

SALVA LÓPEZ
ARQUITECTURA

Salvador López , Arquitecto, con D.N.I.: 43.1---M, Nº 539678, del Colegio Oficial de Arquitectos de las Islas Baleares. Residente , DP.: 07160, TM. Calviá de Mallorca, C.A. Illes Balears. Tel:

Que, realizo este **DICTAMEN PERICIAL** de manera colegiada, con relación al P.O.Nº **660/2009** y otros acumulados, del Tribunal Superior de Justicia de las Illes Balears, Sala de lo Contencioso Administrativo1.

Aceptando el encargo, realizado por **designación judicial**, juramos decir toda la verdad, analizando los hechos expuestos, hasta aclarar cualquier duda razonable, según nuestro leal saber y entender.

Bajo este juramento, actuamos y actuaremos con la mayor objetividad posible, tomando en consideración los aspectos favorables y desfavorables a cualquiera de las partes, sometiéndome en caso de incumplimiento de mi deber como perito, a las sanciones que proceda.

Así mismo, declaramos:

No ser cónyuge ni pariente por consanguinidad o afinidad de ninguna de las partes, de sus abogados o procuradores, dentro del cuarto grado civil.

No tener interés directo o indirecto en este asunto.

No estar, ni haber estado en situación de dependencia o contraposición de intereses con alguna de las partes, sus abogados o sus procuradores. Como Arquitectos en ejercicio, estamos asegurados por la compañía ASEMAS, siendo miembros de la Asociación de Arquitectos Peritos Forenses dependiente del Colegio Oficial de Arquitectos de las Islas Baleares, actuando en el ejercicio libre de la profesión, en las especialidades de edificación y urbanismo.

No tener amistad íntima o enemistad con cualquiera de las partes, sus procuradores, ni sus abogados.

Que no existe ninguna circunstancia que nos haga desmerecer en nuestras facultades profesionales, ni en la competencia para emitir el presente informe.

Objeto del dictamen pericial:

1. Valoración de las indemnizaciones por responsabilidad patrimonial de la administración, por haberse impedido la facultad de participar en actuaciones de nueva urbanización o el ejercicio de la iniciativa y la promoción de actuaciones de urbanización de edificación, de acuerdo a lo dispuesto en los Art. 25 y 26 del TRLS, RDL-2/2008.

Se tomará como referencia el estado de los terrenos y obras de urbanización el 18/05/2008, de entrada en vigor de la Ley 4/2008 de 14 de mayo, de medidas urgentes para el desarrollo territorial sostenible de las Illes Balears.

El importe de la indemnización se calculará para todo el ámbito de la ampliación del ANEI N°47, contenido en el anexo gráfico de la Ley Balear 4/2008, en relación a "Cala Carbó/Ca'n Botana", para luego repercutirlo sobre la superficie de los terrenos propiedad de los demandantes.

2. Pérdida del valor de las parcelas al haber sido descalificadas como suelo urbano, y calificadas como ANEI, sin aprovechamiento alguno.



A. -

Introducción:

La Cala de San Vicente se divide en dos por un espigón rocoso formándose tres pequeñas playas, Cala Clara y Cala Barques a la izquierda y Cala Molins a la derecha.



Lafoto antigua de Google, está tomada desde la Cala Molins, en la que desagua el torrente de Ca'n Botana.

Podemos contemplar a la derecha, en primer plano, la urbanización de Ca'n Botana y en segundo plano la Urbanización de Cala Carbó, cuyos desarrollos han sido paralizados.

Ambas urbanizaciones están separadas entre sí por una pequeña caleta rocosa con embarcadero que da nombre a la Urbanización.



En tercer plano, se observa un saliente rocoso llamado Punta Negra, en la que está construida la casa más alejada de la urbanización, y finalmente en el plano más lejano se observa la imponente formación rocosa del Cavall de Bernat que se prolonga formando la divisoria que separa aguas entre Cala San Vicente y al Puerto de Pollença.



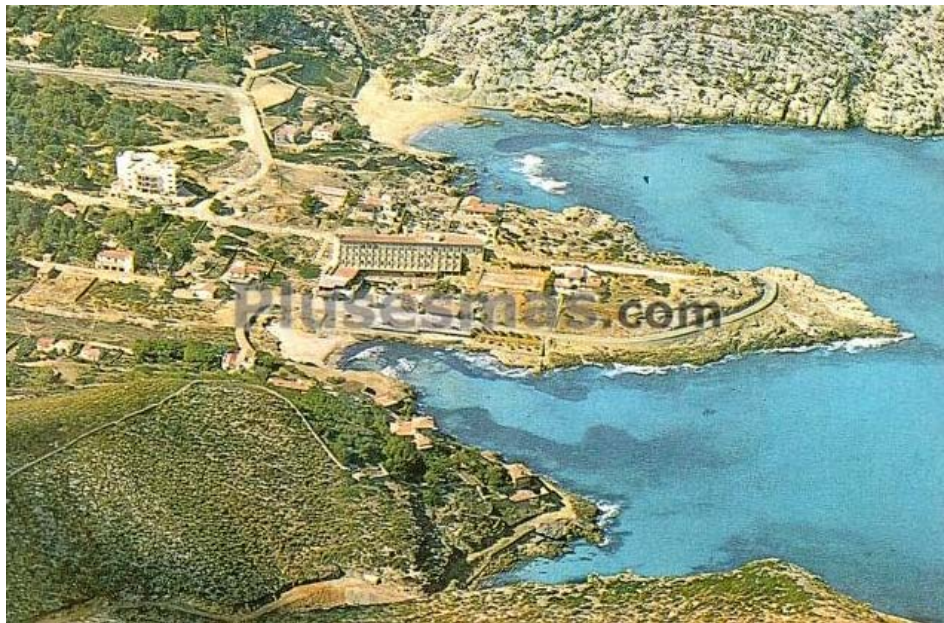
La población autóctona inicial de Cala San Vicente, se corresponde con el registro de población diseminada de unos 30 habitantes empadronados, esta situación bien pudiera corresponder a la fotografía aérea tomada en 1956 fecha en que se aprueba la ley del Suelo:



En la fotografía se aprecia la urbanización de Ca'n Botana como uno de los primeros asentamientos de Cala San Vicente, sin referencias del origen de su planeamiento.

El desarrollo de la Cala San Vicente como núcleo de población es relativamente reciente, propiciado por la implantación hotelera que alcanza unas 1200 plazas en 2012.

El PGPOU de Cala Carbó se aprueba en 1963 siendo una de las primeras urbanizaciones con PGOU-PP aprobado, siguiendo las directrices de la LS/56 y que junto con la implantación hotelera, constituyen el inicio del desarrollo urbanístico en la zona.



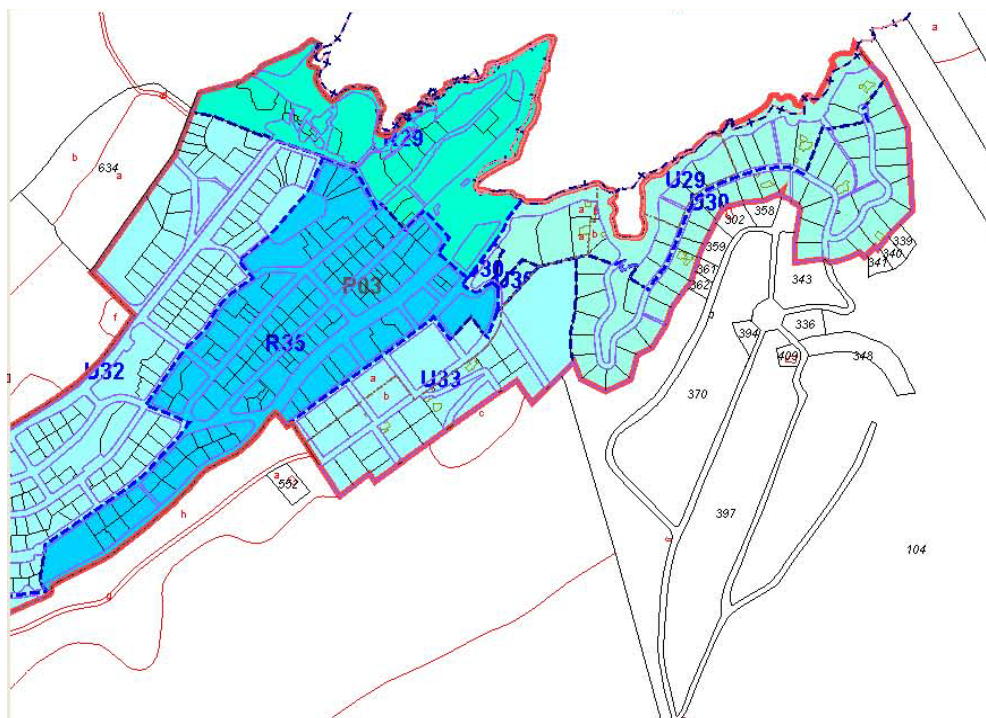
En la ortofoto de 1989, coincidente con el inicio de los estudios del PGOU/90 del TM de Pollença, se observa que la Cala ha llegado ya, a su nivel actual de edificación.



En 1997 la población de la Cala es 198 empadronados y en 2011 de 276, mientras que en 2012, la población empadronada en todo el municipio, alcanza la cifra de 16.386 residentes, llegando a los 28.000 en temporada alta.



En la ortofoto de 2002, se aprecia, a la derecha, la urbanización de Cala Carbó. Las dos primeras líneas de edificación constituyen el Polígono 1, parcialmente edificado, y los Polígonos 2 y 3 sin edificarse sitúan en la parte más alta de la Urbanización con el viario incompleto y comunicado por el Sur con el Puerto de Pollença mediante un camino existente que discurre en la misma dirección que la acometida de agua potable proyectada desde un pozo situado en el valle del Siller, al otro lado de la divisoria.



Para tener una primera aproximación al problema, la situación de los terrenos del Polígono 1º de Cala Carbó y de Ca'n Botana, se refleja en el plano catastral de 2006.

Los valores unitarios de suelo, asignados en 2006 por la Ponencia Técnica de Catastro (PTC) en el Polígono P03 de Pollença, fueron:

Valores del Polígono P03:		Unitario	Repercusión
Cala Carbó	Zona29:	378 €/m2	835 €/m2
Cala Carbó	Zona30:	341 €/m2	780 €/m2
Ca'n Botana	Zona33:	277 €/m2	622 €/m2

Uno de los objetivos de la valoración catastral es la proporcionalidad para aplicar equitativamente un impuesto.

El proceso de valoración catastral se inicia a partir de los valores del mercado inmobiliario, dividiendo el municipio en polígonos o zonas homogéneas a las que se asignan unos valores tipo que luego se ajustan a cada parcela según sus características.

En las parcelas no edificadas, el suelo tiene un valor inmaterial que se obtiene siguiendo el procedimiento que se conoce como método residual y que se basa en el siguiente razonamiento:

Para que una promoción se ajuste a las condiciones del mercado, el valor en venta de un inmueble (V) ha de ser el resultado de sumar al valor del solar (S), el de la construcción (C), más los gastos y beneficios de la operación inmobiliaria que en condiciones normales se cifra en un 40% de la suma S+C.

$$V = S + C + 40\%(S+C) = 1,4(S+C)$$

Conocido el valor en venta (V) se puede obtener el valor del suelo (S), restando el valor de la construcción, gastos y beneficios incluidos.

De la formula anterior:
$$S = \frac{V}{1,4} - C$$

Este método de cálculo, que utiliza la Administración de Hacienda, se llama residual por que el valor del solar se obtiene como resto o "residuo" y su cálculo se puede realizarse de manera "dinámica" o "estática" según se considere o no, el desarrollo de las inversiones a lo largo del tiempo, con sus intereses, beneficios y gastos financieros acumulados.

A partir de este dato se puede calcular el valor de **repercusión**(VRS) resultado de dividir el valor catastral del solar sobre la superficie edificable en m2 que permite el planeamiento, y por otro lado, el valor **unitario** de suelo que es el resultado de dividir el valor del solar sobre la superficie del mismo.

La formula anterior se cumple también para valores unitarios expresados en € por m2 edificado. Si dividimos ambos miembros de la igualdad anterior por la superficie construida Sc se obtiene:

$$\frac{S}{Sc} = \frac{\frac{V}{Sc}}{1,4} - \frac{C}{Sc}$$

Siendo:

$$\frac{S}{Sc} = \frac{\text{Valor del solar}}{\text{Superficie construida}} = \mathbf{Vrs} (\text{Valor unitario de repercusión})$$

$$\frac{V}{Sc} = \frac{\text{Valor en venta}}{\text{Superficie construida}} = \mathbf{Vv} (\text{Valor unitario de venta})$$

$$\frac{C}{Sc} = \frac{\text{Valor de construcción}}{\text{Superficie construida}} = \mathbf{Vc} (\text{Valor unitario de construcción})$$

La formula anterior se transforma en:

$$\mathbf{Vrs} = \frac{\mathbf{Vv}}{1,4} - \mathbf{Vc}$$

Que es la expresión del método residual estático que figura en el Art. 22.2 del Reglamentos de Valoraciones del TRLS/08.

No figuran incluidos en la ponencia de 2006, los terrenos de los Polígonos 2 y 3, parcelas 302 a 397, señaladas con fondo blanco, pero si lo estuvieron en el catastro de 1971.

Los polígonos 2 y 3 de la urbanización constituyen la segunda fase del PGPOU de Cala Carbó, aprobado en 1963, sin embargo el proyecto de urbanización cuya tramitación se inició en 1975 junto con algunas modificaciones normativas y que fue aprobado provisionalmente por el Ayuntamiento, quedó detenido por reparos de la Comisión Interinsular de Urbanismo, relativos a la aplicabilidad incierta del nuevo TRLS/76. (Plano 10)

A partir de este momento se produce una cadena de acontecimientos, cada vez más restrictiva que van recortando los derechos de edificación conseguidos con la aprobación del PGPOU/1963 hasta llegar a la situación presente en la que se desclasifican también las parcelas de

la primera fase sin edificar o con reparos en la concesión de licencia.

Todo ello es consecuencia de una concepción errónea del paisaje de la que se excluyen los asentamientos humanos del informe medioambiental que ha servido de base para sustanciar el enunciado de la Ley 4/08 de la CAIB, el informe concluye que Cala Carbó y Ca'n Botana tienen un gran valor paisajístico, cierto, pero no incluye la arquitectura como componente a valorar, no determina si la edificación de Cala Carbó y Ca'n Botana produciría un gran impacto visual o no, ni tampoco dice si el impacto que pudiera producir es positivo o negativo, por lo que resulta incongruente que la Ley 4/08 se apoye en este estudio para impedir la urbanización de estas áreas (Ver anexo A02.2).

El hombre es excluido de la Naturaleza y deja de ser el centro de la creación.

Es misión de la arquitectura buscar la Belleza, de manera que la naturaleza artificial creada por el hombre, sea armónica con el medio del que forma parte de manera indisoluble.



Un buen ejemplo de integración armónica entre arquitectura y naturaleza lo constituye la Casa de la Cascada de Frank Lloyd Wright, 1936, arquetipo que indica, que es posible encontrar un equilibrio incluso en situaciones muy delicadas.



Todo ello no es más que el resultado de un rechazo a determinadas intervenciones en la etapa anterior, consecuencia de una necesidad social y de un desarrollo en precario, hoy superado.



Ninguna de estas situaciones extremas se producen en Cala Carbó o Ca'n Botaba cuyas edificaciones en ladera se adaptan al terreno y no son muy distintas de las que surgen en los procesos de urbanización tradicionales, en pueblos de pescadores, donde la interacción marítima exige una observación experimentada del estado de la Mar, como podemos contemplar en la Isla Griega de Mikonos, cuya arquitectura tradicional ha sido un referente de integración paisajística.



En la urbanización de Cala Carbó, se aprecian dos situaciones distintas, las viviendas unifamiliares aisladas perfectamente integradas en el paisaje y los apartamentos escalonados de la primera línea, cuyo resultado es equivalente al de un edificio en altura y cuyo impacto visual negativo se incrementa aun más, al haber sufrido la zona un incendio forestal y al haber sido detenido el proceso de edificación que impide hoy la visualización de un conjunto urbanístico consolidado, homogéneo y coherente.



Este error compositivo fue denunciado por alguno de los vecinos, pero antes, trató de subsanarse por la propiedad en 1975, presentando dos documentos modificadores, uno de ellos, restringía los excesos de la normativa aprobada en el PGPOU/1963 eliminando los apartamentos y el modo de medir las alturas, ahora mucho más restrictivo, el otro documento, contenía el desarrollo del proyecto de ejecución de la segunda fase de la urbanización, polígonos 2 y 3, que incluía la modificación de alineaciones y rasantes a partir de una topografía actualizada, mucho más precisa.

En este proyecto se resolvía también el problema de infraestructura de agua potable a toda la Cala, mediante el contrato de explotación de un pozo existente en la vertiente sur del Siller.

La desclasificación de la Ley 4/2008 paradójicamente respeta el área de apartamentos escalonados que debería

haber sido objeto de reconversión y desclasifica el resto del Polígono 1, quedando el viario como único resultado del proceso urbanístico que pasa a la categoría de camino vecinal sin aceras y posibilita, eso sí, el disfrute de un monte que de otra manera sería impracticable.

A excepción del área de apartamentos, el resto de las construcciones existentes, han contribuido a la retención de tierras a media ladera, creando bancales para la plantación de arbolado que contribuyen a evitar la erosión del terreno y cuyo coste sería inasumible para la Comunidad.



En el caso de Ca'n Botana, el arbolado frondoso permite ya ocultar las construcciones que quedan prácticamente sumergidas en la intimidad del paisaje.

La ley 4/2008 de medidas urgentes para un desarrollo territorial sostenible de las Islas baleares, contraviniendo los principios y determinaciones de la LEN 1/91 y basándose exclusivamente en un informe inadecuado que califica el impacto visual de un elemento, como la posibilidad de ser visto desde una área extensa, sin evaluar si el impacto es positivo, como en el caso de la Catedral de Palma de Mallorca, o negativo, como el caso de un tendido aéreo de alta tensión.

De su exposición de motivos, se transcribe literalmente:

"Desde una perspectiva constitucional y estatutaria, si se produce un supuesto de hecho que tiene que ser

protegido, como pueden ser las construcción eso la instalación de cualquier elemento que limite el campo visual para la contemplación de los valores naturales o que rompa la armonía del paisaje, como consecuencia de una actividad humana que pretende incidir sobre la situación natural, tienen que ser los poderes públicos de las Illes Balears los que prohíban estas actuaciones”

Estos estudios, aplicando técnicas informáticas automatizadas se han empleado con éxito para minimizar el impacto visual de las obras públicas en el marco de una gran extensión territorial, pero no son aplicables en sentido inverso, a elementos singulares del paisaje ni a la arquitectura, que aspira a ser la expresión más alta de la armonía del hombre con el Universo.

Podemos concluir que la situación de los terrenos de Cala Carbó y Ca’n Botana incluidas en el PGOU/1990 de Pollença, y una vez aprobada su adaptación al POOT, es el de suelo urbano con calificación UA-6. El Plan establece nuevos requisitos de calidad de la urbanización y de dotaciones y modifica el sistema de gestión, si la Comunidad afectada no se pusiera de acuerdo en su ejecución.

En 2008, los terrenos de Cala Carbó y Ca’n Botana, se encuentran incluidos en el ART 10.1 del Plan Territorial con objeto de transferir su edificabilidad al Prado del Ullal.

Se trata de un ART ejecución directa que no requiere esperar a la adaptación del PGOU/90 al PTIM por lo que es inmediatamente ejecutable y se constata que las gestiones para su realización ya han sido iniciadas.

En el anexo B de este informe se analizan las transformaciones urbanísticas en la zona hasta el año 2008.

DICTAMEN I: Valoración de las indemnizaciones por responsabilidad patrimonial de la administración, por haberse impedido la facultad de participar en actuaciones de nueva urbanización o el ejercicio de la iniciativa y la promoción de actuaciones de urbanización de edificación, de acuerdo a lo dispuesto en los Art. 25 y 26 del TRLS, RDL-2/2008.

Se tomará como referencia el estado de los terrenos y obras de urbanización el 18/05/2008, de entrada en vigor de la Ley 4/2008, de medidas urgentes para el desarrollo territorial sostenible de las IB.

El importe de la indemnización se calculará para todo el ámbito de la ampliación del ANEI N°47, definido en la L.4/2008, referido a las Urbanizaciones de Cala Carbó y Ca'n Botana, para luego repercutirlo sobre la superficie de los terrenos propiedad de los demandantes.

Criterios de valoración y consideraciones particulares:

El artículo 349 del CC y 33, 45 y 47 de la Constitución, establecen:

"La propiedad es el derecho de gozar y disponer de una cosa, sin más limitaciones que las establecidas en las leyes...."

"Todos los españoles tienen derecho a disfrutar de una vivienda digna y adecuada"...

"... nadie podrá ser privado de sus bienes y derechos sino por causa justificada de utilidad pública o interés social, mediante la correspondiente indemnización y de conformidad con lo dispuesto por las leyes".

"Los poderes públicos velarán por la utilización racional de todos los recursos naturales, con el fin de proteger y mejorar la calidad de la vida y defender y restaurar el medio ambiente, apoyándose en la indispensable solidaridad colectiva"

"... La comunidad participará en las plusvalías que genere la acción urbanística de los entes públicos"

La Ley del Suelo en sus sucesivos textos ha mantenido un criterio reiterado que consiste en establecer una correspondencia entre la consecución de los derechos de edificación a cambio de la creación de la ciudad, para ello, la Ley otorga a los propietarios del terreno unas **facultades** mediante las cuales pueden proceder a la transformación urbanística del suelo.

Es la Comunidad la que establece de manera genérica, los requisitos exigibles en cada momento, de acuerdo con la normativa vigente, a través del planeamiento.

La Comunidad otorga a los propietarios unos derechos de edificación, con los cuales pueden hacer frente a los gastos generados en el proceso del desarrollo urbano que repercute en su propio beneficio.

Con esta filosofía, el valor de los solares queda vinculado a la obtención de los derechos de edificación, y estos, a su vez, quedan condicionados a la efectiva ejecución y entrega de la urbanización a la Comunidad, con sus instalaciones en funcionamiento y cesiones reglamentarias.

Este proceso debe hacerse dentro de unas condiciones normales de mercado, en el que existe una relación equilibrada entre la oferta y la demanda.

En el caso que nos ocupa, nos encontramos en un punto intermedio entre 0% y 100% de la transformación urbanística, de manera que la facultad de edificar en el suelo privado y por tanto el valor de cada solar, queda disminuido en proporción inversa al grado de realización de la facultad de urbanizar.

En este dictamen no se entra a valorar si el desarrollo urbanístico fue o no detenido por causas imputables exclusivamente a la administración, muy probablemente exista una doble responsabilidad, partiendo de un PGOU/63 que comete un grave error compositivo al proponer la construcción de apartamentos y mezclar tipologías cuya falta de armonía ha quedado patente. En caso contrario, hoy veríamos una urbanización consolidada por el paso del tiempo, con arbolado frondoso y banales de piedra quehubieran impedido la erosión del terreno y no se discutiría su razón de ser.

Pero aquí, tampoco se manifiesta incumplimiento de los deberes del promotor, ya que el PGOU/63 obtuvo la

aprobación de la Administración y se tramitó de acuerdo con las determinaciones de la Ley del Suelo de 1956, tampoco se manifiesta falta de diligencia o de responsabilidad por parte del Promotor en la tramitación de la segunda fase, Polígonos 2 y 3, (1975) en la que se subsanan de manera voluntaria las deficiencias de la Fase 1ª y se mejoran las condiciones de diseño y servicios, obteniendo reiteradas denegaciones que parecen responder a criterios supramunicipales no claramente expuestos. Tal vez aquí, la Administración manifiesta ya un cambio de rumbo, una vez que el Plan Provincial (1973) declara la protección de la Sierra de la Tramontana como objetivo prioritario, exceptuando las zonas urbanas.

La responsabilidad política se manifiesta aquí, en la falta de un modelo urbanístico que indique con firmeza donde se puede edificar de manera segura, que establezca el modelo ideal de la ciudad turística en la que Mallorca se ha convertido, consecuencia de un nuevo desarrollo urbanístico, inédito en la historia de los tiempos.

Un nuevo sistema productivo requiere un nuevo modelo de crecimiento y de concepción de la ciudad, un urbanismo que ligue el crecimiento urbano al nuevo desarrollo productivo de servicio turístico, un modelo de crecimiento donde se pueda edificar de manera indefinida con el paso de los siglos y no a cuatro años vista, que ponga a la disposición del ciudadano un volumen dosificado e ilimitado de suelo urbano suficiente para evitar toda especulación y asegurar la pervivencia de la sociedad y su desarrollo vegetativo.

Podemos definir sostenibilidad urbanística como aquel modelo de crecimiento que perdura a lo largo del tiempo, de manera que las generaciones venideras, puedan encontrar acomodo en las estructuras creadas hoy, de la misma manera que los cascos urbanos de las ciudades más antiguas lo han seguido haciendo a lo largo del tiempo.

El TRLS/08 en su artículo 2º, con relación a la sostenibilidad, establece:

“La persecución de estos fines se adaptará a las peculiaridades que resulten del modelo territorial adoptado en cada caso por los poderes públicos competentes en materia de ordenación territorial y urbanística”.

En el caso de las Islas Baleares, la sostenibilidad urbanística hoy, viene unida a la sostenibilidad económica y por tanto al mantenimiento de la actividad turística que depende a su vez de la preservación, acondicionamiento y mejora de la Naturaleza para el disfrute humano, en definitiva el retorno al paraíso, en busca de una armonía

espiritual entre el Hombre y la Naturaleza que es la materia propia de toda actividad vacacional.

El Plan Provincial proponía preservar la Sierra y la Costa, centrando la actividad económica y el crecimiento, en el interior, creando un anillo central de desarrollo. Era sostenible, porque preservaba los elementos naturales más significativos. Sin embargo el Plan Territorial ha establecido condiciones y criterios pero no ha diseñado un nuevo modelo de crecimiento, coherente con la nueva actividad productiva, como lo fueron en su día los ensanches, la ciudad jardín o la ciudad industrial.

No podemos seguir apoyando el crecimiento urbanístico en el desarrollo de los núcleos tradicionales, como Sineu, Porreres, Santa Margalida y tantos otros, cuando estos núcleos han finalizado su ciclo vital basado en el desarrollo agropecuario. El modelo que nos propone el PT a base de zonas de transición periféricas destruye el patrimonio urbano tradicional que forma parte esencial del paisaje, actuando precisamente en el área a conservar, zonas de borde que expresan el paso gradual de lo rustico a lo urbano, de la huerta suburbana al campanario en lo alto de la colina que emerge por encima del núcleo de población.

Con este sistema, se propone que en un futuro el aspecto de estos núcleos tradicionales llegue a sufrir las mismas transformaciones que la ciudad de Palma, así, se han ido produciendo en los últimos años crecimientos desproporcionados, creándose ciudades dormitorio entorno a núcleos urbanos tradicionales como Lluçmajor o Campos, simplemente porque existía suelo allí y era más asequible pero no lo más conveniente y el PTIM lo ha permitido.

La declaración de Área de Especial Protección de la Sierra de la Tramontana lleva implícito que los núcleos urbanos de la Sierra se incorporen como elementos igualmente valiosos en el paisaje y se cataloguen en la categoría de asentamientos de interés en el paisaje (AAPI). No vemos por qué los núcleos urbanos tradicionales de toda la Isla referidos anteriormente y el corazón verde del "Raiguer" no deban protegerse en igualdad de condiciones ya que representan el testimonio de un equilibrio perfecto entre el Hombre y la Naturaleza, irrepetible en la historia de los tiempos y en la arqueología de la ciudad, están ahí para ser visitados, recordados y vividos y forman parte del patrimonio de la humanidad.

El PTIM debe buscar otro modo de crecer, preservando los núcleos tradicionales y sus zonas aledañas de interés paisajístico, sin olvidar que la nueva ciudad puede ser

generadora de armonía, transformando el suelo rustico degradado en zonas verdes de una nueva ciudad ideal.

La ampliación del ANEI-47, supone una restitución de un elemento natural de primer orden y está en la línea de las actuaciones de rehabilitación naturalista que son necesarias, el problema surge cuando la operación de trasvase de edificabilidades previsto en la ART. 10.1 del PT cuatro años antes, no se ha producido todavía, generándose ahora unos costes enormes e innecesarios, circunstancia que se podría haber evitado mediante una disposición transitoria, hasta que las transferencias de edificabilidad previstas hubieran sido efectuadas.

La falta de un modelo insular de crecimiento hace que incluso las transferencias de edificabilidad previstas no encuentren el destino apetecible y puedan quedar paralizadas, así ha sucedido en las modificaciones más recientes del PT, que no hacen más que confirmar la falta de criterio, modelo y proyecto de una nueva ciudad insular cuyos principios urbanísticos, interpretando los criterios básicos de utilización del suelo, contenidos en el artículo 10º del nuevo TRLS/08, podrían ser los siguientes:

- a Se han de proteger los elementos naturales de interés paisajístico y los núcleos urbanos tradicionales con sus entornos más inmediatos.
- b Se han de reservar para la actividad turística los lugares ideales para la ubicación de los edificios hoteleros, estableciendo áreas en las que el valor de los terrenos dependa únicamente de la rentabilidad del sector y no de la especulación del suelo para el sector inmobiliario. Un solo hotel de 5* genera más puestos de trabajo que una urbanización completa de viviendas unifamiliares y consume holgadamente la decima parte del territorio, permite racionalizar los consumos y mejorar la eficacia energética.
- c El crecimiento residencial debe venir ligado al turístico de manera que no se consuma más terreno que el necesario para el sostenimiento, renovación y transformación permanente de la actividad principal.
- d La nueva ciudad se ha de desarrollar en el interior de la isla, formando un anillo, a cierta distancia de la costa, preservando los núcleos tradicionales y elementos paisajísticos, basada en la facilidad de desplazamiento mediante transporte público de última generación que permita desplazarse en el anillo en menos de 30 minutos en cualquier dirección y que permita dosificar en los siglos venideros una cantidad ilimitada de suelo urbano

que impida toda especulación y reserve las zonas con interés turístico para el desarrollo exclusivo de la actividad principal, garantizando el crecimiento vegetativo de la población a largo plazo y el sostenimiento equivalente de la actividad productiva.

- e La nueva ciudad es una ciudad jardín en la que la infancia pueda recuperar el dominio del espacio urbano residencial, con edificación en altura, de media y baja densidad.
- f La nueva estructura urbana permite la creación de parques empresariales conectados al anillo, en el que pueden desarrollarse de manera ordenada otras actividades productivas, además de los servicios propios de la Comunidad.

En tanto en cuanto la política urbanística, no concrete un modelo de crecimiento definitivo, no se podrá disponer de un tejido de destino de las transferencias de edificabilidad previstas en el PT.

En este sentido, la disposición adicional sexta de la LEN L.1/91 establece:

“...el Govern preverá... los recursos precisos para afrontar las responsabilidades económicas... de acuerdo con la Ley 8/89, de 25/VII, de Reforma de la LS y Valoraciones... relativas a la desclasificación urbanística de los terrenos”

Pero incluso en el supuesto de que la indemnización que tuvieran lugar fueran verdaderamente justas, la ordenación del territorio a posteriori, impone unas condiciones equivalentes a una verdadera expropiación forzosa. El artículo 39 de la L.6/99, establece:

“La aprobación definitiva de cualquiera de los instrumentos de reconversión territorial llevará implícita la declaración de utilidad pública, a los efectos de expropiación, de las actuaciones que en ellos se establezcan.

Y, como consecuencia, la valoración efectuada debería ser incrementada con el premio de afección que la Ley de Expropiación Forzosa prevé para compensar la falta de voluntad de sus propietarios y el sacrificio personal que ello supone, en beneficio de la Comunidad.

Procedimiento de valoración:

El TRSL/08 establece los siguientes mecanismos de valoración:

Art.24: Valoración de suelo urbanizado:

1. No edificado o en ruina.
2. Edificado o en curso de edificación.
3. En actuaciones de reforma de urbanización.

Art.25: Indemnización en actuaciones de nueva urbanización

Art.26: Indemnización en iniciativa y promoción.

Según el **Art. 25.1** procederá valorar la facultad de participar en la ejecución de una actuación de nueva urbanización cuando concurren los siguientes requisitos:

a *“Que los terrenos hayan sido incluidos en la delimitación del ámbito de la actuación y se den los requisitos exigidos para iniciarla o para expropiar el suelo correspondiente, de conformidad con la legislación en la materia.”*

En el anexo B13 de este informe se analiza el contenido de la L.4/08 de la CAIB en el que se incluye íntegramente la urbanización de Cala Carbó y parcialmente la de Ca’n Botana en la ampliación del ANEI-47, si bien en el anexo gráfico se manifiestan errores de delimitación y de clasificación.

b *“Que la disposición, el acto o el hecho que motiva la valoración impida el ejercicio de dicha facultad o altere las condiciones de su ejercicio modificando los usos del suelo o reduciendo su edificabilidad.”*

En el anexo B06, se analiza la incidencia de la L.1/91 de espacios naturales de la CAIB, en la que se define el concepto de ANEI y se expresa que los suelos contenidos en estas áreas tendrán la calificación de suelo rústico protegido, con el régimen de protección señalado en el Anexo.

c *“Que la disposición, el acto o el hecho al que se refiere la letra anterior surtan efectos antes del inicio de la actuación y del vencimiento de los plazos establecidos para dicho ejercicio, o después si la ejecución no se hubiera llevado a cabo por causas imputables a la administración.”*

En el anexo B de este informe, con 14 apartados, se realiza un análisis de las transformaciones urbanísticas de la zona desde la aprobación en 1963 del PGPOU de la Urbanización de Cala Carbó, junto con el proyecto de urbanización de la primera fase, constituida por el Polígono 1º.

No se fijan plazos.

Hasta 1987 en que se inician los trabajos del PGOU/90 se conceden las licencias solicitadas.

Las DOT exigen mejoras en las redes de saneamiento urbano por lo que el PGOU/90 acomete la ejecución de la red municipal de la Cala San Vicente y exige la conexión de las redes privadas de saneamiento a la red municipal.

Tratándose de una urbanización de vacaciones, el consumo anual de agua potable y la producción de aguas residuales eran mínimos, el PGOU/63 había previsto que la red de saneamiento fuera individual y autónoma para cada parcela y el abastecimiento de agua se produjera mediante aljibe propio, que incluso podría almacenar el agua de lluvia o rellenarse desde camión cisterna en caso de sequía.

La ejecución de las nuevas condiciones impuestas a la dotación de servicios, junto con la creación de nuevas zonas verdes por el PGOU/90, queda impedida a partir de 1987 por las sucesivas actuaciones administrativas, que se reflejan en el anexo B14 de este informe pericial, relativo a las licencias de obras denegadas que impiden administrativamente cualquier actuación.

Resulta también paradójico que el reciente abastecimiento de aguas a la Cala San Vicente, se esté produciendo desde el un pozo situado en el Valle del Siller, zona desde la que se había contratado el abastecimiento a toda la urbanización de Cala Carbó, si no se hubiera frustrado el desarrollo en 1975 de la segunda fase de la urbanización, que corresponde a los Polígonos 2 y 3 de la misma, como se expone en los anexos B02 y B03 de este informe y que resumen la documentación revisada en el archivo de la DGOT, detallada documentalmente en el anexo A01.

d *"Que la valoración no traiga causa del incumplimiento de los deberes inherentes al ejercicio de la facultad."*

De la larga serie de acontecimientos y hechos referidos en el anexo se deduce que la propiedad dio los pasos necesarios en todo momento para el desarrollo de la urbanización, como no podía ser de otra forma, habida cuenta de las vistas espectaculares que ofrece y la falta de solares disponibles en la zona.

Según el Art. 25.2 la indemnización por impedir el ejercicio de la facultad de participar en la actuación o alterar sus condiciones será el resultado de aplicar el mismo porcentaje que determine la legislación sobre ordenación territorial y urbanística para la participación

de la comunidad en las plusvalías de conformidad con lo previsto el Art.16.1.b (referido a la "...edificabilidad...").

- a *"A la diferencia entre el valor del suelo en su situación de origen y el valor que le correspondería si estuviera terminada la actuación, cuando se impida el ejercicio de esta facultad."*
- b *"A la merma provocada en el valor que correspondería al suelo si estuviera terminada la actuación, cuando se alteren las condiciones de ejercicio de la facultad."*

El TRLS/08 distingue dos situaciones básicas, suelo rural y suelo urbanizado.

Para el suelo urbanizado establece dos situaciones, la situación "de derecho" para aquel que ha sido calificado como tal por los instrumentos de planeamiento, y la situación "de hecho" para aquel en el que se den las condiciones objetivas para serlo por disponer de una dotación de servicios suficiente o básica.

En el Título II, sobre bases del régimen del suelo, el Art. 12.3 define la situación básica del suelo urbanizado, en oposición al rural:

- 3.- *"Se encuentra en la situación de suelo urbanizado el integrado de forma legal y efectiva en la red de dotaciones y servicios propios de los núcleos de población. Se entenderá que así ocurre cuando las parcelas, estén o no edificadas, cuenten con las dotaciones y los servicios requeridos por la legislación urbanística o puedan llegar a contar con ellos sin otras obras que las de conexión de las parcelas a las instalaciones ya en funcionamiento."*

El Art.2 del Reglamento de Valoraciones puntualiza también la situación básica de suelo urbanizado:

- 1.- *De acuerdo con lo dispuesto por el artículo 12.3 del texto refundido de la Ley de Suelo, se encuentra en la situación de suelo urbanizado el integrado de forma legal y efectiva en la red de dotaciones y servicios propios de los núcleos de población. Se entenderá que así ocurre cuando:*
 - a) *Las parcelas, estén o no edificadas, cuenten con las dotaciones y los servicios requeridos por la legislación urbanística o puedan llegar a contar con ellos sin otras obras que las de conexión de las parcelas a las instalaciones ya en funcionamiento. En ningún caso podrán considerarse*

a estos efectos, las carreteras de circunvalación, ni las vías de comunicación interurbanas que no tengan, de acuerdo con el instrumento de ordenación correspondiente, la consideración de viales urbanos.

b) Esté incluido en un ámbito para el que el instrumento de ordenación prevea una actuación de reforma interior o de renovación urbana.

2.- Al establecer las dotaciones y los servicios a que se refiere el punto anterior, la legislación urbanística podrá considerar las peculiaridades de los núcleos tradicionales legalmente asentados en el medio rural.

Y, el Art. 14 define las actuaciones de transformación urbanística como:

1.- Las de nueva urbanización, que suponen el paso de un ámbito de suelo de la situación de suelo rural a la de urbanizado para crear, junto con las correspondientes infraestructuras y dotaciones públicas, una o más parcelas aptas para la edificación o uso independiente y conectadas funcionalmente con la red de los servicios exigidos por la ordenación territorial y urbanística.

2.- A los solos efectos de lo dispuesto en esta Ley, las actuaciones de urbanización se entienden iniciadas en el momento en que, una vez aprobados y eficaces todos los instrumentos de ordenación y ejecución que requiera la legislación sobre ordenación territorial y urbanística para legitimar las obras de urbanización, empiece la ejecución material de éstas. La iniciación se presumirá cuando exista acta administrativa o notarial que dé fe del comienzo de las obras. La caducidad de cualquiera de los instrumentos mencionados restituye, a los efectos de esta Ley, el suelo a la situación en que se hallaba al inicio de la actuación.

La terminación de las actuaciones de urbanización se producirá cuando concluyan las obras urbanizadoras de conformidad con los instrumentos que las legitiman, habiéndose cumplido los deberes y levantado las cargas correspondientes. La terminación se presumirá a la recepción de las obras por la Administración o, en su defecto, al término del plazo en que debiera haberse producido la recepción desde su solicitud acompañada de certificación expedida por la dirección técnica de las obras.

El Art. 26.2 establece:

*"Una vez **iniciadas**, las actuaciones de urbanización se valorarán... en proporción al grado alcanzado en su ejecución.... Para ello, al grado de ejecución se le asignará un valor entre 0 y 1, que se multiplicará:"*

- a) Por la diferencia entre el valor del suelo en su situación de origen y el valor que le correspondería si estuviera terminada la actuación, cuando la disposición, el acto o hecho que motiva la valoración impida su terminación.*
- b) Por la merma provocada en el valor que correspondería al suelo si estuviera terminada la actuación, cuando solo se alteren las condiciones de su ejecución, sin impedir su terminación.*

Se puede afirmar que la condición de solar se obtiene de manera progresiva desde el inicio de la transformación urbanística que tuvo lugar en el PGOU/63.

El PGOU/90 establece modificaciones en las condiciones inicialmente aprobadas en 1963 que disminuyen el valor por un lado, al imponer exigencias más restrictivas, pero lo aumentan por otro, al añadir al núcleo urbano de Cala San Vicente nuevas infraestructuras de las cuales carecía y que repercuten en la apreciación del valor del suelo.

Para calcular el **grado de realización de la actuación de transformación urbanística**, del Art.26.2, han de considerarse por un lado todas las operaciones efectuadas, incluyendo los gastos y las gestiones realizadas por el promotor, el proyecto, licencias, Etc. y por otro, las obras, gestiones y gastos, pendientes de realizar.

Teniendo en cuenta que las condiciones impuestas por el PGOU/90 no han podido realizarse por motivos atribuibles a la Administración como se demuestra en el anexo B14, relativo a licencias denegadas ,para establecer el **grado de realización de la actuación**, se tendrán en cuenta únicamente las que corresponden al PGOU/63, vigente hasta 1987, fecha en el que inician las gestiones para redactar el nuevo PGOU/90.

De este modo se tiene en cuenta desde 1963 a 1987, el periodo en que existía o podría existir la voluntad de hacer y el periodo comprendido entre 1987 y 2008, en el que se imposibilitan o paralizan las actuaciones de manera diversa y encadenada, ya en la NTC del POOT de 25/10/00, se define ya el ART Cala Carbó - Prado del Ullal, por lo que sería absurdo e imposible que la propiedad continuara las obras de urbanización cuando la Administración pretende transferir esta edificabilidad a otra parte.

Por el contrario, para calcular el coste de las obras de urbanización pendientes y poderlas repercutir en la valoración de las distintas parcelas, se añadirán a las anteriores las exigidas por el PGOU/90, incrementadas con los gastos de actualización de las obras e instalaciones existentes deterioradas por el paso del tiempo y que forman parte del programa de mantenimiento de cualquier urbanización.

En este apartado se incluyen también todas las infraestructuras y requisitos técnicos complementarios, legalmente exigibles en mayo de 2008.

Ha de tenerse en cuenta, que estas parcelas ya fueron urbanas desde 1963 y que algunas de ellas obtuvieron licencia, que hoy son cuerpos ciertos y están edificadas, pesan sobre ellas gastos de urbanización no compensados que habrá que descontar en su parte proporcional o recaudarse, para compensar, mediante impuestos especiales.

Ha de tenerse en cuenta, que las nuevas condiciones establecidas en el PGOU/90 subsisten después de su adaptación al POOT, se mantiene la exigencia de realizar una zona verde, nuevas infraestructuras y la calificación de la zona para vivienda unifamiliar aislada, UA-6.

Ha de tenerse en cuenta, que la afección de costas ejerce sobre la primera línea una reducción sustancial de la superficie edificable, de manera que si el trazado de la urbanización hubiera sido actualizado, la calle tendría hoy una posición paralela más alta, habría afectado al perímetro del Polígono 1º de la urbanización, a la delimitación del suelo urbano, y como consecuencia a la delimitación del ANEI-47 de 1991 y a su posterior ampliación en 2008.

El Art. 19 del Reglamento de Valoraciones (RV) del TRLS/08, resume las distintas posibilidades que se dan en la valoración del suelo urbanizado, en nuestro caso, estas circunstancias se producen de manera solapada:

- 1.- Según que las parcelas tengan o no edificación legal o legalizable: Art. 22, 23 y 24 (RV)
- 2.- Por estar pendiente de completar la dotación de servicios: Art. 26 (RV)
- 3.- Por estar afectada por la reforma interior de la urbanización Art. 25 (RV) y 27 del TRSL/08.

- 4.- Por estar afectada por un régimen de equidistribución de beneficios y cargas: Art. 25 (RV) y 27 del TRSL/08.
- 5.- Por no estar incluida en el caso de transformación urbanística (*Actuaciones de nueva urbanización "paso de suelo rural a la de urbanizado para crear una o más parcelas..."* definido en el Art. 27 (RV) y (TRLS/08) se ha de entender que el suelo ya ha sido transformado.

Para realizar una valoración equitativa es preciso actuar de manera global, simulando un proyecto de reparcelación teórico, de manera que todas las parcelas en la situación final obtengan rendimientos proporcionados a las condiciones físicas inicialmente aprobadas en el proyecto de urbanización del año 1963. Nos encontramos por tanto en un régimen de equidistribución de beneficios y cargas por reforma interior de la urbanización y para completar la dotación de servicios exigida por el PGOU/90.

Para realizar este cálculo, se parte de dos situaciones globales, la situación inicial, que se correspondería con las superficies iniciales de las parcelas resultantes en el plano parcelario de 1963 y la situación final, después de haber ajustado aquel plano parcelario al estado actual que se refleja con mayor exactitud en la cartografía digital de Sitibsa de 2011, utilizada en este informe.

En la situación final se han de descontar las superficies afectadas por la Ley de Costas y la ampliación de zonas verdes ordenada en el PGOU/90, de manera que cada parcela verá disminuida su edificabilidad en una misma proporción para compensar aquellas que la han perdido en su totalidad.

Se procederá a la valoración individualizada de cada parcela, teniendo en cuenta por un lado la edificabilidad asignada por el PGOU/90, zona UA-6 y el valor de repercusión, calculado en función de los diferentes parámetros singulares de cada parcela obtenidos del estudio de mercado y por comparación con otros mercados equivalentes u homólogos, valorando las diferentes situaciones en 1ª o 2ª línea, pendientes, vistas, facilidad de construcción, subsuelo y cimentación, acceso al litoral, distancia al centro, Etc. todo ello de acuerdo con criterios de comparación, similares a los establecidos en el Art. 24 del RV y que se razonarán en cada caso:

- a) Localización.
- b) Uso.
- c) Configuración geométrica de la parcela.
- d) Tipología y parámetros urbanísticos básicos.
- e) Superficie.
- f) Antigüedad y estado de conservación.

- g) Calidad de la edificación.
- h) Gravámenes o cargas que condicionen el valor atribuible al derecho de propiedad.
- i) Fecha de toma de datos del comparable.

Las cargas correspondientes a la dotación de servicios pendiente de ejecutar y actualización de lo ejecutado, se repartirán proporcionalmente a la edificabilidad de cada parcela, sin descontar las parcelas de Cala Carbó no incluidas en la ampliación el ANEI-47, de manera que su exclusión no pueda afectar al equilibrio del conjunto.

Finalmente, los valores de mercado obtenidos en condiciones de actuación urbanística terminada, vendrán reducidos según el grado de realización de la actuación de transformación urbanística, entre 0 y 1, del Art. 26.2.

El procedimiento expuesto aquí se desarrolla con detalle en los anexos D, E y F del informe pericial.

En el caso de Ca'n Botana, hemos de partir de la situación inicial que se crea con la incorporación de esta urbanización, carente de plan y normativa anterior, al PGOU/90.

Para calcular el Grado de realización de la actuación de transformación urbanística de la urbanización de Ca'n Botana se ha de comparar la diferencia entre la urbanización completa con los requisitos establecidos en el PGOU/90 y la realmente ejecutada antes de 2008.

La delimitación del ANEI-47 en torno a la Urbanización de Ca'n Botana, se realiza por la LEN 1/91 en función del perímetro urbano definido en el PGOU/90, ha de distinguirse lo que puede ser un error de trazado a escala 1:25000 y el perímetro real de la urbanización existente como cuerpo cierto.

Tasación 1ª: Cala Carbó.

En el anexo D del informe, se ha elaborado un **plano parcelario actualizado** aE.1:500, a partir de la documentación cartográfica suministrada por Sitibsa de 2011, Catastro y Costas, así como las determinaciones del PGOU/63 y del PGOU/90, y a partir de él se ha elaborado un cuadro de datos de parcelas.

En el anexo E se ha realizado un estudio detallado de las **obras de urbanización** realizadas y pendientes de realizar, así como el **valor unitario de construcción** residencial de lujo, cuyos resultados son:

- a El Grado de realización de la actuación de transformación urbanística con relación al PGOU/63, es de **60,33%**
- b El presupuesto actualizado de la urbanización ejecutada en 1963, en € de 2012, asciende a **1.576.759,80 €**
- c El presupuesto de obras de urbanización necesarias para completar la dotación de servicios exigida por el PGOU/90, en € de 2012, asciende a la cantidad de **1.704.322.80 €**
- d El presupuesto complementario de obras de urbanización de acuerdo con los estándares del mercado y normativa de obligado cumplimiento en 2008, calculado en € de 2012, es de **353.423,64 €**
- e El presupuesto unitario de construcción residencial, llave en mano, de acuerdo con los estándares normales del mercado, en € de 2012, es de **2.061,24 €/M2**
- f El presupuesto de demolición de los edificios existentes y el acondicionamiento parcial de las zonas demolidas, asciende a **280,14 €/m2**, en € de 2012.

Por lo que el valor total de las obras de urbanización de la primera fase de la Urbanización de Cala Carbó, en € de 2012, asciende a la cantidad de **3.634.506,20 €**

Estos valores son el resultado de sumar al presupuesto de ejecución material de cada apartado, el beneficio industrial, gastos generales del contratista, licencias, tasas, honorarios de facultativos e IVA, tal y como se describe en la fórmula del Art. 22.2, del Reglamento de Valoraciones del TRLS/08. Sin incluir los beneficios y gastos de promoción a considerar aparte, en el coeficiente K=1,4, que representa unos beneficios del promotor del

orden del 20% al 30% y unos gastos administrativos y de comercialización del orden del 10% al 20%.

En el estudio de mercado incluido en el anexo F del informe, se han obtenido los valores unitarios de venta adoptados para el caso de urbanización parcialmente consolidada, siendo el Grado de realización de la facultad de urbanizar del **60,33 %**, en € de 2012, se han obtenido los siguientes valores:

Zona:	PVP Unitario	Parcelas
Primera línea:	A: 5.128 €/M2:	03-27, 45-47, 02-06.
	B: 4.826 €/M2:	01, 29-33, 39-43, 08-10.
Segunda línea:	C: 4.223 €/M2:	28-54, 66-80.
	D: 3.921 €/M2:	12-14, 22-26, 56-60.
	E: 3.620 €/M2:	37, 35, 62-64.

Con todos estos datos, se ha elaborado el cuadro de valoración de solares, con los siguientes contenidos:

Columna 5ª: Edificabilidad reducida por compensación de zona verde, (Ec):

Las parcelas edificables han de soportar el coste de los solares que componen la nueva zona verde de 2500 m2, la edificabilidad sustraída ($e=S/3$) es 833 M2, siendo la edificabilidad neta remanente de 23.565 m2.

La operación de la 5ª columna representa la edificabilidad compensada **Ec** que han de soportar todas las parcelas edificables, de manera que los propietarios de las zonas verdes puedan recibir la pp. de edificabilidad que les corresponde, siendo "x" el factor de compensación.

$$x = \frac{23.565}{23.565 + 833} = 0,9658579$$

La operación matemática se realiza de manera que la edificabilidad que les hubiera correspondido por compensación a las zonas verdes de 833, sufra la misma reducción que el resto:

$$805 = 833 \times 0,9658579 \text{ en M2}$$

Columna 7ª tasación pormenorizada de cada solar (S):

De la expresión del método residual estático que figura en el Art. 22.2 del Reglamentos de Valoraciones del TRLS/08, despejando **Vrs**, resulta:

$$Vrs = \frac{Vv}{1,4} - Vc$$

Vv: Valor unitario de venta (Estudio de mercado)

Vc: Se compone del valor unitario de construcción residencial (Uc) y del valor unitario de urbanización (Uu) repartido en un total de 23.565 m2 edificables.

$$Vc = Uc + Uu = 2.061,24 \text{ €/m}^2 + \frac{3.634.506 \text{ €}}{23.565 \text{ m}^2} = 2.215 \text{ €/m}^2$$

El valor de los solares resultantes de esta tasación, **S**, columna 7ª, es el producto de la edificabilidad del solar, reducida por compensación de zona verde, **Ec**, columna 5ª, por el valor de repercusión **Vrs** calculado según la fórmula anterior, paracada solar.

VALORACIÓN URBANIZACIÓN CALA CARBÓ: PARCELAS PARES. €/2012							
P.O. Promotor	PGOU/63 (Plano 1)		PGOU/90 (Planos 6/7)			$Vrs = \frac{Vv}{1,4} - 2.215$	
	Solar	Sup. solar	Sup. solar	Edificabilidad bruta	Edificabilidad x Compensación de ZV (5ª)= Ec	Vv	S=Ec x Vrc (7ª)
P. agregada (Garaje)	2	905	770	256	247	5128	357.621
564/10 Promotora Tecno- Hábitat Mallorca SL (THMSL)	4	1225	978	326	315	5128	456.075
	6	1130	1011	337	325	5128	470.554
	8	1229	1292	430	415	4826	511.339
	10	1541	1430	476	460	4826	556.786
	12	1011	1040	346	334	3921	195.629
	14	1050	990	330	319	3921	186.843
Zona Verde Alcazar/Riusec	16	891	827	-275	-266 (2)	3620	-98.610
	18	930	850	-284	-274 (2)	3620	-101.576
	20	900	823	-274	-265 (2)	3620	-98.239
564/10 Promotora Tecno- Hábitat Mallorca SL (THMSL)	22	1007	1008	336	325	3921	190.357
	24	1168	1110	370	357	3921	209.100
	26	1184	1137	379	366	3921	214.371
	28	965	664	221	213	4223	170.704
	30	1302	901	300	290	4223	232.414
	32	1092	1040	346	334	4223	267.677
Edificada	34	1127	1593	531	513	4223	411.133
Edificada	36	936	619	206	199	4223	159.484
500/10	38	895	810	270	261	4223	209.173

Presa-Rodríguez	40	1014	951	317	306	4223	245.237
564/10 Promotora THMSL	42	988	866	288	278	4223	222.797
500/10 Presa-Rodríguez	44	960	977	325	314	4223	251.649
687/09 Belgilper SL	46	1080	1120	373	360	4223	288.514
Edificada	48	1000	1057	352	340	4223	272.486
	50	871	824	274	265	4223	212.379
500/10 Presa-Rodríguez	52	936	919	306	296	4223	237.223
Alcazar/Riusec	54	1157	1386	462	446	4223	357.437
564/10 Promotora THM SL	56	1243	1326	442	427	3921	250.100
	58	1212	1098	366	354	3921	207.343
	60	1152	1077	359	347	3921	203.243
564/10 Promotora THM SL	62	1395	1023	341	329	3620	121.965
	64	1080	934	311	300	3620	111.214
Edificada	66	1134	1564	521	503	4223	403.119
564/10 Promotora THM SL	68	1170	1463	487	470	4223	376.671
	70	1178	1279	426	411	4223	353.430
	72	1080	1036	345	333	4223	266.876
687/09 Belgilper SL	74	1000	1153	384	371	4223	297.330
	76	650 (1)	1221	407	393	4223	314.961
564/10 Promotora THM SL	78	351 (1)	1395	464	448	4223	359.040
Alcazar/Riusec	80	205 (1)	1589	529	511	4223	409.530
(1) En el plano parcelario del PGOU/63 no se determina con exactitud el final de las parcelas, cuya explicación se incluye en el anexo D. (2) La valoración de las parcelas que configuran la zona verde se han obtenido por compensación.							

VALORACIÓN URBANIZACIÓN CALA CARBÓ: PARCELAS IMPARES. €/2012							
P.O. Promotor	PGOU/63 (Plano 1)		PGOU/90 (Planos 6/7)			$V_{rs} = \frac{V_v}{1,4} - 2.215$	
	Solar	Sup. solar	Sup solar	Edificabilidad bruta	Edificabilidad x Compensación de ZV (5ª)=Ec	Vv	S= Ec x Vrc (7ª)

564/10 Promotora THM SL	1	1039	1189	396	382	4826	470.679
	3	1060	1178	392	379	5128	548.738
	5	868	895	298	288	5128	416.983
474/10 Peris-Hevia	7	810	961	320	309	5128	447.388
Parcelas edificadas no Incluidas en el ANEI 47	9	931	1235	411	397	5128	574.799
	11	1209	1268	422	408	5128	590.726
	13	1120	1078	359	347	5128	502.406
	15	1139	1975	658	636	5128	920.837
	17	1275					
	19	1290	1009	336	325	5128	470.554
	21	1254	1020	340	328	5128	474.897
687/09 BelgilperSL	23	1655	1188	396	382	5128	553.081
	25	1740	1874	624	603	5128	873.058
Edificada	27	1778	1963	654	632	5128	915.046
476/10 Cagimer SA	29	1641	1175	391	378	4826	465.750
475/10 Núñez-Andrada	31	1582	1316	438	423	4826	521.196
Edificada	33	980	990	330	319	4826	393.054
564/10 Promotora THM SL	35	1532	1630	543	524	3620	194.254
	37	1246	964	321	310	3620	114.921
	39	720	1100	366	354	4826	436.179
	41	967	1185	395	382	4826	470.679
	43	925	1153	384	371	4826	457.125
	45	960	1392	464	448	5128	648.640
Edificada	47	1900	2364	788	772	5128	1.117.746

TOTALES Polígono 1º €/2012	PGOU/63 (Plano 1)		PGOU/90 (Planos 6/7)			$\text{Vrs}(\text{medio}) = \frac{V_v}{1,4} - 2.215$	
	Solar	Áreas M2	Áreas M2	Edificabilidad bruta	Edificabilidad x Compensación de ZV (5ª)= Ec	Vv (Valor medio)	S= Ec x Vrc (7ª)
Solares	1/80	70.965	70.751	23.565 +833	22760 +805	4.493,51	23.438.965
Z. verdes			10.691				
Viario			11.916				

Z. comunes			2.311				
E. Transformador			29				
Polígono 1º			95.698				

Tasaciones resultantes PO-600/2009:

PO-564/10: Tecno Hábitat Mallorca SL.
 ¿PO-?: Alcázar-Riusech.
 PO-476/10: Cagimer SA.
 PO-474/10: Srs.: Miguel A. Peris y María Hevia.
 PO-475/10: Srs.: Antonio Núñez y Amba Andrada.
 PO-687/09: Belgilper SL.
 PO-500/10: Srs.: Antonio Presa y Roque R. Rodríguez.

PO-564/2010. €/2012							
P.O. Promotor	PGOU/63 (Plano 1)		PGOU/90 (Planos 6/7)			$Vrs = \frac{Vv}{1,4} - 2.215$	
	Solar	Sup. solar	Sup. solar	Edificabilidad bruta	Edificabilidad x Compensación de ZV (5ª)=Ec	Vv	S= EcxVrc (7ª)
564/10 Promotora Tecno- Hábitat Mallorca SL	1	1039	1189	396	382	4826	470.679
	35	1532	1630	543	524	3620	194.254
	37	1246	964	321	310	3620	114.921
	39	720	1100	366	354	4826	436.179
	41	967	1185	395	382	4826	470.679
	43	925	1153	384	371	4826	457.125
	45	960	1392	464	448	5128	648.640
	4	1225	978	326	315	5128	456.075
	6	1130	1011	337	325	5128	470.554
	8	1229	1292	430	415	4826	511.339
	10	1541	1430	476	460	4826	556.786
	12	1011	1040	346	334	3921	195.629
	14	1050	990	330	319	3921	186.843
	22	1007	1008	336	325	3921	190.357
	24	1168	1110	370	357	3921	209.100
	26	1184	1137	379	366	3921	214.371
	28	965	664	221	213	4223	170.704
	30	1302	901	300	290	4223	232.414

	32	1092	1040	346	334	4223	267.677
	42	988	866	288	278	4223	222.797
	56	1243	1326	442	427	3921	250.100
	58	1212	1098	366	354	3921	207.343
	62	1395	1023	341	329	3620	121.965
	64	1080	934	311	300	3620	111.214
	68	1170	1463	487	470	4223	376.671
	70	1178	1279	426	411	4223	353.430
	72	1080	1036	345	333	4223	266.876
	78	351 (1)	1395	464	448	4223	359.040
(1) En el plano parcelario del PGOU/63 no se determina con exactitud el final de las parcelas, cuya explicación se incluye en el anexo D.						TOTAL:	8.253.083 €

ALCAZAR-RIUSECH. €/2012							
¿PO-? Promotor	PGOU/63 (Plano 1)		PGOU/90 (Planos 6/7)			$Vrs = \frac{V_v}{1,4} - 2.215$	
	Solar	Sup. solar	Sup. solar	Edificabilidad bruta	Edificabilidad x Compensación de ZV (5ª)=Ec	Vv	S= Ec x Vrc (7ª)
Zona Verde Alcazar/Riusec	16	891	827	-275	-266 (2)	3620	-98.610
	18	930	850	-284	-274 (2)	3620	-101.576
	20	900	823	-274	-265 (2)	3620	-98.239
Alcazar/Riusec	54	1157	1386	462	446	4223	357.437
	80	205 (1)	1589	529	511	4223	409.530
(1) En el plano parcelario del PGOU/63 no se determina con exactitud el final de las parcelas, cuya explicación se incluye en el anexo D.						TOTAL:	1.065.392 €
Nota: D. Salvador Alfonso Alcázar Franco y Dª Margarita Riusech Vega, con opción de compra a favor de P. Tecno-Hábitat Mallorca. SL: Solares Nº:16/18/20/54/80. No se aprecia incluido en el expediente como procedimiento independiente. No se establece cuantía.							

PO-476/2010. €/2012							
P.O. Promotor	PGOU/63 (Plano 1)		PGOU/90 (Planos 6/7)			$Vrs = \frac{V_v}{1,4} - 2.215$	
	Solar	Sup. solar	Sup solar	Edificabilidad bruta	Edificabilidad x Compensación de ZV (5ª)=Ec	Vv	S= Ec x Vrc (7ª)
476/10 Cagimer SA	29	1641	1175	391	378	4826	465.750
						TOTAL:	465.750

PO- 474/2010. €/2012			
P.O. Promotor	PGOU/63 (Plano 1)	PGOU/90 (Planos 6/7)	$Vrs = \frac{V_v}{1,4} - 2.215$

	Solar	Sup. solar	Sup solar	Edificabilidad bruta	Edificabilidad x Compensación de ZV (5ª)=Ec	Vv	S= EcxVrc (7ª)
474/10 Peris-Hevia	7	810	961	320	309	5128	447.388
						TOTAL:	447.388 €

PO-457-2010. €/2012							
P.O. Promotor	PGOU/63 (Plano 1)		PGOU/90 (Planos 6/7)			$Vrs = \frac{Vv}{1,4} - 2.215$	
	Solar	Sup. solar	Sup solar	Edificabilidad bruta	Edificabilidad x Compensación de ZV (5ª)=Ec	Vv	S= EcxVrc (7ª)
475/10 Núñez-Andrada	31	1582	1316	438	423	4826	521.196
						TOTAL:	521.196 €

PO-687/2009. €/2012							
P.O. Promotor	PGOU/63 (Plano 1)		PGOU/90 (Planos 6/7)			$Vrs = \frac{Vv}{1,4} - 2.215$	
	Solar	Sup. solar	Sup solar	Edificabilidad bruta	Edificabilidad x Compensación de ZV (5ª)=Ec	Vv	S= EcxVrc (7ª)
687/09 BelgilperSL	23	1655	1188	396	382	5128	553.081
	25	1740	1874	624	603	5128	873.058
	46	1080	1120	373	360	4223	288.514
	74	1000	1153	384	371	4223	297.330
	76	650 (1)	1221	407	393	4223	314.961
(1) En el plano parcelario del PGOU/63 no se determina con exactitud el final de las parcelas, cuya explicación se incluye en el anexo D.						TOTAL:	2.326.944 €

PO-500/2010. €/2012							
P.O. Promotor	PGOU/63 (Plano 1)		PGOU/90 (Planos 6/7)			$Vrs = \frac{Vv}{1,4} - 2.215$	
	Solar	Sup. solar	Sup. solar	Edificabilidad bruta	Edificabilidad x Compensación de ZV (5ª)=Ec	Vv	S= EcxVrc (7ª)
500/10 Presa- Rodríguez	52	936	919	306	296	4223	237.223
	44	960	977	325	314	4223	251.649
	38	895	810	270	261	4223	209.173
	40	1014	951	317	306	4223	245.237
						TOTAL:	943.282 €

Valoración de parcelas edificadas del Polígono 1º de Cala Carbó, coste de demolición y tratamiento del terreno resultante después de la demolición:

De acuerdo con el Art.6.5 del Reglamento de valoraciones:

"En el suelo urbanizado, las edificaciones, construcciones e instalaciones que se ajusten a la legalidad... se tasarán conjuntamente con el suelo... La valoración de las edificaciones o construcciones tendrá en cuenta su antigüedad y su estado de conservación. Si han quedado incursas en la situación de fuera de ordenación, su valor se reducirá en proporción al tiempo transcurrido de su vida útil."

El valor de las parcelas edificadas se puede descomponer en dos sumandos, el valor del suelo **S** calculado en el apartado anterior y el valor de las construcciones **C**, objeto de este apartado. En ambos sumandos ha de considerarse el factor $K=1,4$, que representa los gastos y beneficios del promotor.

Operando en la formula de valoración del método residual estático, se procede a esta descomposición:

$$V = S + C + 40\%(S+C) = 1,4(S+C) = 1,4 \cdot S + 1,4 \cdot C$$

En el anexo E, se ha realizado un cálculo detallado el **valor unitario de construcción** residencial de lujo, **Vc**, llave en mano, de acuerdo con los estándares normales del mercado, que para este tipo de construcciones, es de **2.061,24 €/m2**, en € de 2012.

El componente del valor de la construcción en el precio de venta, **C_{PVP}**, es igual al producto de la superficie construida **Sc** por el valor unitario de construcción **Vc**, incrementado con los beneficios y gastos de la empresa promotora, agrupados en el coeficiente $K = 1,4$.

$$C_{PVP} = K \cdot Sc \cdot Vc = 1,4 \times Sc \times 2.061,24 \text{ €/m}^2 = Sc \times \mathbf{2.885,74 \text{ €/m}^2}$$

El cuadro de valores de construcción, se ha elaborado a partir del plano parcelario del anexo D.

El valor remanente de la construcción se ha calculado en función de la vida útil remanente, mediante el coeficiente de antigüedad, **A**:

$$A\% = \text{Año de construcción} + 100 - 2012$$

En el anexo E, se ha calculado que el presupuesto de demolición de los edificios existentes y el coste de

acondicionamiento parcial de las zonas demolidas, que asciende a **280,14 €/m²**, en € de 2012.

El valor unitario de demolición **D** de zonas edificadas y restitución parcial del estado natural del terreno **R**, es:
 $D+R = 1,4 \times 280,14 \text{ €/m}^2 = 392,20 \text{ €/m}^2$

VALOR CONSTRUCCIONES: URBANIZACIÓN CALA CARBÓ, PARCELAS PARES. €/2012							
PGOU/63 (Plano 1)		Catastro (Planos 2/3)		CONSTRUCCIÓN C _{PVP} =Sc·2885,74·A (Antigüedad)			DEMOLICIÓN + RESTITUCIÓN= ScX392.20 €/M2
Solar	Sup.	Ref. Cat.	Suelo	Sc-Año	A	C _{PVP}	D+R
2	905	5189921EE0159S0000QG	1093	40-1900	0%	0 €	15.688 €
34	1127	5390909EE0158N0001FF	1315	265-1977	65%	497.079 €	103.932 €
36	936	5390908EE0159S0001TH	694				
48	1000	5390902EE0159S0001BH	1037	154-1966	54%	239.978 €	60.398 €
66	1134	5691209EE0159S0001DH	1567	103-1968	56%	166.449 €	40.396 €

VALOR CONSTRUCCIONES: URBANIZACIÓN CALA CARBÓ, PARCELAS IMPARES. €/2012							
PGOU/63 (Plano 1)		Catastro (Planos 2/3)		CONSTRUCCIÓN C _{PVP} =Sc·2885,74·A (Antigüedad)			DEMOLICIÓN + RESTITUCIÓN= ScX392.20 €/M2
Solar	Sup.	Ref. Cat.	Suelo	Sc-Año	A	C _{PVP}	D+R
9	931	5289501EE0159S0001DH	1138	619-1992	80%	1.429.018 €	242.769 €
11	1209	5391706EE0159S0001UH	1117	283-1964	52%	424.666 €	110.991 €
13	1120	1ºd- 5391705EE0159S0012YQ 1ºi-5391705EE0159S0013UW 2ºd-5391705EE0159S0010RX 2ºi-5391705EE0159S0011TM 3ºd-5391705EE0159S0008TM 3ºi-5391705EE0159S0009YQ 4ºd-5391705EE0159S0006EZ 4ºi-5391705EE0159S0007RX 5ºd-5391705EE0159S0004QL 5ºi-5391705EE0159S0005WB 6ºc-5391705EE0159S0001ZH 6ºd-5391705EE0159S0002XJ 6ºi-5391705EE0159S0003MK	1120	874-1988	76%	1.916.824 €	342.779 €
15	1139	1-5391704EE0159S0001SH 2-5391704EE0159S0002DJ 3-5391704EE0159S0003FK 4-5391704EE0159S0004GL	2414	867-1979	67%	1.676.298 €	340.034 €
17	1275	5-5391704EE0159S0005HB 6-5391704EE0159S0006JZ 7-5391704EE0159S0007KX 8-5391704EE0159S0008LM					
27	1778	5591902EE0159S0001OH	2127	471-1988	76%	1.032.980 €	184.724 €

33	980	5591905EE0159S0001DH	1107	340-1968	56%	549.445 €	133.347 €
47	1900	5691201EE0159S0001PH	3203	306-1968	56%	494.500 €	120.012 €

VALOR CONSTRUCCIONES URBANIZACIÓN DE CALA CARBÓ. POLÍGONO 1º			Sc=	Vc €/m2	CONSTRUCCIÓN	DEMOLICIÓN + RESTITUCIÓN
			4.376 M2	1.926	8.427.237 €	1.695.070€

VALOR DE LAS CONSTRUCCIONES INCLUIDAS EN EL ANEI-47: CALA CARBÓ. €/2012							
PGOU/63 (Plano 1)		Catastro (Planos 2/3)		CONSTRUCCIÓN C _{PVP} =Sc-2885,74·A (Antigüedad)		DEMOLICIÓN + RESTITUCIÓN= ScX392.20 €/M2	
Solar	Sup.	Ref. Cat.	Suelo	Sc-Año	A	C _{PVP}	D+R
PARES							
2	905	5189921EE0159S0000QG	1093	40-1900	0%	0 €	15.688 €
34	1127	5390909EE0158N0001FF	1315	265-1977	65%	497.079 €	103.932 €
36	936	5390908EE0159S0001TH	694				
48	1000	5390902EE0159S0001BH	1037	154-1966	54%	239.978 €	60.398 €
66	1134	5691209EE0159S0001DH	1567	103-1968	56%	166.449 €	40.396 €
IMPARES							
27	1778	5591902EE0159S0001OH	2127	471-1988	76%	1.032.980 €	184.724 €
33	980	5591905EE0159S0001DH	1107	340-1968	56%	549.445 €	133.347 €
47	1900	5691201EE0159S0001PH	3203	306-1968	56%	494.500 €	120.012 €
TOTAL PARCELAS INCLUIDAS EN EL ANEI-47:						2.980.431 €	525.150 €

Aspectos considerados en este apartado:

Si la parcela edificada no se encuentra fuera de ordenación ni en situación de ruina, la construcción existente tiene un valor remanente en función de la vida útil del edificio que para obras realizadas con hormigón armado y con materiales pétreos en general, puede estimarse en 100 años.

Art. 22.3 del TRLS/08:

“Se entiende que las edificaciones, construcciones e instalaciones se ajustan a la legalidad al tiempo de su valoración cuando se realizaron de conformidad con la ordenación urbanística y el acto administrativo legitimante que requiriesen, o han sido posteriormente legalizadas de conformidad con lo dispuesto en la legislación urbanística”.

“La valoración de las edificaciones o construcciones tendrá en cuenta su antigüedad y su estado de conservación”

“Si han quedado incursas en la situación de fuera de ordenación, su valor se reducirá en proporción al tiempo transcurrido de su vida útil”

DT 5ª del TRLS/08. Edificaciones existentes.

Las edificaciones existentes a la entrada en vigor de la Ley 8/1990, de 25 de julio, situadas en suelos urbanos o urbanizables, realizadas de conformidad con la ordenación urbanística aplicable o respecto de las que ya no proceda dictar medidas de restablecimiento de la legalidad urbanística que impliquen su demolición, se entenderán incorporadas al patrimonio de su titular.

Licencias de obras concedidas, denegadas o en trámite:

Información resumida del anexo B.14, elaborado a partir de la documentación facilitada por el Ayuntamiento.

LICENCIAS DE OBRA DENEGADAS O EN TRÁMITE						
Solar	Promotor	Solicitud	Aprobadas		Suspendidas o denegadas	
			Exp. obra	Fecha	Administra-jurídicos	Técnicos
31	Pedro Reinés Salas	03/01/00	08/00	-	DA-6ª de la NTC	-
36	José Ignacio Martín Ferreres		978/97	22/10/97	-	Proyecto ejecución no se adapta a nueva normativa
34	José Ignacio Martín Ferreres		969/97	22/10/97	-	19/12/00: Obra ejecutada no cumple condicionantes de la licencia. Exp. infracción 31/98
46	Juan Riusech Vila (Valma Huasi SL)	15/06/01 Subrogación	150/01		Incluida en POOT	
50	Mª José Alonso Núñez (Luenar SL)		613/99	24/02/03	Incluido en ART DT8ª-DA4ª-PTI 26/09/07	
21	Miguel Janer Beltrán		201/99 635/99		Sin denuncia de mora no es aplicable silencio positivo (D.6/87)	12/06/01: Presenta proyecto modificado que no se ajusta a la normativa UA-6 del PGOU
23	Belgilper SL		223/12		20/07/12: ampliación ANEI	
25	Belgilper SL		196/12		25/07/12: ampliación	

					ANEI	
28	Promotora Tecno Hábitat Mallorca SL.		195/12		25/07/12: ampliación ANEI	

Nota pericial:

La denegación de las licencias de las parcelas 34 y 36, edificadas de manera conjunta, afecta al proyecto de ejecución presentado en 2005, se deduce que la licencia fue otorgada en 1997 con el proyecto básico, pero se deniega ahora por la aprobación del PTIM.

Con relación a la parcela 34 se manifiesta que las obras ejecutadas son objeto de un expediente de infracción urbanística 31/98. No se aprecia orden de demolición.

El resto de las solicitudes denegadas no han sido ejecutadas.

Tasación 2: Ca'n Botana:

Ídem.

Tasación 3ª: Indemnización de la iniciativa y promoción de actuaciones de urbanización y edificación en el Prado del Ullal por transferencia de edificabilidad ordenada en el ART 10.1 del PTIM:

La ampliación del ANEI-47 supone la pérdida de edificabilidad y por tanto del valor del suelo y de las edificaciones calculado en los apartados anteriores.

La pérdida de edificabilidad hace inútil su transferencia contraviniendo la orden del PTIM, vigente en mayo de 2008.

Las operaciones realizadas por la sociedad promotora del Ullal, está compuesta de tres apartados, por un lado, la adquisición de parcelas cuya edificabilidad va a ser transferida, por otro, la compra de terrenos en el Ullal y finalmente los gastos realizados, que a su vez tienen tres niveles, gastos de técnicos, licencias, impuestos relacionados con los aspectos objetivos de la operación, beneficios del promotor y gastos de promoción.

La indemnización por haberse impedido la facultad de participar en actuaciones de nueva urbanización queda establecida en el **Art. 25.1** del TRLS/08:

“Procederá valorar la facultad de participar en la ejecución de una actuación de nueva urbanización cuando concurran los siguientes requisitos”:

a *“Que los terrenos hayan sido incluidos en la delimitación del ámbito de la actuación y se den los requisitos exigidos para iniciarla o para expropiar el suelo correspondiente, de conformidad con la legislación en la materia.”*

Justificar los epígrafes...

b *“Que la disposición, el acto o el hecho que motiva la valoración impida el ejercicio de dicha facultad o altere las condiciones de su ejercicio modificando los usos del suelo o reduciendo su edificabilidad.”*

c *“Que la disposición, el acto o el hecho al que se refiere la letra anterior surtan efectos antes del inicio de la actuación y del vencimiento de los plazos establecidos para dicho ejercicio, o después si la*

ejecución no se hubiera llevado a cabo por causas imputables a la administración.”

- d *“Que la valoración no traiga causa del incumplimiento de los deberes inherentes al ejercicio de la facultad.”*

El Art. 25.2 establece la indemnización:

“La indemnización por impedir el ejercicio de la facultad de participar en la actuación o alterar sus condiciones será el resultado de aplicar el mismo porcentaje que determine la legislación sobre ordenación territorial y urbanística para la participación de la comunidad en las plusvalías de conformidad con lo previsto el Art.16.1.b (“...edificabilidad...”).”

- a *“A la diferencia entre el valor del suelo en su situación de origen y el valor que le correspondería si estuviera terminada la actuación, cuando se impida el ejercicio de esta facultad.”*
- b *“A la merma provocada en el valor que correspondería al suelo si estuviera terminada la actuación, cuando se alteren las condiciones de ejercicio de la facultad.”*

El **Art.26.1** se refiere a la indemnización de la iniciativa y la promoción de actuaciones de urbanización o edificación, en el caso en que la urbanización no haya sido iniciada:

*“Cuando devengan inútiles para quien haya incurrido en ellos por efecto de la disposición, del acto o del hecho que motive la valoración, los siguientes **gastos y costes** se tasarán por su importe incrementado por la tasa libre de riesgo y la prima de riesgo”:*

- a) *Aquellos en que se ha incurrido para la elaboración del proyecto o proyectos técnicos de los instrumentos de ordenación y ejecución que, conforme a la legislación de ordenación territorial y urbanística, sean necesarios para legitimar una actuación de urbanización, de edificación, o de conservación o rehabilitación de la edificación.*
- b) *Los de las obras acometidas y los de financiación, gestión y promoción precisos para la ejecución de la actuación.*
- c) *Las indemnizaciones pagadas.*

Valoración por aplicación del Art. 26:

Procede realizar el cálculo de la indemnización de la iniciativa y la promoción de actuaciones de urbanización o edificación correspondientes al ART 10.1, ya que la transferencia de edificabilidades al Prado del Ullal estaba aprobada en el PT desde el año 2004 y por lo tanto vigente antes de la entrada en vigor de la Ley 4/08 que amplía el ANEI-47.

Ha de tenerse en cuenta que la no aprobación de esta transferencia de edificabilidad durante la adaptación del PGOU al P00T, no invalida la vigencia del PT al respecto y podría haberse culminado de manera inmediata.

Se da la circunstancia que la ART-10.1 Cala Carbó - Ullal fue declarada de "actuación directa" por el PT, por lo que el Ayuntamiento podía ponerla en marcha sin esperar a la aprobación de la adaptación del PGOU al PT, era por tanto inmediatamente ejecutable, pero dependía de que los particulares prepararan el terreno adquiriendo anticipadamente las parcelas del Ullal, para evitar que los derechos transferidos pudieran pasar a manos de terceros, bloqueándose el proceso.

Hay que tener en cuenta que las parcelas de Ca'n Botana, no están incluidas en el ART-10.1.?

El valor calculado en aplicación del Art. 25 no será inferior al calculado por el Art. 26, por lo que este apartado debe ser comprobado para las parcelas de Cala Carbó.

Al tratarse de un proceso de inversiones dilatado en el tiempo, el método a aplicar ahora para calcular el valor del suelo, será el residual dinámico.

DICTAMEN II: Pérdida del valor de las parcelas al haber sido descalificadas como suelo urbano, y calificadas como ANEI, sin aprovechamiento alguno.

Teniendo en cuenta que el aprovechamiento del suelo rústico protegido es nulo, la pérdida de valor de las parcelas coincide con los valores de suelo y de las construcciones, obtenidos en la primera parte del dictamen.
Los valores se presentan actualizados en €/2012:

Tasaciones de suelo resultantes. Columna 7ª:

PO-564/10: Tecno Hábitat Mallorca SL.
¿PO-?: Alcázar-Riusech.
PO-476/10: Cagimer SA.
PO-474/10: Srs.: Miguel A. Peris y María Hevia.
PO-475/10: Srs.: Antonio Núñez y Amba Andrada.
PO-687/09: Belgilper SL.
PO-500/10: Srs.: Antonio Presa y Roque R. Rodríguez.

PO-564/2010. €/2012							
P.O. Promotor	PGOU/63 (Plano 1)		PGOU/90 (Planos 6/7)			$Vrs = \frac{Vv}{1,4} - 2.215$	
	Solar	Sup. solar	Sup. solar	Edificabilidad bruta	Edificabilidad x Compensación de ZV (5ª)=Ec	Vv	S= EcxVrc (7ª)
564/10 Promotora Tecno- Hábitat Mallorca SL	1	1039	1189	396	382	4826	470.679
	35	1532	1630	543	524	3620	194.254
	37	1246	964	321	310	3620	114.921
	39	720	1100	366	354	4826	436.179
	41	967	1185	395	382	4826	470.679
	43	925	1153	384	371	4826	457.125
	45	960	1392	464	448	5128	648.640
	4	1225	978	326	315	5128	456.075
	6	1130	1011	337	325	5128	470.554
	8	1229	1292	430	415	4826	511.339
	10	1541	1430	476	460	4826	556.786

	12	1011	1040	346	334	3921	195.629
	14	1050	990	330	319	3921	186.843
	22	1007	1008	336	325	3921	190.357
	24	1168	1110	370	357	3921	209.100
	26	1184	1137	379	366	3921	214.371
	28	965	664	221	213	4223	170.704
	30	1302	901	300	290	4223	232.414
	32	1092	1040	346	334	4223	267.677
	42	988	866	288	278	4223	222.797
	56	1243	1326	442	427	3921	250.100
	58	1212	1098	366	354	3921	207.343
	62	1395	1023	341	329	3620	121.965
	64	1080	934	311	300	3620	111.214
	68	1170	1463	487	470	4223	376.671
	70	1178	1279	426	411	4223	353.430
	72	1080	1036	345	333	4223	266.876
78	351 (1)	1395	464	448	4223	359.040	
(2) En el plano parcelario del PGOU/63 no se determina con exactitud el final de las parcelas, cuya explicación se incluye en el anexo D.						TOTAL:	8.253.083 €

ALCAZAR-RIUSECH. €/2012							
¿PO-? Promotor	PGOU/63 (Plano 1)		PGOU/90 (Planos 6/7)			$Vrs = \frac{Vv}{1,4} - 2.215$	
	Solar	Sup. solar	Sup. solar	Edificabilidad bruta	Edificabilidad x Compensación de ZV (5ª)=Ec	Vv	S= Ec x Vrc (7ª)
Zona Verde Alcazar/Riusec	16	891	827	-275	-266 (2)	3620	-98.610
	18	930	850	-284	-274 (2)	3620	-101.576
	20	900	823	-274	-265 (2)	3620	-98.239
Alcazar/Riusec	54	1157	1386	462	446	4223	357.437
	80	205 (1)	1589	529	511	4223	409.530
(2) En el plano parcelario del PGOU/63 no se determina con exactitud el final de las parcelas, cuya explicación se incluye en el anexo D.						TOTAL:	1.065.392 €
Nota: D. Salvador Alfonso Alcázar Franco y Dª Margarita Riusech Vega, con opción de compra a favor de P. Tecno-Hábitat Mallorca. SL: Solares Nº:16/18/20/54/80. No se aprecia incluido en el expediente como procedimiento independiente. No se establece cuantía.							
Los valores de las parcelas situadas en la zona verde se han expresado con signo menos, indicando que su edificabilidad no es propia si no que procede de un descuento efectuado prorrateado en las demás por compensación (Ver anexo D).							

PO-476/2010. €/2012							
P.O. Promotor	PGOU/63 (Plano 1)		PGOU/90 (Planos 6/7)			$Vrs = \frac{Vv}{1,4} - 2.215$	
	Solar	Sup. solar	Sup solar	Edificabilidad bruta	Edificabilidad x Compensación de ZV (5ª)= Ec	Vv	S= EcxVrc (7ª)
476/10 Cagimer SA	29	1641	1175	391	378	4826	465.750
						TOTAL:	465.750

PO- 474/2010. €/2012							
P.O. Promotor	PGOU/63 (Plano 1)		PGOU/90 (Planos 6/7)			$Vrs = \frac{Vv}{1,4} - 2.215$	
	Solar	Sup. solar	Sup solar	Edificabilidad bruta	Edificabilidad x Compensación de ZV (5ª)= Ec	Vv	S= EcxVrc (7ª)
474/10 Peris-Hevia	7	810	961	320	309	5128	447.388
						TOTAL:	447.388 €

PO-457-2010. €/2012							
P.O. Promotor	PGOU/63 (Plano 1)		PGOU/90 (Planos 6/7)			$Vrs = \frac{Vv}{1,4} - 2.215$	
	Solar	Sup. solar	Sup solar	Edificabilidad bruta	Edificabilidad x Compensación de ZV (5ª)= Ec	Vv	S= EcxVrc (7ª)
475/10 Núñez-Andrada	31	1582	1316	438	423	4826	521.196
						TOTAL:	521.196 €

PO-687/2009. €/2012							
P.O. Promotor	PGOU/63 (Plano 1)		PGOU/90 (Planos 6/7)			$Vrs = \frac{Vv}{1,4} - 2.215$	
	Solar	Sup. solar	Sup solar	Edificabilidad bruta	Edificabilidad x Compensación de ZV (5ª)= Ec	Vv	S= EcxVrc (7ª)
687/09 BelgilperSL	23	1655	1188	396	382	5128	553.081
	25	1740	1874	624	603	5128	873.058
	46	1080	1120	373	360	4223	288.514

	74	1000	1153	384	371	4223	297.330
	76	650 (1)	1221	407	393	4223	314.961
(2) En el plano parcelario del PGOU/63 no se determina con exactitud el final de las parcelas, cuya explicación se incluye en el anexo D.						TOTAL:	2.326.944 €

PO-500/2010. €/2012							
P.O. Promotor	PGOU/63 (Plano 1)		PGOU/90 (Planos 6/7)			$Vrs = \frac{Vv}{1,4} - 2.215$	
	Solar	Sup. solar	Sup. solar	Edificabilidad bruta	Edificabilidad x Compensación de ZV (5ª)=Ec	Vv	S= EcxVrc (7ª)
500/10 Presa- Rodríguez	52	936	919	306	296	4223	237.223
	44	960	977	325	314	4223	251.649
	38	895	810	270	261	4223	209.173
	40	1014	951	317	306	4223	245.237
						TOTAL:	943.282 €

Tasación de construcciones resultantes. Columna C_{PVP} :

VALOR DE LAS CONSTRUCCIONES INCLUIDAS EN EL ANEI-47: CALA CARBÓ. €/2012							
PGOU/63 (Plano 1)		Catastro (Planos 2/3)		CONSTRUCCIÓN $C_{PVP}=Sc \cdot 2885,74 \cdot A$ (Antigüedad)			DEMOLICIÓN + RESTITUCIÓN= $Sc \cdot 392,20$ €/M2
Solar	Sup.	Ref. Cat.	Suelo	Sc-Año	A	C_{PVP}	D+R
PARES							
2	905	5189921EE0159S0000QG	1093	40-1900	0%	0 €	15.688 €
34	1127	5390909EE0158N0001FF	1315	265-1977	65%	497.079 €	103.932 €
36	936	5390908EE0159S0001TH	694				
48	1000	5390902EE0159S0001BH	1037	154-1966	54%	239.978 €	60.398 €
66	1134	5691209EE0159S0001DH	1567	103-1968	56%	166.449 €	40.396 €
IMPARES							
27	1778	5591902EE0159S0001OH	2127	471-1988	76%	1.032.980 €	184.724 €
33	980	5591905EE0159S0001DH	1107	340-1968	56%	549.445 €	133.347 €
47	1900	5691201EE0159S0001PH	3203	306-1968	56%	494.500 €	120.012 €
TOTAL PARCELAS INCLUIDAS EN EL ANEI-47:						2.980.431 €	525.150 €

El valor de las construcciones a demoler, en su caso, supondrían una reducción del valor de los solares calculados anteriormente, si bien, teniendo en cuenta la

necesidad de realizar un proyecto de restitución paisajista del área afectada y la posibilidad de emplear los edificios a demoler convenientemente transformados, como parte del equipamiento del ANEI, este descuento no se ha aplicado.

ANEXOS:

A.- Antecedentes, informes previos y documentos consultados.

- A01. Documentación consultada en el Archivo de la CPU.
 - 01. PGOU/63 y Proyecto urbanización Polígono 1
 - 02. Modificación puntual. Proyecto urbanización P.2/3
- A02. Expediente judicial:
 - 01. Tal
 - 02. Cual
- A03. Expediente Administrativo:
 - 01. Reclamantes y cuantías
 - 02. Informe del Arquitecto municipal.
 - 03. Informe de tasación de D. Luis Miguel Llorente.
 - 04. Informe DGOT Arq. D. José Bonilla
 - 05. Informe DGOT Arq. D. F. Reynés Sancho
 - 06. Art. 1322 y 1385 CC.
 - 07. Contrato de cesión a la mancomunidad del Ullal.
 - 08. Venta de la M. del Ullal a SPI.
 - 09. Proyecto compensación en el Ullal.
 - 10. Compraventa de solares en Cala Carbó.
 - 11. Opción de compra de solares en Cala Carbó

B.- Transformación urbanística.

- B01. Urbanización de Ca'n Botana:
- B02. Aprobación definitiva del Plan General Parcial de Ordenación Urbana de Cala Carbó, Polígonos 1/2/3. Aprobación definitiva del proyecto de urbanización del polígono 1:
- B03. Aprobación provisional de la modificación restrictiva de algunas normas del PGPOU/63 (Doc. A). Aprobación provisional del proyecto de urbanización de los polígonos 2 y 3 (Doc. B). Denegación de ambas modificaciones por la CPU. Recurso de alzada ante la Comisión Interinsular de Urbanismo:
- B04. Determinaciones del Plan Provincial, antecedentes:
- B05. PGOU de Pollença TR de 14/09/90:
- B06. Ley de Espacios Naturales:
- B07. Ley 6/99. Directrices de ordenación territorial:
- B08. Ley de ordenación del territorio 14/00 (LOT):
- B09. Norma Territorial Cautelar (25/10/00):
- B10. Adaptación del PGOU al P00T:

- B11. Disposiciones del PTIM, aprobado el 13/12/04:
- B12. Decreto-ley 1/2007 de 23 de noviembre, de medidas cautelares hasta la aprobación de normas de protección de áreas de especial valor ambiental para las Illes Balears:
- B13. Ley 4/2008 de medidas urgentes para un desarrollo territorial sostenible de las Islas baleares:
- B14. Licencias concedidas, denegadas y en trámite:

C.- Criterios generales de valoración y tasación

- C01 Criterios de valoración establecidos en el TRLS, RDL-2/2008:
- C02 Criterios de tasación según el reglamento de valoraciones de la ley del suelo, RD-1942-2011:

D.- Plano parcelario base de la valoración

E.- Obras de urbanización.

- E01 Grado de realización de la urbanización según PGOU/63
- E02 Obras necesarias a completar según PGOU/90
- E03 Obras complementarias exigibles en 2008 según normativa vigente y condiciones normales de mercado.

F.- Estudio de mercado.

ANEXO A: ANTECEDENTES, INFORMES PREVIOS Y DOCUMENTOS CONSULTADOS:

A01. Documentación consultada: archivo de la DGOT

01. Plan General de Ordenación Urbana Municipal de Cala Carbó, Polígonos 1/2/3 (Exp. CPU: E-143/62) y Proyecto de Urbanización Polígono 1 (Exp. CPU: E-91/63) (Caja de archivo 129483). Inicia tramitación su propietaria, D^a Catalina Llobera Vicens, el 28 de Marzo de 1962. Proyecto de J. Ferragut de 24/03/62:

Aprobación Inicial: 5/10/62,
Exposición Pública: 16/10/62 BOB-14.890 de 10/04/62
Aprobación provisional: 20/12/1962.BOB-14.971
Aprobación definitiva: 17/09/1963. PGOU y PU Fase 1.
(BOB 15.119 de 26/09/63. Anuncio N^o 3145).

S. total:	310.500 m ²
S. suelo:	232.838 m ²
S. parques:	26.900 m ²
S. Viales:	48.962 m ²
S. Viales particulares:	3.360 m ²
S. Libre (11,5% s/232.838)	26.900 m ²
"Densidad de edificación":	1,96 m ³ /m ²
Tipo de edificación:	"Extensiva Baja"
Solar mínimo:	600 m ²
Separación a linderos:	3 m.
Ocupación:	25%
Edificabilidad Max.:	2 m ³ /m ²

02. Modificación del Exp. CPU N^o 143/62, consistente en una modificación de algunas normas que se hacen más restrictivas (A)y de alineaciones y rasantes (B), de julio 1975 (Caja de Archivo 120290)

Inicia tramitación su propietaria, D^a Catalina Llobera Vicens, el 3 de Abril de 1975, según proyecto de J. M^a Falcón Ferragut, de 21 Julio de 1975, por aplicación de los Art. 32 y 39 LS/56:

A.- Modificación de elementos de normas urbanísticas del PGPOU de los polígonos 2 y 3 del Sector Cala Carbó

a) Medición de altura de la edificación:

3 plantas incluido sótano, excluido torreón.

Ahora se mide desde el punto más bajo del perímetro de la edificación hasta la coronación de cubierta. Antes la altura es de 4 m, medida con relación al punto medio del lindero más elevado.

b) Contabilización del volumen edificable:

Se incluyen plantas enterradas y sótanos, y buhardillas, cuerpos volados cerrados por 3 lados y pórticos abiertos.

c) Medición retranqueo de las edificaciones.

Se mide incluyendo voladizos pero no aleros.

d) Anulación Artículo referente a edificaciones singulares.

Se elimina la posibilidad de construir apartamentos en parcelas de 2.500 m² o más y ocupación superior a 25%, sin limitación de altura..

Los espacios libres públicos mantienen su ubicación y superficie, aprobados.

Nota pericial:

1.- De acuerdo con la disposición transitoria tercera de la LS/76: "Los Planes Parciales que estuviesen en curso de ejecución a la entrada en vigor de la Ley número 19/1975 de 2 de mayo, continuarán ejecutándose con arreglo a los preceptos de la Ley de Régimen del Suelo y ordenación Urbana de 12 de mayo de 1956"

2.- Las modificaciones introducidas en el proyecto de urbanización de los polígonos 2 y 3 son restrictivas con relación a las ya aprobadas en el PGPOU, por lo que no tienen la consideración de verdaderas modificaciones normativas si no de restricciones voluntarias cuando el propietario es único y se actúa por el sistema de compensación.

Esta modificación, bien intencionada, elimina la posibilidad de construir apartamentos escalonados en determinadas parcelas que han producido edificaciones de un gran impacto ambiental.

B.- Modificación estructura viaria del PP de los polígonos 2/3 del Sector de Cala Carbó.

Ejecución por compensación.

Cesión gratuita al Ayuntamiento de viales, parques y jardines públicos.

S. Solares:	157.212 m2
Equipamiento:	8.000 m2
Espacios libres públicos:	4.550 m2
Viales:	24.338 m2
Total:	225.400 m2

Edificabilidad bruta:	326.830 m3
Edificabilidad neta:	1.90 m3/m2

Espacios Libres públicos:	
PGOU:	26.900 m2
Añadidos:	4.000 m2
Total:	31.300 m2 (13,89%)

Tipo de edificación:	"Extensiva Baja"
Solar mínimo:	600 m ²
Dimensiones mínimas solar:	16 m fachada/fondo.
Separación a linderos:	3 m.
Ocupación:	25%
Altura máxima edificable:	10 m (3 plantas)

Nota pericial:

3.- Lo que se tramita, en realidad, es el proyecto de urbanización de los polígonos 2/3, pero se introducen modificaciones de ajuste, debido a la topografía real del terreno, al haberse podido realizar en 1975 un plano topográfico mucho más preciso como consecuencia de las nuevas tecnologías (El primer vuelo fotogramétrico de Baleares se realiza en el año 1965, resultado de un convenio militar con USA). Esta problemática es una característica común de aquellos Planes, realizados sin los apoyos topográficos que hoy consideramos normales.

30/06/78 Solicitud por parte del Ayuntamiento a la CPU de aprobación definitiva de las modificaciones A y B. incluye documentos relativos a la dotación de agua potable. (Caja 120290)

Hace referencia a la aprobación provisional del Ayuntamiento pero no se encuentra el documento (ver caja 129095).

20/09/71: Declaración de manantiales y alumbramiento de agua potable: Pozo finca Siller, 30-50 m³/hora.(Caja 120290)

2/07/74: Puesta en servicio de la instalación de elevación (Caja 120290)

19-21/02/75: Informes de la Jefatura Provincial de Sanidad sobre análisis del agua del pozo del Siller. (Caja 120290)

19/05/77: Acuerdo de aprobación inicial de las modificaciones A y B: Resumen del expediente y criterios empleados con relación a la aplicación de la nueva LS/76. (Caja 120290)

03/04/73: Solicitud urbanización de los polígonos 2/3.

26/07/73: Informe desfavorable del Arq. Municipal.

31/07/73: Expediente detenido.

18/09/73: Exp detenido para subsanar deficiencias.

03/07/74: Nueva instancia solicitud de aprobación.

10/10/74: Nuevo informe desfavorable.

29/10/74: Suprimir apartamentos, si unifamiliares.

20/12/74: Notificación de lo anterior.

09/01/75: Recurso de Reposición.

19/11/75: Proyectos rectificandos.

04/05/76: Info/Arq/Municipal: Favorable a modificación de normas y viario, no en otros aspectos.

31/08/76: Reenvío al Arq. Municipal para informe. Referencia a la nueva Ley del Suelo 75.

08/03/77: Info/Arq/Municipal en el mismo sentido.

Teniendo en cuenta las siguientes consideraciones:

01. Inicio del expediente con la LS/56.

02. La LS/56 permitía los PGPOU sin PGOU.

03. Pollença no tiene PGOU de todo el TM y el PGOU del casco no está adaptado a la nueva Ley, no hay proyecto de delimitación de suelo urbano que pudiera encajar en el art. 81.2 de la LS.

04. El territorio del municipio que carece de Plan General queda clasificado en S. urbano y S. no urbanizable.

05. El territorio de municipios con PGM0 se clasificará en S. urbano, urbanizable y no urbanizable (Art. 77 LS)

06. Los PGM0, se desarrollarán en planes parciales (PP), planes especiales (PE), programas de actuación urbanística (PAU) y estudios de detalle (ED) (LS Art.6.3)

07. Las determinaciones contenidas para el suelo urbano en un PG, no es obligado desarrollarlas a

- partir de la nueva ley, salvo que el PG lo exija mediante PP (LS Art. 11.1 y 116.3)
08. De acuerdo con el Art. 79.2, en el suelo urbanizable, el PG establecerá las categorías:
- a) Programado, a desarrollar por PP (Art. 13, 116.1)
 - b) No programado, a desarrollar mediante PAU (Art. 16, 116.2)
09. El Art. 6.3 del TRLS/76, considera el proyecto de urbanización un instrumento técnico (Art.15) e instituye la figura del Estudio de Detalle (Art.14).
10. El proyecto de urbanización es un proyecto de obras para:
Ejecutar los PG en suelo urbano, los PP en suelo urbanizable o los Estudios de Detalle.

...habida cuenta de la capacidad legal que el Art.49 de la LS/56 y Art.52 de la LS/76 reconoce a las personas privadas para formar planes y proyectos de urbanización con sujeción al Art.49 (39 antes) "Las modificaciones de cualquiera de sus elementos a las mismas disposiciones anunciadas para su formación, Art.41 (32 antes) con los trámites de aprobación inicial, exposición pública, aprobación provisional por el Ayuntamiento y definitiva si procede por la CPU (Art.35.1), ...se procede a su aprobación inicial.

Información Pública BOP-07/06/77 al 08/07/77: Se registra una alegación, rebatida en informe verbal por el Arq. Municipal (Caja 120290)

Aprobación Provisional: Sesión de 27/09/77 aplazada pendiente del informe Arq. (Caja 120290)

15/12/78 Informe del Arq. De la CPU, D. José Alcover? (Exp. 8.502/78): Pretende la nulidad del PGPOU y propone la tramitación de un nuevo PGOU de todo el TM siguiendo las disposiciones de la nueva LS. (Caja 120290)

18/12/78 Informe negativo de la ponencia técnica de la CPU. (Caja 120290)

29/12/78 Denegación de la CPU por faltar la aprobación provisional del Ayuntamiento, aplazada en sesión de 27/09/77, *(Nota pericial: no hay referencia al informe negativo de la ponencia técnica de 18/12/78. Caja 120290)*

25/09/79: Comunicado del Ayuntamiento a la CPU, remite un ejemplar duplicado del proyecto de modificaciones.(Caja 129483)

15/02/80: Informe del Ayuntamiento a la CPU reiterando la aprobación definitiva de las modificaciones de los polígonos 2/3 y expone: (Caja 129095)

Qué, el 30/06/78 fue remitido expediente de modificación de los Polígonos 2/3..., debatido por la CPU el 22/12/78, se deniega la aprobación definitiva al no constar en el expediente la aprobación provisional del Ayuntamiento en la sesión de 27/09/77, ...no obstante, en la sesión de 31/01/78, una vez emitido informe por el Arq. Municipal, se procede a la Aprobación Provisional de las modificaciones.

Se remite nuevamente por triplicado el proyecto de modificaciones y el Exp. Administrativo, en el que se incluye el certificado de aprobación provisional...

BOP Anuncio 5784: Aprobación Inicial 19/05/77, se somete a información pública.

Información Pública BOP-07/06/77 al 08/07/77: Se registra una alegación, rebatida en informe verbal por el Arq. Municipal (Caja 120290)

Aprobación Provisional: Sesión de 27/09/77 aplazada pendiente del informe Arq. (Caja 120290)

Certificado de 7/10/77 de nuevo aplazamiento de la Aprobación Provisional del P. de modificaciones A y B.

Certificado de 31/01/78 de Aprobación Provisional de las Modificaciones A y B, invocando los Art. 41.2/3, 49 y 52/53/54 del TRLS/76.

Se añaden documentos sobre abastecimiento de agua potable ya referidos.

Nota pericial:

Se hace constar que el expediente debería haberse finalizado aquí con la aprobación definitiva de la CPU, ya que los motivos que se adujeron el 29/12/78, de carácter documental, han sido subsanados ahora con la presentación del Certificado de Aprobación Provisional del Ayuntamiento de 31/01/78, sin embargo el procedimiento continua de manera errónea.

19/05/80: Informe del Arq. Jefe de los SSTT: de acuerdo con el Art.154 del RP, ...se trata de una Revisión del Planeamiento... (Caja 129095)

28/05/80: Informe negativo de la Ponencia técnica de la CPU: Se exige tramitarlo como Revisión de Plan, pero tampoco se considera oportuna esta vía, cuando se ha iniciado ya, el proceso de elaboración del PGOU municipal de Pollença según TRLS/76. (Caja 129095)

25/06/80 Acuerdo de la CPU N°R: 1.330/80: Se considera que la modificación solicitada debe ser tramitada como una Revisión del Plan y se deniega su aprobación definitiva.(Caja 129483)

10/07/80. Comunicado al promotor.(Caja 129483)

21/07/1980: Comunicado al promotor.(Caja 129483)

22/10/80 Comunicado del MOPU a la CPU, de haberse interpuesto recurso de alzada, siendo el órgano competente para la resolución el Consejo General Interinsular, dando traslado al expediente (Caja 129095).

29/07/80: Recurso de alzada contra el acuerdo de la CPU de 25/06/80 sobre modificación de normas urbanísticas (Caja 129095):

Notas periciales:

1.- Resumen del recurso: Se trata únicamente de la adaptación del viario al terreno (Alineaciones y rasantes) y no de introducir cambios esenciales en la normativa del PGPOU aprobado y en todo caso entraría dentro del contenido de los ED, definido en el Art.14 TRLS/76, sin necesidad de llegar a constituir una modificación el Plan General.

2.- Las modificaciones normativas que se proponen en el proyecto de urbanización de los sectores 2 y 3, son más restrictivas que las aprobadas en el PGOU del 63, por lo que en todo caso deberían considerarse como normas internas de la urbanización o normas de estilo.

3.- Se ignora el resultado final del Recurso de Alzada, de 29/07/80, por no encontrarse esta documentación en las cajas de archivo revisadas, tal vez se encuentre en el MOPU o en el Expediente municipal.

A02. Expediente judicial PO-660/2009:

Se reclama en cada uno de los expedientes, la pérdida de valor por descalificación de solares en Cala Carbó.

PO-687/09: Belgilper SL.

PO-474/10: Srs.: Miguel A. Peris y María Hevia.

PO-475/10: Srs.: Antonio Núñez y Amba Andrada.

PO-476/10: Cagimer SA.

PO-500/10: Srs.: Antonio Presa y Roque R. Rodríguez.

PO-564/10: Tecno Hábitat Mallorca SL.

En el PO-847/09 Ullal Parc Natural Apartaments SL, se añaden los solares rústicos adquiridos en el Prado del Ullal para poder realizar la transferencia y se reclaman, de manera solapada, las indemnizaciones correspondientes a los expedientes acumulados en el caso que resultaran inferiores a las calculadas en este como gasto de adquisición de parcelas, así como las indemnizaciones propias por haber sido detenida la promoción inmobiliaria del Ullal prevista en el PTIM.

Los siete procedimientos anteriores se unifican todos ellos en el PO-660/2009.

01. PO-847/2009: Ullal Parc Natural Apartaments SL.
(Ampliado en el apartado A03)

Escrito de Demanda:

Los socios de la entidad son propietarios de más del 65% de los terrenos incluidos en el ART 10.1 del PTIM y han cedido a la entidad los derechos de edificación de dichos terrenos.

Contrato con SPI Puerto Pollença ApS: 27 bloques de 5 apartamentos con un total de 135 apartamentos, precio 165.357.000 € y memoria de calidades.

La reclamación de daños se fundamenta en la lesión patrimonial por acto legislativo que impide a la sociedad cumplir el contrato suscrito.

Cuantía de la lesión patrimonial: 108.358.360,72 €
Precio de venta fijado en el contrato.
Costes de adquisición de los terrenos.
Coste aproximado de la urbanización.

Coste de construcción.

Por otro lado, los socios propietarios de parcelas en Cala Carbó han interpuesto también reclamaciones por la lesión patrimonial sufrida a consecuencia del cambio normativo que les afecta a sus parcelas (PO-660/09, PO-687/09 y tres mas) "Por ello en el caso que las indemnizaciones que finalmente se consigan en dichas reclamaciones sea inferior a la calculada como coste de adquisición, la presente reclamación, deberá ser incrementada..."

Nota pericial:

En el apartado II de razonamientos jurídicos de la Reclamación se hace referencia al Art. 30 de la ley del Suelo de 2007, que se corresponde con el 35.a del TRLS/08 que establece:

"Dan lugar en todo caso a derecho de indemnización las lesiones en los bienes y derechos que resulten de los siguientes supuestos:

a. La alteración de las condiciones de ejercicio de la ejecución de la urbanización ,o de las condiciones de participación de los propietarios en ella, por cambio dela ordenación territorial o urbanística o del acto o negocio de la adjudicación de dicha actividad, siempre que se produzca antes de transcurrir los plazos previstos para su desarrollo o, transcurridos éstos, si la ejecución no se hubiere llevado a efecto por causas imputables a la Administración."

Este artículo se refiere a la ejecución de urbanizaciones y no al cambio de calificación de los terrenos. En cuanto al plazo, se refiere a de reversión propia de este régimen. Por lo que no procede valorar por el Título IV de responsabilidad patrimonial por expropiación forzosa.

Por el contrario, si son aplicables las valoraciones por responsabilidad patrimonial de la administración en los supuestos del Título III, Art. 25 y 26 del TRLS/08.

Plan especial del Ullal:

Aprovechamiento urbanístico. Sistema de compensación.

Propuesta de delimitación del Ullal: Aunque no estaba incluido en el PT, se pretende incorporar en la trama

urbana como mínimo la zona de 3 Ha por la que emergen las aguas acumuladas en la montaña. Se manifiesta que el 60% de los rellenos se han efectuado en zona hotelera y que los rellenos necesarios para la urbanización representan únicamente el 5% y que en el Plan se proponen edificaciones de baja densidad. En cuadro anexo se propone el desglose de superficies destinándose al humedal en el Plan Especial 23.700 m2.

Contestación a la demanda:

El ART 10.1 se define de actuación directa y no requiere esperar a la adaptación del PGOU/90 al PTIM, pero requiere una adaptación parcial del PGOU/90 al PTIM mediante el desarrollo de un Plan de Reconversión Territorial (PRT) o de Mejora Territorial (PMT) cuya tramitación exige cumplir el protocolo de aprobación inicial, información pública, aprobación provisional y aprobación definitiva, en el que están incluidas las alegaciones y la audiencia de las administraciones publicas.

La norma 40 del PTIM remite al PGOU la delimitación de las unidades de actuación discontinuas, además la norma 40.5 establece que

“Hasta que no se produzca el desarrollo reglamentario mencionado en la Disposición Adicional Segunda de la Ley 6/1999...

(El Gobierno de las Illes Balears dictará las disposiciones necesarias para llevar a cabo los planes y los proyectos para las áreas de reconversión territorial, ART)

*...los Planes de Reconversión Territorial... se formularán mediante **Planes Especiales** que deberán ser aprobados definitivamente por el Consell Insular de Mallorca”.*

Para lo cual se deberá establecer un reglamento y por otro lado, todos los terrenos incluidos en la ART 10.1 deberán ser clasificados como suelo urbano o urbanizable según la D. Ad. 4ª.2 del PTIM:

“Todos los terrenos incluidos dentro del ámbito espacial delimitado en las Áreas de Reconversión Territorial de actuación directa que se relacionan a continuación quedarán clasificados como suelo urbano o urbanizable, según concurren las condiciones de los artículos 8 o 9 de la Ley

6/1998, de 13 de abril, sobre Régimen del Suelo y Valoraciones, (Servicios urbanos)...en el planeamiento general municipal adaptado..."

Sentencia del TS de 9/02/99: "...valores que pertenecen a la Comunidad en su conjunto y para cuya adquisición no se han cumplido todavía las cargas impuestas por el ordenamiento jurídico"

Se trata de distinguir si los derechos urbanísticos eran verdaderos derechos, intereses patrimoniales, o expectativas.

Sentencias del TS: 3/03/99 (RC.6197/94), 27/09/99 (RC.4751/95), 26/11/99 (RC.9375/95)...:

"Solo cuando los deberes de urbanizar han sido cumplidos puede decirse que el propietario ha incorporado a su patrimonio los contenidos artificiales que se añaden... pues solo entonces ha contribuido a hacer físicamente posible su ejercicio".

"Se trata de un derecho que se adquiere de manera gradual..."

Art. 7.2 TRLS/08: "La patrimonialización de la edificabilidad se produce únicamente con su realización efectiva y está condicionada en todo caso al cumplimiento de los deberes y el levantamiento de las cargas propias del régimen que corresponda, en los términos dispuestos por la legislación sobre ordenación territorial y urbanística."

Nota pericial:

La delimitación de la unidad de ejecución discontinua había sido realizada ya por el Ayuntamiento en la adaptación del PGOU al P00T, habiendo cumplido el protocolo de aprobación inicial, información pública, y aprobación provisional, quedando excluida únicamente de la aprobación definitiva por las prescripciones efectuada por el CIM.

No obstante faltaría recalificar los terrenos rústicos del Ulla1 como urbanizables si bien se puede entender que es una condición tácita establecida por la D. Ad. 4ª.2 el PTIM.

El ART 10.1 se define de actuación directa y no requiere esperar a la adaptación del PGOU/90 al PTIM, por lo que era inmediatamente ejecutable mediante un

Plan Especial, ya que solo requiere una adaptación parcial del PGOU al PTIM sin cumplir todas sus normas.

Antes de iniciar la tramitación administrativa del Plan Especial, los promotores tenían que adquirir previamente los derechos y asumir las obligaciones sociales derivadas de la transferencia, evitando la intervención de terceros que pudieran condicionar o impedir el proceso ordenado por el PTIM.

02. **PO-687/2009:** Belgilper SL.

Contestación de la demanda: Se destaca:

Queda pendiente la cesión de viales y zonas verdes del PGOU/63 así como de las nuevas zonas verdes establecidas en el PGOU/90.

Queda pendiente completar la dotación de servicios incompleta del PGOU/63 y las exigencias complementarias del PGOU/90.

Modificación puntual del Programa de Actuación (PGOU Art.6.2) según procedimiento establecido en el D.38/97 de la CAIB, por el sistema de cooperación.

Informe municipal:

Sección de viales indeterminada, sin aceras, asfaltado deficiente. (PGOU/90: 2+6+2)
Sin red de saneamiento.
Sin red de pluviales.
Red de agua potable inexistente en zonas sin edificar.
Ausencia de alumbrado público.
Red de distribución eléctrica en servicio.
Transformador en servicio.
Zonas verdes sin delimitar.

Art. 7.2 TRLS/08: *“La patrimonialización de la edificabilidad se produce únicamente con su realización efectiva y está condicionada en todo caso al cumplimiento de los deberes y el levantamiento de las cargas propias del régimen que corresponda, en los términos dispuestos por la legislación sobre ordenación territorial y urbanística.”*

El letrado afirma: No se confisca la propiedad pero sí se modifican las expectativas urbanísticas derivadas de una calificación anterior, circunstancia que no es indemnizable por responsabilidad patrimonial.

Y en Otrosí-II, el letrado expone: “...la solicitud de prueba no aporta nada sobre el carácter consolidado o no por la urbanización”

Nota pericial:

El TRLS/08 establece dos niveles de responsabilidad patrimonial, la pérdida del patrimonio ligada a un proceso de expropiación forzosa regulada en el título IV, Art. 35, y la alteración del patrimonio del título III, por haber impedido la facultad de participar en actuaciones de nueva urbanización regulada por los Art. 25 y 26 del TRLS/08.

En este caso se habría producido un disminución patrimonial en Cala Carbó (Art. 25) y se habrían realizado gastos de promoción frustrados en el Ullal (Art. 26)

No obstante, y con relación a las parcelas edificadas, el Art. 35.a del TRLS/08:

“...Las situaciones de fuera de ordenación producidas por los cambios en la ordenación territorial o urbanística no serán indemnizables, sin perjuicio de que pueda serlo la imposibilidad de usar y disfrutar lícitamente de la construcción o edificación incurrida en dicha situación durante su vida útil.”

Si se impide completar la urbanización, los edificios existentes tanto fuera de ordenación como los no incluidos en el ANEI, con licencia, pierden la posibilidad de completar la urbanización y adaptarse a la normativa de la que proceden y revalorizarse como suelo urbano edificado.

La solicitud de prueba pericial puede servir para establecer el grado de realización de la facultad de urbanizar.

03. **PO-500/2010:** Marcos Pesa Amengual y Roque Reinaldo Rodríguez Mónaco: Solares 38/52/40/44 (**2.273.434,76 €**)

Demanda:

Se trata de una medida de carácter expropiatorio. Las parcelas ya tenían la consideración de solares.

El sentido original de la LEN 1/91 era de no actuar en zonas urbanas.

Se trata de una ley (4/08) de carácter singular que tiene que cumplir tres principios constitucionales:

- a Proporción de medios con relación al fin perseguido: carácter excepcional o singular. (Si la medida es idónea para alcanzar el fin)
- b No existen otros instrumentos normales para conseguir los mismos efectos. (No existe otra medida menos lesiva para conseguir el fin)
- c Que el derecho fundamental de la propiedad solo puede ser alterado por una ley general. (Que de su aplicación se deriven más beneficios generales que perjuicios particulares)

Es innecesario porque ya existía una norma general en el PTIM que ordenaba la transferencia de edificabilidad.

- a Costes generados por la compra de parcelas.
- b Costes financieros que se generan como consecuencia de la descalificación de parcelas.
- c Costes económicos derivados de la pérdida de aprovechamiento urbanístico.
- d Costes económicos por la resolución o modificación de los contratos existentes.
- e Pérdida de valor de las parcelas al haber sido calificadas como ANEI sin aprovechamiento alguno.

Resolución de un contrato efectuado de 2 millones.

Contestación de la CAIB: con relación al recurso de la promotora Técnico Hábitat de Mallorca (PO. 660/2009), cuantía: 20.577.267,50 €.

Se niega que los terrenos sean suelo urbano por falta de consolidación de la urbanización.

Se señala que el PGOU/90 impuso condiciones al Pol.1 de la Urbanización Cala Carbó sobre alcantarillado para alcanzar la consideración de suelo urbano que no han sido cumplidas y que estas condiciones fueron reiteradas en la adaptación del PGOU al POOT.

Qué, habiendo fracasado el sistema de gestión por compensación de la urbanización y posteriormente el de cooperación a propuesta del Ayuntamiento, se trata de un suelo "no transformado"

Se invocan los Art. 60 de la LS/56, 138.b del TRLS/92 y 73.b del TRLS/76, así como en la exposición de

motivos de la L.4/08, por que la edificación “rompe la armonía y desfigura la perspectiva” del paisaje abierto y natural.

Que en la valoración aportada por la actora no se establece la diferencia de valores que se produce antes y después como consecuencia de la L.4/08 y no se ajusta a las reglas de valoración establecidas en el TRLS/08.

Hace referencia al informe municipal, no está de acuerdo con la afirmación de que se trate de suelo urbano antes y después de la L.4/08.

Que en la valoración presentada por la actora no hay referencia al PGOU/63, ni al Proyecto de urbanización, constitución de junta de compensación, proyecto de compensación de (“Andratx”), ni recepción...(Ojo aquí, Error de otro procedimiento)

Sentencia del TS de 9/02/99: “...valores que pertenecen a la Comunidad en su conjunto y para cuya adquisición no se han cumplido todavía las cargas impuestas por el ordenamiento jurídico”

Se trata de distinguir si los derechos urbanísticos eran verdaderos derechos, intereses patrimoniales, o expectativas.

Sentencias del TS: 3/03/99 (RC.6197/94), 27/09/99 (RC.4751/95), 26/11/99 (RC.9375/95)...:

“Solo cuando los deberes de urbanizar han sido cumplidos puede decirse que el propietario ha incorporado a su patrimonio los contenidos artificiales que se añaden... pues solo entonces ha contribuido a hacer físicamente posible su ejercicio”.

“Se trata de un derecho que se adquiere de manera gradual...”

“Otra cosa es el mecanismo indemnizatorio a que da lugar la aplicación del principio de responsabilidad patrimonial de los poderes públicos...” con relación al Art. 35 del TRLS/08.

Sentencia del TS de 26/11/99 (RC.9375/95):

“...determina que si confiando en la subsistencia durante cierto plazo de una determinada ordenación urbanística se han hecho inversiones y gastos, jugará el derecho de la indemnización previsto en el Art. 87

de la citada Ley; el plazo previsto en el Art. 87.2 de la misma opera dando seguridad al mercado inmobiliario y a las actividades de ejecución del planeamiento realizadas en vigente el plan, puesto aunque se modifique éste no provocarán pérdidas en el inversor."

Sentencia del TS de 29/09/80: "...y la modificación afecta a una parte de los propietarios que han cumplido los requisitos de la ordenación anterior..."

Nota pericial:

Este informe del Arq. Municipal al que se refiere la contestación de la demanda no corresponde a Cala Carbó si no al sector PT-1 de Pollença, se trata de un error de procedimiento.

No se hace referencia a que la Urbanización de Cala Carbó ya había sido aprobada en 1963 con otras condiciones propias de la época.

04. Informe ambiental y paisajístico de la empresa GAAT:

Ámbito: Ley 4/08. ANEI-47. Cala Carbó-Ca'n Botana.

Se trata de establecer una metodología que permita conocer la "vocación" que tiene un determinado terreno para poder ser declarado espacio natural protegido. Para poder valorarlo se desarrollan los siguientes apartados en fichas:

Descripción: Localización y emplazamiento.

Medio físico: (Inerte). Hidrología
superficial, riesgos naturales
(Inundación, incendios, erosión),
relieve y litografía

Medio Natural: (Seres vivos, sin incluir al hombre).
Vegetación y fauna. Se valora
negativamente el grado de
desnaturalización.

Paisaje: Identificación de cualidades estéticas
del paisaje. Aspecto subjetivo, difícil
de valorar y cuantificar objetivamente.

Se hace referencia como guía de trabajo
a un artículo sobre valoración de
aspectos visuales del paisaje mediante
la utilización de un sistema de

información geográfica, del autor Joaquín Bosque Sendra.

No existe una legislación específica.

La legislación vigente se encamina a ofrecer medidas de mejora paisajística a implementar en las intervenciones y a realizar estudios de impacto ambiental para mantener las cualidades del medio, y la legislación urbanística busca la integración en el paisaje en la elección de materiales autóctonos.

El estudio concluye que en la zona en estudio, tiene un alto valor paisajístico debido a que la zona puede ser visualizada desde una gran extensión de terreno y desde el mar, valoración que se engloba en el concepto de fragilidad paisajística.

En el estudio paisajístico de Cala Carbó no se ha contemplado el uso urbano, al valorar la variedad del paisaje ni la naturalidad.

En el caso de la singularidad, el uso urbano representa un componente del 0,4% y se da la paradoja que un aumento de la edificación produciría un aumento de la singularidad.

“...se puede decir que desde el punto de vista topográfico, este ámbito no sería especialmente singular porque el ámbito de estudio es bastante parecido a su área de influencia” (Apartado 3)

Anexos: Fotografías y planos

Nota pericial:

El estudio concluye que Cala Carbó y Ca'n Botana tienen un gran valor paisajístico, pero no incluye la arquitectura como componente a valorar, no determina si la edificación produciría un gran impacto visual o no, ni tampoco dice si el impacto que pudiera producir es positivo o negativo. Por lo que resulta incongruente que la Ley 4/08 se apoye en este estudio para impedir la urbanización en esta área.

Los estudios del paisaje con técnicas informáticas a partir del tratamiento de datos del sistema de información geográfica (SIG) se emplean como herramienta de diseño, para analizar la visualización y valorar las distintas alternativas de trazado de las infraestructuras territoriales. Este sistema permite abordar tareas que de otra manera exigiría la realización masiva de trabajos de campo.

El informe concluye que la urbanización de Cala Carbó tiene un interés paisajístico muy alto y está sometida a los consabidos riesgos de incendio, erosión y deslizamiento.

Estas conclusiones se pueden aplicar a casi toda la Isla.

La aplicación de esta metodología al caso de Cala Carbó para objetivar su desclasificación en la L.4/08 de la CAIB, es un despropósito, ya que las vistas son un valor intrínseco del urbanismo mediterráneo y antaño suponía la supervivencia contra los piratería, de manera que la facilidad para ver, implica recíprocamente la de ser visto y esto no se puede categorizar como impacto visual negativo ya que por esta vía se podría desclasificar la Isla completa.

Por el contrario, estos estudios deben servir para minimizar el impacto en actuación de obras públicas, eligiendo la solución más apropiada de entre las posibles que de ninguna manera pueden tener el mismo tratamiento que la arquitectura que es la más noble de todas las artes porque en ella se refleja la escala humana y se cuida de por sí, su integración en la Naturaleza.

05. PO-660/2009 y acumulados:

PO-474/2010: D. Miguel Ángel Peris Eula y D^a María Hevia Sierra. Solar 7.

PO-475/2010: D. Antonio Núñez Tovar y D^a Ana María Andrada Andrada. Solar 31.

PO-476/2010: Cagimer SA. Solar 29.

Demanda:

Se adjunta:

Notificación catastral de cambio de valor catastral de la parcela 31, que pasa a valorarse la parcela a 0,00345 €/m2

Copia del recibo del IBI/2010 de la parcela 7 a 209,39 €/m2

A03. Expediente administrativo:

01. Reclamantes y cuantías:

ART-10.1, Cala Carbó-L'Ullal:

PO-847/2009: Salvador Alfonso Alcázar Franco y Marcos Antonio Presa Amengual, en representación de ULLAL PARC NATURAL APARTAMENTS SL. (**107.442.916,42 €**) que incluye a los siguientes participantes:

Parcelas en Cala Carbón:

PO-564/2010: Salvador Alfonso Alcázar Franco en representación de PROMOTORA TECNO HÁBITAT MALLORCA, SL Solares

Nº:1/4/6/8/10/12/14/22/24/26/28/30/32/35/37/39/42/56/58/62/64/68/70/72/78/41/43/45 (**20.577.267,50 €**)

Salvador Alfonso Alcázar Franco y Margarita Riusech Vega, con opción de compra a favor de P. Tecno-Hàbitat M. SL: Solares Nº:16/18/20/54/80 (**XXXX €**) (No se aprecia incluido en el expediente)

PO-687/2009: Vicenta Gil Arcos en representación de BELGILPER SL, solares Nº 23/25/46/74/76 (**3.829.619,00 €**)

PO-474/2010: Peris Eula y María Hevia Sierra, solar Nº7 (**490.275,42 €**)

PO-475/2010: Antonio Núñez Tovar y Ana María Andrada Andrada, solar Nº31 (**957.554,33 €**)

PO-476/2010: José Manuel González Porro, en representación de CAGIMER SA. Solar Nº29 (**993.269,79 €**)

PO-500/2010: Marcos Pesa Amengual y Roque Reinaldo Rodríguez Mónaco: Solares Nº 38/52/40/44 (**2.273.434,76 €**)

Parcelas en L'Ullal:

Finca 14232 (21.532,5 m2): Felipe Antich Robiño (53,56%), Salvador Alfonso Alcázar Franco (26,94%), Salvador Alcázar Lozoya y Ana Franco Alcázar (19,50%) (**500.000,00 €**)

Can Planisi (11.068 m2): Marcos Pesa Amengual (50%) y Roque Reinaldo Rodríguez Mónaco (50%) (**1.822.600,00 €**)

Finca 24729 (25.326 m2): Marcos Pesa Amengual (45%) y Roque Reinaldo Rodríguez Mónaco (45%) (**1.572.658,78 €**)

Notas y observaciones preliminares con relación a participantes incluidos en el procedimiento:

Se excluyen del ANEI las parcelas ya edificadas: Nº 9/11/13/15/17.

No hay referencia en el Exp. de las parcelas: 2/3/5/18/19/21/27/33/34/36/47/48/50/60/66.

Faltan datos de: ¿Pilar Loreto Citoler Carilla, en representación de PECI SA, de la cual se solicita informe?

Faltan datos de: ¿Triade Saint Vicent SL, de la cual se solicita informe?

02. Informe del Arq. municipal:

- a) Situación urbanística de las parcelas reclamadas, antes y después de la entrada en vigor del DL-1/2007 de medidas cautelares hasta la aprobación de las normas de protección de áreas de especial valor ambiental de las IB y de la L.4/2008 de medidas urgentes para un desarrollo territorial sostenible de las IB, indicando los instrumentos de planeamiento y gestión que se encuentren aprobados, así como las licencias o autorizaciones de naturaleza urbanística o de edificación:

Plan General (Parcial) de Ordenación Urbana de Cala San Vicente, aprobado el 17/07/1963, Sector Cala Carbó.

Proyecto de Urbanización de la 1ª Fase de Cala Carbó, en la que se prevé, viales con aceras 2+6+2, aljibes, fosas sépticas, ET, red de enlace y distribución en BT, alumbrado público,

POOT (Criterio 12, Art. 22.2 D.54/1995 de 6/04) (Aplicación del Art. 9 para nuevas zonas residenciales)

DOT (Ley 6/1999, de 3 de abril, de las Directrices de Ordenación Territorial de las Illes Balears y de Medidas Tributarias).
Normativa aplicable: Art. 37 y 38)

PGOU de Pollença (16/11/90) crea la UE-Discontinua Cala Carbó y L'Ullal (UA6-UA12), zonificación de vivienda unifamiliar N°12. Implica Plan Especial en L'Ullal, en el que se pueda establecer una correspondencia con las parcelas unifamiliares de Cala Carbó con la dotación de servicios correspondiente y la transformación de los viales de Cala Carbó, en caminos rurales sin acera.

El PGOU exige en la Fase 1ª la realización de las obras de urbanización pendientes o deficientes en el primer cuatrienio y establece el sistema de Cooperación y proceso de recepción de urbanizaciones de acuerdo a las disposiciones del D.38/87 de la CAIB, referido al sistema de ejecución de servicios urbanísticos pendientes o deficientes, modificando las disposiciones del Art. 6.2 que establecía el sistema de compensación, para evitar la aplicación del Art. 41 del Reglamento de Gestión que impediría la concesión de licencias hasta la aprobación del Proyecto de Compensación (Modificación puntual del Plan, aprobada el 5/05/94):

En cumplimiento de la deficiencia 8 el CIM exige red de alcantarillado (Plano 10-6 del PGOU).

En el Plano 10-5 del PGOU se exige la realización de red de distribución de agua potable en la Fase 1ª de C. Carbó.

Espacios libres.

Cesión de viales y zonas verdes, incluyendo la zona verde creada por el nuevo PGOU

Regulación de capacidad de población: Norma complementaria del PGOU aprobada el 4/5/95, en aplicación de los D. 27/93 y 58/94 (Ver apartado 1.3.1.3) le corresponde una vivienda por parcela.

27/01/2000: Suspensión de licencias en la Fase 1ª de Cala Carbó por inicio de estudio de Modificación del PGOU en la zona, se suscribe convenio con UPC: Estudio paisajístico, 30/10/00.

25/10/2000: Norma territorial cautelar de medidas provisionales para el desarrollo del PTIM

23/11/07, DL-1/2007: Medidas cautelares hasta la aprobación de las normas de protección de las Áreas de Especial Valor Ambiental.

14/05/2008, L-4/08 de medidas urgentes para el Desarrollo Territorial Sostenible incluye la urbanización en el ANEI 47.

La aplicación de las normas precedentes, coinciden con lo determinado en el PGOU para la UA-6:

Edificabilidad:	1 m3/m2
Altura:	8 m (PB+PP)
Ocupación máxima:	25%
Separación a linderos:	3 m
Parcela mínima:	800 m2
Anchura mínima:	20 m
Uso, vivienda unifamiliar:	1 Viv/parcela)

5/5/2008 aprobación definitiva de la adaptación del PGOU al POOT, UA-6 sin cambios. (Se expresa la edificabilidad en 0,33 m2/m2)

- b) Relación de los instrumentos de planeamiento, gestión, licencias o autorizaciones, Etc. que se encontraran en trámite, con relación a las parcelas objeto de reclamación:

Afectado por las normas 11 y 12 del PTIM (13/12/04)

- c) Relación de las obras de urbanización o edificación efectuadas con antelación a la entrada en vigor del DL indicando los instrumentos de planeamiento, licencias o autorizaciones de naturaleza urbanística o de edificación aplicadas.

Ver apartado a.

- d) Cualquier otro aspecto que pudiera incidir:

13/12/2004 Aprobación del PTIM afecta al suelo urbano de Cala Carbó por aplicación de las normas 11 y 12, desde esta fecha no se han concedido licencias de obras ni se ha tramitado instrumentos de

planeamiento. Durante su tramitación el Ayuntamiento solicita al CIM la creación del ART-10.1, para trasladar la edificabilidad de la Cala Carbó a L'Ullal.

En el informe municipal se adjunta copia de:

PGOU Pollença
PGOU-Cala San Vicente, Sector Cala Carbó
PP Cala San Vicente, Sector Cala Carbó
Proyecto de Urbanización, S. Cala Carbó, Polígono 1.

Sentencia 845/2010 del TSJIB, Sala de lo Contencioso Administrativo N°2 (Fundamentos de derecho 2º y 3º respecto a la condición de solar).

03. Informe de tasación del Aparejador D. Luis Miguel Llorente Angulo.

Solares en Cala Carbó:

PTH:	20.577.267,50 €
Belgilper:	3.829.619,00 €
Cagimer SA:	993.269,00 €
Antonio Núñez:	957.554,33 €
Ángel Peris:	490.275,42 €
Presa-Rodríguez:	2.273.434,76 €

Parcelas en L'Ullal:

Alcázar-Antich:	500.000,00 €
Presa-Rodríguez:	1.822.600,00 €
Ullal Parc SL:	1.572.658,78 €

04. Informes del jefe de servicio de la DGOT de 25/11/09 D. José Bonilla: No se trata de una reclamación por acto administrativo, sino derivada de un acto legislativo.
05. Informes del Arq. D. José Francisco Reynés Sancho (DGOT) sobre la situación física y urbanística de las parcelas N°7, 31, 29, como consecuencia de la ampliación del Área Natural de Especial Interés ANEI N°47 de la Sierra de la Tramontana.

Plano de delimitación de la Ley 4/08
Plano topográfico
Plano NNSS de Pollença
Plano catastral con la numeración de la parcela.

Se excluyen del ANEI-47 las parcelas ya edificadas (Nº 9 a 17)

06. Art. 1.322 y 1.385 del CC.

07. Contrato de cesión de derechos de edificación a la mancomunidad Ullal Parc Natural Apartaments 27/09/07:

Salvador Alfonso Alcázar Franco y Marcos Antonio Presa Amengual, en representación de Ullal Parc Natural Apartaments SL

Salvador Alfonso Alcázar Franco en representación de Promotora Tecno Hábitat Mallorca, SL: Solares: 1/4/6/8/10/12/14/22/24/26/28/30/32/35/37/39/42/56/58/62/64/68/70/72/78/41/43/45

Vicenta Gil Arcos en representación de Belgilper SL, solares Nº23/25/46/74/76

Predio L'Ullal, Finca 14232 (21.532,5 m2): Felipe Antich Robiño (53,56%), Salvador Alfonso Alcázar Franco (26,94%), Salvador Alcázar Lozoya y Ana Franco Alcázar (19,50%)

Can Planisi (11.068 m2): Marcos Pesa Amengual (50%) y Roque Reinaldo Rodríguez Mónaco (50%)

Finca 24729 (25.326 m2): Marcos Pesa Amengual (45%) y Roque Reinaldo Rodríguez Mónaco (45%)

Las tres fincas representan el 63,27% de la superficie total edificable de 46.090,85 m2 del ART 10.1 (PTIM de 31/12/2004) de superficie 197.989 m2, en el que se podrían edificar un máximo 219 viviendas.

Los propietarios referidos se han constituido en la Asociación de Propietarios del ART L'Ullal-Cala Carbó para defender sus intereses y para ejecutar de forma conjunta la construcción de viviendas, y una vez aprobado definitivamente el proyecto de compensación, han constituido la sociedad limitada "Ullal Parc Natural Apartaments" a la que ceden los derechos de edificación para la construcción conjunta de un mínimo de 135 viviendas. (Ver Clausulas, se trata de una especie de permuta para edificar)

08. Venta efectuada por Ullal Parc Natural Apartaments a la sociedad SPI Puerte Pollenca ApS, de 135 apartamentos por 165.357.000,00 € Agrupados en 27 bloques de 5 apartamentos:

Poco después el 17/01/08, el CIM acordó la suspensión cautelar de todas las ART incluidas en el PTIM. Se firmó un acuerdo de suspensión y prórroga devolviendo los avales bancarios de 7.000.0000 € en dos plazos. Posteriormente para mantener el derecho de compra se entregó un aval de 2.000.000 € y finalizada la moratoria que afectaba al ART, el 11/07/08 se entregó aval de 5.000.000 €, según acuerdo de suspensión y prórroga.

El 23/11/07 el GB aprobó el DL-1/2007 de medidas cautelares para la aprobación de normas de protección de áreas de especial valor ambiental de la sierra de la tramontana, afectando al ANEI-47 que se amplía con las áreas de Cala Carbó y Can Botana. El 14/05/08, se aprobaron estas normas por la L.4/2008 pasando a tener la consideración de suelo rústico en régimen de especial protección, afectando al desarrollo del ART 10.1.

Esta actuación es contraria a la L.1/91, que en su artículo 3, excluye de los ANEI, los suelos clasificados como urbanos anteriores a su entrada en vigor.

09. Proyecto de Compensación de L'Ullal

10. Compraventa de solares N° 38/52/40/44(3/05/2006):

Precio de compraventa: 600.000 € a 150.000 por solar)

11. Opción de Compra de los solares 16/18/20/54/80 de 8/4/2006:

Precio de la Opción: 75.126,50 €

Precio de compraventa: 751.265,00 €.

Sucesivas prórrogas hasta 31/12/2008

ANEXO B: TRANSFORMACIONES URBANÍSTICAS

Estado urbanístico de los terrenos y obras de urbanización el 18/05/2008, de entrada en vigor de la Ley 4/2008, de medidas urgentes para el desarrollo territorial sostenible de las IB:

En este apartado realizamos un análisis histórico de la situación urbanística de los terrenos de Cala Carbó y Ca'n Botana y del conjunto de transformaciones urbanísticas, sufridas por ambas urbanizaciones desde su inicio.

B01. Urbanización de Ca'n Botana:

La urbanización de Ca'n Botana de 18 Ha, es anterior al PG/56, no consta documentación ni parámetros

aprobados, si bien se han venido aplicando con carácter subsidiario las determinaciones del Plan Provincial de Baleares desde 1973 hasta la aprobación del TR del PGOU/90 de Pollença, siendo obligatoria su consideración en las modificaciones, revisiones y adaptaciones de Planes Generales, según se manifiesta en la memoria del Plan.

El D.984/1972: Establece la declaración de Paisaje Pintoresco en la Sierra, con exclusión del núcleo urbano de Cala San Vicente.

El grado de consolidación de la urbanización de Ca'n Botana es del 45%, posee red de agua potable conectada a la red municipal, viales parcialmente pavimentados y un tramo con colector conectado a la red municipal.

Se incorpora al PGOU/90 con la calificación de UA-6:

Zona residencial. Unifamiliar aislada UA6. Parámetros:

Edificabilidad:	0,33 m ² /m ²
Altura reguladora:	8 m, PB+65%PP
Ocupación máxima:	25%
Separación a linderos:	3 m (Garaje adosado: si)
Sup. mínima de la parcela:	800 m ² (Nuevas parcelas)
Frente mínimo de parcela:	20 m (Nuevas parcelas)
Intensidad de uso:	1 Viv./Parcela

B02. Aprobación definitiva del Plan General Parcial de Ordenación Urbana de Cala Carbó, Polígonos 1/2/3. Aprobación definitiva del proyecto de urbanización del polígono 1:

Plan General de Ordenación Urbana Municipal de Cala Carbó, Polígonos 1/2/3 (Exp. CPU: E-143/62)

Proyecto de Urbanización Polígono 1 (Exp. CPU: E-91/63).

Inicia tramitación su propietaria, D^a Catalina Llobera Vicens, el 28 de Marzo de 1962, según proyecto de J. Ferragut de 24/03/62:

Aprobación definitiva: 17/09/1963. PGOU y PU Fase 1. (BOB 15.119 de 26/09/63. Anuncio N^o 3145).

S. total:	310.500 m ²
S. suelo:	232.838 m ²
S. parques:	26.900 m ²
S. Viales:	48.962 m ²

S. Viales particulares:	3.360 m ²
S. Libre (11,5% s/232.838)	26.900 m ²
"Densidad de edificación":	1,96 m ³ /m ²
Tipo de edificación:	"Extensiva Baja"
Solar mínimo:	600 m ²
Separación a linderos:	3 m.
Ocupación:	25%
Edificabilidad Max.:	2 m ³ /m ²

B03. Aprobación provisional de la modificación restrictiva de algunas normas del PGOU/63 (Doc. A). Aprobación provisional del proyecto de urbanización de los polígonos 2 y 3 (Doc. B). Denegación de ambas modificaciones por la CPU. Recurso de alzada ante la Comisión Interinsular de Urbanismo:

Modificación del proyecto de urbanización de los polígonos 2 y 3 de la urbanización Cala Carbó, Exp. CPU N° 143/62, consistente en una redefinición de algunas normas que se hacen más restrictivas (A) y proyecto de urbanización con nuevo trazado de alineaciones y rasantes (B), de julio 1975. Inicia tramitación su propietaria, D^a Catalina Llobera Vicens el 3 de Abril de 1975, según proyecto de J. M^a Falcón, de 21 Julio de 1975, por aplicación de los Art. 32 y 39 LS/56:

Ejecución por compensación.

Cesión gratuita al Ayuntamiento de viales, parques y jardines públicos.

S. Solares:	157.212 m ²
Equipamiento:	8.000 m ²
Espacios libres públicos:	4.550 m ²
Viales:	24.338 m ²
Total:	225.400 m ²

Edificabilidad bruta:	326.830 m ³
Edificabilidad neta:	1.90 m ³ /m ²

Espacios Libres públicos:	
PGOU:	26.900 m ²
Añadidos:	4.000 m ²
Total:	31.300 m ² (13,89%)

Tipo de edificación:	"Extensiva Baja"
Solar mínimo:	600 m ²
Dimensiones mínimas solar:	16 m fachada/fondo.
Separación a linderos:	3 m.
Ocupación:	25%

Altura máxima edificable: 10 m (3 plantas)

Aprobación inicial de las modificaciones: 19/05/77
Aprobación provisional: 31/01/78.

15/12/78 Informe del Arq. De la CPU, D. José Alcover (Exp. 8.502/78): Pretende la nulidad del PGPOU y propone la tramitación de un nuevo PGOU de todo el TM siguiendo las disposiciones del nuevo TRLS/76.

28/05/80: Informe negativo de la Ponencia técnica de la CIU: Se exige tramitarlo como Revisión de Plan, pero tampoco se considera oportuna esta vía, cuando se ha iniciado ya, el proceso de elaboración del PGOU municipal de Pollença según TRLS/76. (Caja 129095)

25/06/80 Acuerdo de la CIU N°R: 1.330/80: Se considera que la modificación solicitada debe ser tramitada como una Revisión del Plan y se deniega su aprobación definitiva.

29/07/80: Recurso de alzada contra el acuerdo de la CIU de 25/06/80 de no aprobar las modificaciones.

Notas periciales:

Se produce una primera denegación al detectarse la falta del Certificado municipal de Aprobación Provisional en la documentación enviada por el Ayuntamiento a la CPU, solicitando la aprobación definitiva.

El Ayuntamiento reitera la solicitud de aprobación definitiva y lo argumenta enviando de nuevo toda la documentación del PGPOU y modificaciones, alegando la aprobación definitiva en 1963 y la provisional de las modificaciones el 31 de enero de 1978 (Ver Anexo I)

Hay que tener en cuenta que:

1.- De acuerdo con la disposición transitoria tercera de la LS/76: "Los Planes Parciales que estuviesen en curso de ejecución a la entrada en vigor de la Ley 19/1975 de 2 de mayo, continuarán ejecutándose con arreglo a los preceptos de la Ley de Régimen del Suelo y ordenación Urbana de 12 de mayo de 1956"

2.- Las modificaciones introducidas en el proyecto de urbanización de los polígonos 2 y 3 son restrictivas con relación a las ya aprobadas en el PGPOU, por lo que no tienen la consideración de verdaderas

modificaciones normativas si no de restricciones voluntarias cuando el propietario de los terrenos es único y se actúa por el sistema de compensación.

Resumen del recurso:

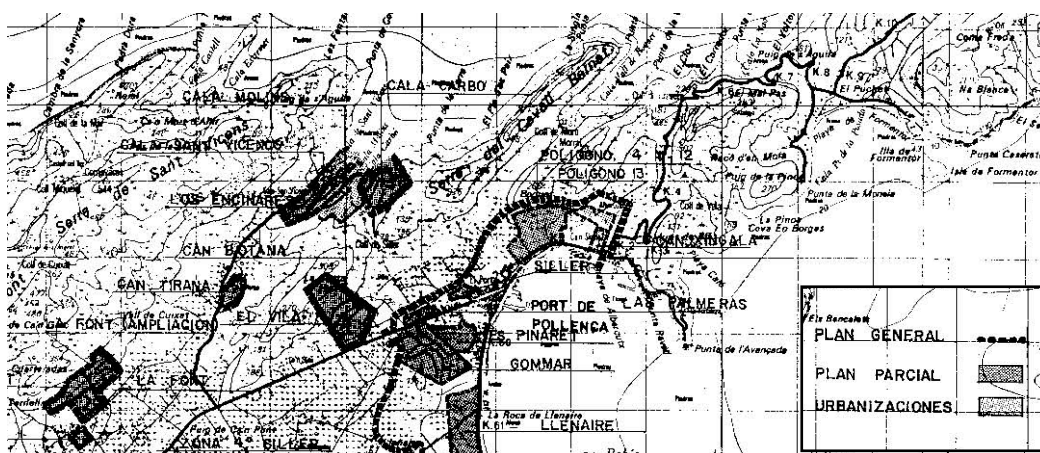
1.- Se trata únicamente de la adaptación del viario al terreno (Alineaciones y rasantes) y no de introducir cambios esenciales en la normativa del PGOU aprobado y en todo caso entraría dentro del contenido de los ED, definido en el Art.14 TRLS/76, sin necesidad de llegar a constituir una modificación el Plan General.

2.- Las modificaciones normativas que se proponen en el proyecto de urbanización de los sectores 2 y 3, son más restrictivas que las aprobadas en el PGOU del 63, por lo que en todo caso deberían considerarse como normas internas de la urbanización o normas de estilo.

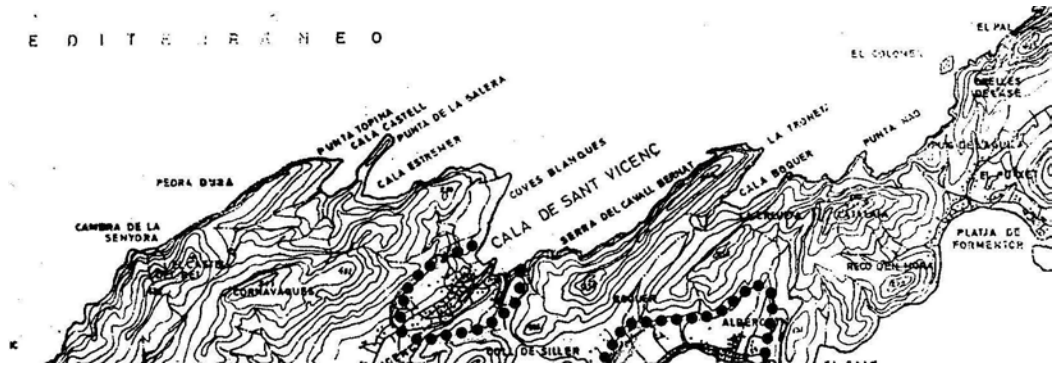
3.- Se ignora el resultado final del Recurso de Alzada, de 29/07/80, por no encontrarse esta documentación en las cajas de archivo revisadas. Se supone desestimado por silencio administrativo.

Conclusiones: La no aprobación de las modificaciones, no implica la anulación del PGOU de 1963, por lo que la totalidad de los terrenos de Cala Carbó siguieron teniendo la consideración de suelo urbano "sine die".

Esta circunstancia se constata en la documentación del PGOU TR de junio de 1991, en la que se incluye la totalidad de la Urbanización de Cala Carbó, Polígonos 1,2 y 3 en el mapa de suelo urbano con PGOU aprobado:



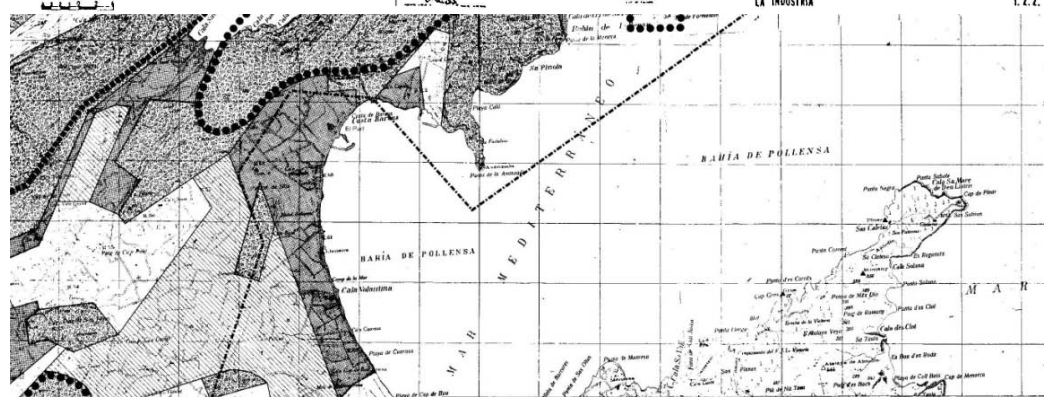
B04. Determinaciones del Plan Provincial, antecedentes:

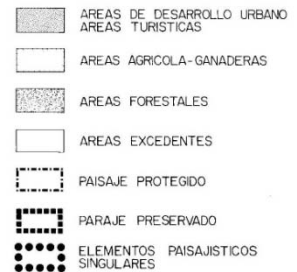


El D. 984/1972: Establece la declaración de Paisaje Pintoresco de la Costa Norte, que excluye el núcleo urbano de Cala San Vicente.

El Plan Provincial de 1973 es el instrumento que ordena el territorio de acuerdo con la actividad de cada Isla, establece la preservación de las aéreas naturales de interés paisajístico y las áreas de interés turístico, motores de la economía, y prevé el desarrollo urbano principal, en el interior, formando un anillo a lo largo de los ejes de actividad económica Palma-Llucmajor-Manacor-Inca-Alcudia.

ACTIVIDAD ECONOMICA





La primera Ley balear que establece Directrices de Ordenación del Territorio, L-8/87 (DOT) viene a sustituir conceptualmente al Plan Provincial de Urbanismo y en su disposición final primera lo deroga, pero mantiene en vigor las disposiciones relativas a los "Elementos Paisajísticos Singulares" y "Parajes Preservados en Áreas Forestales", hasta la entrada en vigor de la LEN 1/1991.

La L-8/87 tuvo un largo desarrollo debido a su complejidad, aprobándose finalmente en la L-6/99 que después de una redefinición generalista, delega en los Planes Territoriales Insulares como instrumentos principales de diseño territorial, y, sin establecer una idea de conjunto, paraliza el desarrollo, inicia los trabajos de análisis del estado actual y deroga completamente el Plan Provincial.

No obstante, el Plan Provincial de 1973 será obligatorio su cumplimiento en las modificaciones, revisiones y adaptaciones de Planes Generales, anteriores a la Ley 8/87 (Cala Carbó: Pol. 2 y 3) y como normativa supletoria en donde no hubiera Plan, (Ca'n Botana, anterior al 56).

Las DOT convergen finalmente en la L-14/2000 (LOT) que delega, a su vez, en tres instrumentos de ordenación: Directrices de Ordenación del Territorio, Planes Territoriales Insulares y Planes Directores Sectoriales cuyos reglamentos se desarrollan a continuación.

Los aspectos más destacados de la L.8/87 son los siguientes:

En total concordancia... la Carta Europea de la Ordenación del Territorio... señala que una política territorial ha de ser:

- a. Democrática, garantizando la participación de la población afectada.
- b. Coordinadora de las distintas políticas sectoriales, asegurando su conjunción en un enfoque integrado.
- c. Funcional, de forma que respete los valores, la cultura y los intereses de las diversas regiones o comarcas.
- d. Prospectiva, tomando en consideración las tendencias actuales y el desarrollo a largo plazo de los procesos económicos, sociales, culturales, ecológicos y medio-ambientales.

En desarrollo de los fines expuestos, la mencionada Carta Europea señala a la ordenación del territorio unos objetivos fundamentales, que son:

- a. El desarrollo socioeconómico equilibrado de las regiones, con una clara tendencia a la eliminación de las grandes diferencias en el nivel de vida.
- b. La mejora de la calidad de vida que, entre otras cosas, supone facilitar a la población la accesibilidad a los equipamientos sanitarios, docentes, administrativos, comerciales y de todo tipo.
- c. La gestión responsable de los recursos naturales y la protección del medio ambiente, incluido el respeto a las peculiaridades propias de cada comarca en cuanto a sus formas de vida.
- d. La utilización racional del territorio, definiendo los usos aceptables o a potenciar para cada tipo de suelo, creando las adecuadas redes infraestructurales e incluso fomentando, con medidas incentivadoras, aquellas actuaciones que mejor persigan el fortalecimiento del espíritu comunitario.

La Constitución Española, en su artículo 40, confía a los poderes públicos la promoción de las condiciones que sean favorables para el progreso social y económico de la colectividad, para la distribución cada vez más equitativa de la renta regional y para la lucha contra el paro. Y el artículo 45, después de consagrar el derecho de todos al disfrute de un medio ambiente adecuado para el desarrollo de las personas,

atribuye a dichos poderes públicos la obligación de velar por la utilización racional de los recursos naturales, con el fin de proteger y mejorar la calidad de vida y defender y restaurar el medio ambiente, apoyándose en la indispensable solidaridad colectiva.

Por su parte, el Estatuto de Autonomía de las Islas Baleares, define en su artículo 10, en concordancia con el 148 de la Constitución, que es competencia exclusiva de la comunidad autónoma la ordenación del territorio, incluido el litoral, urbanismo y vivienda.

...la necesidad de resolver a nivel supramunicipal determinados problemas de ordenación, que solo pueden hallar una respuesta adecuada a través de un enfoque comarcal... más allá de las posibilidades que ofrece la Ley del Suelo...ordenar la planificación sectorial de las infraestructuras, equipamientos y servicios...necesidad de preservar el medio ambiente y de utilizar racionalmente los recursos naturales... la presente Ley crea cuatro instrumentos de ordenación:

- A. Directrices de ordenación territorial.
- B. Planes territoriales parciales.
- C. Planes directores sectoriales.
- D. Planes de ordenación del medio natural.

Nota pericial:

Contrariamente al Plan Provincial, la L.8/87(DOT) mantiene una visión atomizada del hecho urbanístico, basado únicamente en la problemática de aquel momento, sin llegar a una idea de conjunto, circunstancia que con duce a una política restrictiva y continuista que limita el crecimiento sin que se concrete un proyecto global del territorio que se hace ya inevitable.

El Diseño de Mallorca como la ciudad turística del futuro, está más cerca del Plan Provincial que crea un anillo interior de comunicaciones en el que se concentra toda la actividad económica terciaria, liberando la Costa, la Sierra, las áreas de especial valor paisajístico, los núcleos tradicionales y otros elementos singulares, sin negar que la arquitectura de la ciudad pueda ser uno de los elementos más importantes en la creación del paisaje allí donde la naturaleza necesita reforzarse y complementarse por la intervención humana. Se precisa crear un modelo de ordenación territorial sostenible a largo plazo, como

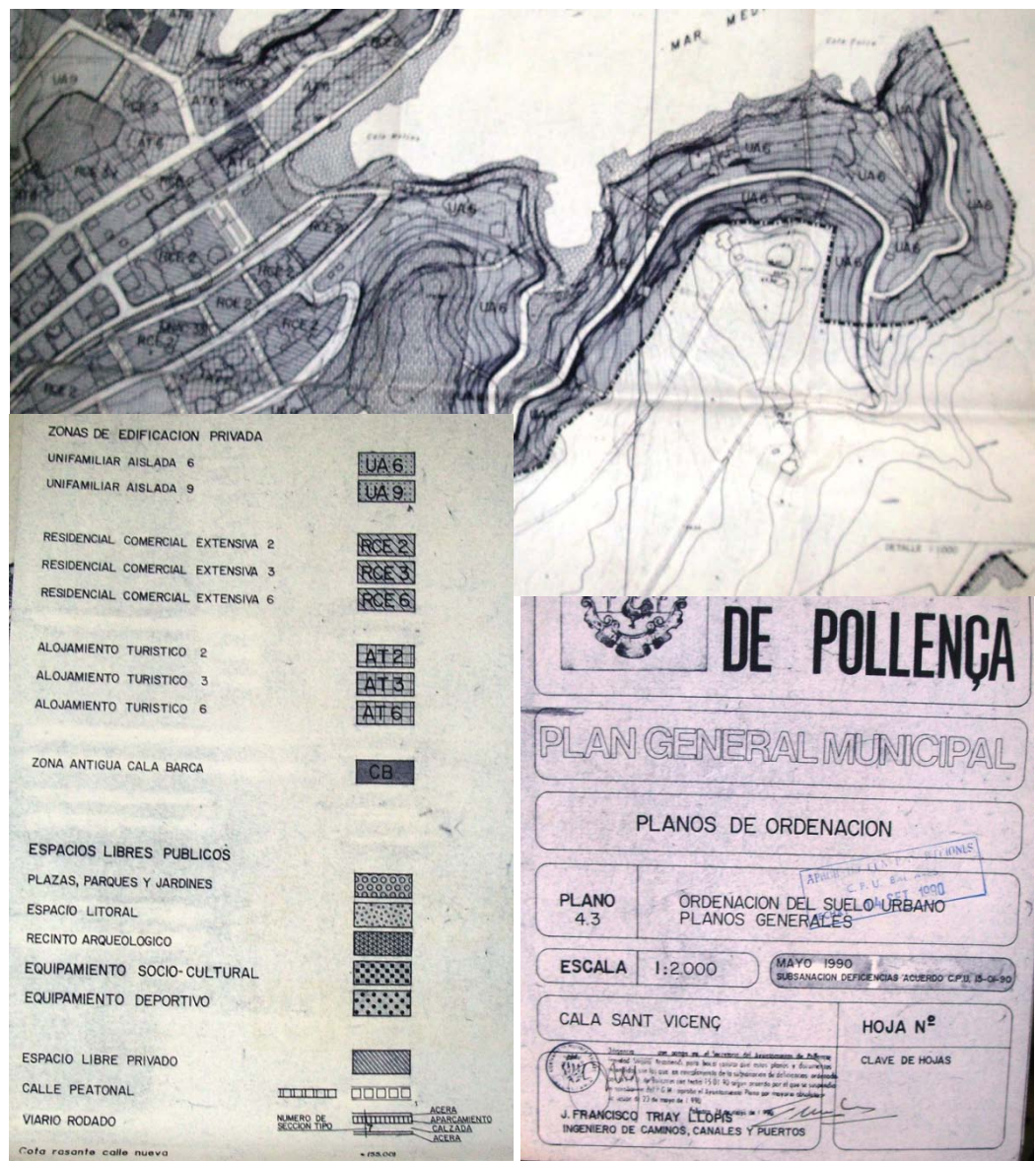
lo fueron la ciudad antigua, los ensanches o la ciudad jardín y que tenga vigencia indefinida, de manera que las próximas generaciones puedan apoyarse en una estructura creada con continuidad en el espacio y en el tiempo.

La indefinición de este periodo tendrá una gran incidencia en la valoración urbanística, generando una gran desconfianza en los inversores que se traduce en un estancamiento productivo y en la ausencia de renovación, rediseño y ampliación del sector turístico.

La crisis actual del sector inmobiliario es una consecuencia más de un modelo ausente que impida la especulación del suelo, la restricción del crecimiento que se pretendía no es sostenible, ni ha contribuido a conseguir los derechos constitucionales del ciudadano.

B05. PGOU de Pollença TR de 14/09/90:

Memoria Informativa (TR de Junio de 1991, Art.6):



El PG de Pollença fue aprobado definitivamente en Mayo de 1956, antes de la entrada en vigor de la LS, está compuesto por los planes generales sectoriales de la Villa y de la Bahía de Pollença, consolidados en más de 2/3 por la edificación.

El PGOU de 1990 incorpora el PGPOU/63 de Cala Carbó, con la calificación de Unifamiliar Aislada UA-6, mientras que los polígonos 2 y 3 se consideran en fase de tramitación paralizada por denegación de la aprobación definitiva de las modificaciones de 1975e incluye otros terrenos a desarrollar mediante PP.

Nota pericial:

En el artículo 6, de la Memoria Informativa del TR de junio de 1991, referido al planeamiento vigente y antecedentes de planeamiento, se incluye en el apartado 2a) la Urbanización de Cala Carbó con PGPOU aprobado, sin embargo, en el apartado 2c) se incluye, entre los que tienen tramitación paralizada las Modificación de los polígonos 2 y 3 por denegación de la CIU.

Esta situación da lugar a equivoco ya que los polígonos 2 y 3 forman parte del PGPOU aprobado en 1963, por lo que tienen su tramitación definitivamente aprobada, mientras que la denegación no anula el PGPOU si no la modificación en sí y por lo tanto devuelve los polígonos 2 y 3 al estado inicial en que fueron aprobados en 1963.

Este malentendido ya se manifiesta en la contestación del Ayuntamiento a la CIU en 1978, reclamando que los polígonos 1, 2 y 3 se tramitaron conjuntamente y que fueron aprobadas definitivamente en 1963, por lo que el Ayuntamiento, vuelve a enviar toda la documentación para su aprobación definitiva e incluye, el certificado de aprobación provisional de las Modificaciones de los

polígonos 2 y 3, de 31/01/78 ausente en la tramitación anterior por omisión.

Título III: Disposiciones generales aplicables al suelo urbano:

Norma 107: Condiciones para edificar: Qué tengan acceso rodado, distribución de energía eléctrica, red de evacuación de aguas residuales y red de distribución de agua potable... que garanticen la ejecución simultánea de los servicios (Art. 40/41 del RGU).

Nota pericial:

El acceso rodado a la parcela se materializa con la posibilidad de ubicar funcionalmente un aparcamiento, para ello se ha previsto en el PGOU/63 la posibilidad de ubicar un cuerpo de garaje adosado a vial, alternativamente podría aceptarse un aparcamiento colectivo reservado.

Norma 113: Unifamiliar aislada: UA6: Ca'n Botana y Cala Carbó:

Edificabilidad:	1 m3/m2
Altura reguladora:	8 m, PB+PP
Ocupación máxima:	25%
Retranqueos:	3 m
Parcela mínima:	800 m2
Frente parcela:	20 m

Título VI: Actuaciones en suelo urbano:

6.1.3: Plan especial de Ca'n Botana:

Tiene por objeto la definición precisa de la definición de la red viaria... así como de los servicios urbanísticos a implantar o complementar.

6.2 Polígonos de Actuación:

Todos los polígonos se desarrollarán por el sistema de compensación y en el primer cuatrienio.

Actuaciones en Cala Carbó:

"Deberá procederse a la ejecución de las obras de urbanización y dotación de servicios pendientes o deficientes, incluido el tratamiento de los espacios libres, y a formalizar la cesión gratuita de viales y

zonas verdes incluida la nueva zona verde fijada por este Plan General”.

6.5: Zonas de protección y reforma (PYR-13): Parque mirador sobre Cala Molins y Cala Carbó.

Título VII. Ejecución del Plan y sistemas de actuación:

Art. 7.1.2.1, Criterios generales en suelo urbano, “Siempre que conforme al planeamiento puedan distribuirse equitativamente las cargas y beneficios, se aplicará el sistema de compensación”. “...En el caso de que no existiera iniciativa privada y fuera posible el reparto de cargas y beneficios se aplicará el sistema de cooperación.”

Nota: El Art. 119 del TRSL/76 habilita al Ayuntamiento para cambiar el sistema de actuación, pasando del sistema de compensación inicialmente aprobado en el PGPOU/63 al de cooperación. En el primer caso ha de constituirse Junta de Compensación y completar la urbanización para cederla luego al Ayuntamiento, en el segundo caso, la propiedad debe ceder los viales y zonas verdes al Ayuntamiento para que este las ejecute con cargo a impuestos especiales a repercutir en todo el polígono.

B06. Ley de Espacios Naturales:

La definición de ANEI se establece en la Ley 1/1991 de espacios naturales: “Son áreas naturales de especial interés, aquellos espacios que por sus singulares valores naturales se declaran como tales en esta ley” y que junto con las aéreas rurales de interés paisajístico (ARIP) y los asentamientos de interés en el paisaje (AAPI) configuran las áreas de especial protección de la CAIB.

La Sierra de la Tramontana, en su totalidad, ha sido declarada Área de Especial Protección, la zona analizada se grafía en los planos S-41/46/47, del Anexo I. El ANEI-47 incluye las montañas y cimas en general(A1) y el área de Formentor con las formaciones rocosas singulares del “Cavall de Bernat” (A2).

El artículo 3.3 establece: “Quedan en cualquier caso excluidos de las áreas naturales de especial interés, los suelos clasificados como urbanos a la entrada en vigor de esta ley ”se exceptúan los asentamientos situados en la Sierra de la Tramontana, como el casco urbano de Cala San Vicente y el Polígono 1 de la

Respecto de las áreas de desarrollo urbano, se limita su crecimiento, imponiendo un porcentaje máximo para cada isla, dejando que el Plan Territorial Parcial lo asigne a cada municipio de acuerdo con el modelo territorial de las directrices. Estos límites al crecimiento tienen un horizonte temporal de diez años y se expresan en porcentajes de superficie de suelo destinado a uso residencial o turístico.

Este carácter normativo es imprescindible para poder garantizar una ordenación homogénea de aquellos elementos que, por su naturaleza, tienen una vocación supramunicipal y, por tanto, han de ser tratados con una visión más general, por encima de intereses particulares o localistas.

Por lo que se refiere a las infraestructuras y a los equipamientos, las directrices prevén, en el título II, las determinaciones para los diferentes planes directores sectoriales...

...se crean las áreas de reconversión territorial (ART) con unos instrumentos específicos, como son los planes de reconversión territorial (PRT) y los proyectos de mejora territorial (PMT).

Articulado:

Los elementos básicos del territorio son aquellos que fundamentan el modelo territorial definido por las directrices de ordenación territorial y son los siguientes:

1. Áreas homogéneas de carácter supramunicipal.
2. Áreas sustraídas al desarrollo urbano.

Suelo rústico protegido:

- a) Áreas naturales de especial interés de alto nivel de protección (AANP).
- b) Áreas naturales de especial interés (ANEI).
- c) Áreas rurales de interés paisajístico (ARIP).
- d) Áreas de prevención de riesgos (APR).
- e) Áreas de protección territorial (APT).

Franja de 500 m desde LMT.

Franja de 25 m a carreteras 4 carriles.

Franja de 18 m a carreteras 2 carriles.

Franja de 8 m a carreteras 2 carriles (local).

Suelo rústico común:

1. Áreas de interés agrario (AIA).
2. Áreas de transición (AT).
3. Áreas de suelo rústico de régimen general (SRG).

3. Áreas de desarrollo urbano.

Se limita el incremento de suelo para un horizonte temporal de diez años, al 10%, en Mallorca.
Cálculo de población: densidad media de 100 Hb/Ha.

4. Sistema de infraestructuras y equipamientos.

Áreas de reconversión territorial (ART)

Artículo 37: Los Ayuntamientos, Los Consejos Insulares y el Gobierno de las Illes Balears, de acuerdo con ellos, podrán llevar a cabo actuaciones en las áreas de reconversión territorial (ART) con el objeto de restituir o mejorar el paisaje rural o urbano.

Artículo 38: 1.- A los efectos establecidos en el artículo anterior, se podrán redactar y aprobar los siguientes instrumentos de reconversión territorial:

- a) Plan de Reconversión Territorial: PRT
- b) Proyecto de Mejora Territorial: PMT

2.- El Plan de Reconversión Territorial tiene por objeto la realización en áreas de desarrollo urbano de operaciones de esponjamientos, de implantación o mejora de los equipamientos, de infraestructura y de dotaciones de servicios.

3.- El Proyecto de Mejora Territorial tiene por objeto la mejora del paisaje urbano o rural.

Artículo 39 La aprobación definitiva de cualquiera de los instrumentos de reconversión territorial llevará implícita la declaración de utilidad pública, a los efectos de expropiación, de las actuaciones que en ellos se establezcan.

Artículo 40 Cuando los instrumentos de ordenación territorial señalen áreas sujetas a un Plan de Reconversión Territorial, los Ayuntamientos incorporarán su

delimitación a los instrumentos de planeamiento general.

- Artículo 83 Los planes de reconversión territorial (PRT) se ejecutarán mediante cualquiera de los sistemas de actuación que establece la legislación urbanística, y podrán delimitar unidades de actuación discontinuas que contengan el área territorial sujeta a la reconversión y otros suelos de futuro desarrollo urbano.
- Artículo 85 Todos los instrumentos previstos en estas directrices contendrán un estudio de acuerdo con la normativa específica de evaluación de impacto ambiental y usarán la cartografía elaborada por el Gobierno de las Illes Balears.
- DT. 4^a1. Hasta la entrada en vigor de los planes territoriales parciales, los instrumentos de planeamiento general o parcial que impliquen crecimiento de suelo urbano, urbanizable o apto para la urbanización, destinado a uso residencial, turístico o mixto, existente a la entrada en vigor de esta Ley, sólo podrán tramitarse cuando este crecimiento, en cada municipio, no supere el menor de los siguientes valores:
- a) El que resulte de aplicar un 3 por 100 del suelo urbano existente, en el término municipal, en el momento de la entrada en vigor de esta Ley.
 - b) El que resulte de aplicar un 2 por 100 del suelo urbano, urbanizable o apto para la urbanización, en el término municipal, existente a la entrada en vigor de esta Ley.
En cualquier caso, este crecimiento correrá a cargo de quien finalmente autorice el plan territorial parcial cuando se apruebe.
2. Por causas excepcionales expresadas en la memoria que debe presentar el Gobierno al Parlamento de las Illes Balears o por otras justificadas, y a propuesta de la Comisión de Coordinación

de Política Territorial, corresponderá al Consejo de Gobierno aprobar las modificaciones de los porcentajes del punto anterior para uno o más municipios.

3. Se exoneran de lo que se dispone en el punto 1 de esta disposición los suelos que se amparen en la disposición transitoria sexta, 2, de esta Ley.

DT. 5ª1.

Hasta que se aprueben los planes territoriales parciales correspondientes, por lo que se refiere a las Áreas de Transición (AT), éstas estarán formadas por la franja de 350 metros a partir del suelo clasificado como urbano, urbanizable o apto para la urbanización del núcleo según el instrumento de planeamiento general vigente, de acuerdo con lo previsto en estas directrices de ordenación territorial.

2. Los instrumentos de planeamiento general, para su ordenación, preverán medidas encaminadas a obtener un adecuado grado en la intensidad de las actividades, de los usos y de las actuaciones para favorecer la adecuada integración paisajística de los núcleos en su entorno.
- 3.
3. Sin perjuicio de lo que dispone el punto anterior, y en lo referente a los crecimientos de los núcleos urbanos situados a menos de 500 metros del límite interior de la ribera del mar, para las islas de Mallorca, de Menorca y de Eivissa, y 100 metros para la isla de Formentera, que no se encuentren en zonas en las que sea de aplicación el Plan Director de Ordenación de la Oferta Turística, éstos podrán efectuarse siempre que se cumplan las siguientes condiciones:
 - a) Las condiciones de contigüidad del artículo 32 de esta Ley.
 - b) Que la proyección ortogonal de los nuevos urbanizables sobre la línea de la ribera del mar no sobrepase la

proyección ortogonal definida por el actual suelo urbano.

- c) Los espacios comprendidos entre el suelo urbano y la zona de dominio público marítimo-terrestre, deberán mantener su clasificación como suelo rústico.

DT. 16ª En aquellos municipios sin instrumento de planeamiento aprobado definitivamente serán de aplicación las siguientes normas urbanísticas: (Normas subsidiarias que *reflejan el aspecto de la construcción autóctona*)

Ordenación de infraestructuras y equipamientos:

Los planes directores sectoriales que permanecen vigentes:

1. Plan Director Sectorial de Puertos Deportivos e Instalaciones Náuticas.
2. Plan Director Sectorial de Equipamientos Comerciales.
3. Plan Director Sectorial de Canteras.
4. Plan Director Sectorial de Carreteras.
5. Plan Director Sectorial de Residuos Sólidos de Mallorca.
6. Plan Director de Ordenación de la Oferta Turística de Mallorca.

Los planes directores sectoriales que deben redactarse son los siguientes:

1. Plan Director Sectorial del Transporte de las Illes Balears.
2. Plan Director Sectorial de Gestión de Residuos de las Illes Balears.
3. Plan Director Sectorial Energético de las Illes Balears.
4. Plan Director Sectorial de Telecomunicaciones de las Illes Balears.
5. Plan director sectorial de saneamiento de las Illes Balears.

B08. Ley de ordenación del territorio 14/00 (LOT):

Directrices:

- a) La determinación de los límites y los techos máximos de crecimiento de los diversos usos del suelo y los límites de su materialización.

- b) El establecimiento de prescripciones para el desarrollo económico que incida en el territorio.
- c) La protección del medio ambiente y el uso sostenible de los recursos naturales.
- d) La fijación de los criterios que se han de observar en la redacción de los planes directores sectoriales que se prevean.
- e) La localización y la ejecución de infraestructuras y de equipamientos.

Planes territoriales insulares:

- a) Diagnóstico territorial del área, en especial en lo que se refiere a uso de los recursos naturales, población, planeamiento urbanístico vigente y situación socioeconómica.
- b) Estudio de las posibilidades de desarrollo socioeconómico de las distintas áreas con características homogéneas, con determinación de objetivos.
- c) Establecimiento de techos máximos de crecimiento para cada uso y distribución espacial.
- d) Señalización de los espacios naturales o de las áreas de protección de construcciones o de lugares de interés histórico-artístico con indicación de las medidas protectoras que deban adoptarse.
- e) Definición de los suelos de uso agrícola o forestal de especial interés.
- f) Fijación de los criterios específicos para la redacción de los planes directores sectoriales que corresponda aprobar a los consejos insulares.
- g) Ubicación de los equipamientos de interés supramunicipal.
- h) Ubicación y características de las grandes infraestructuras, con especial atención a las que deban crearse o modificarse para potenciar el desarrollo socioeconómico.
- i) Indicación de los servicios que deban crearse o que se puedan crear para utilización común de los municipios.
- j) Establecimiento de criterios para la ordenación de terrenos colindantes de diferentes municipios.
- k) Medidas de apoyo encaminadas a incentivar actuaciones que favorezcan la consecución de los objetivos fijados en las directrices de ordenación territorial y en el propio plan.
- l) Criterios básicos relativos al uso sostenible de los recursos naturales.

Planes directores sectoriales:

Los planes directores sectoriales son los instrumentos de ordenación específica que tienen por objeto regular, en ámbitos materiales determinados, el planeamiento, la proyección, la ejecución y la gestión de los sistemas generales de infraestructuras, equipamientos, servicios y actividades de explotación de recursos.

Declaración de utilidad pública:

La aprobación de cualquier instrumento de ordenación regulado en esta Ley lleva implícita la declaración de utilidad pública de las obras, de las instalaciones y de los servicios que se hayan previsto de manera concreta, a los efectos de aquello que prevé la legislación sobre expropiación forzosa.

Disposición adicional tercera:

...se pueden aprobar las modificaciones del planeamiento urbanístico general que tengan como objeto exclusivo alguna de las finalidades expresadas a continuación:

- a) Disminución de coeficientes de edificabilidad o de porcentajes de ocupación de las edificaciones.
- b) Disminución de la altura máxima de las edificaciones.
- c) Cambio de usos plurifamiliares a unifamiliares.
- d) Aumento de la superficie, o reajuste por razones funcionales, de zonas de equipamiento, espacios libres públicos o infraestructuras.
- e) Aumento de la superficie de la parcela mínima para poder construir o implantar un uso urbanístico.
- f) Implantación de usos industriales o de servicios.
- g) Cambios de la clasificación de suelo urbano, urbanizable o apto para la urbanización con la finalidad de reconvertirlos en suelo rústico.
- h) Implementación o extensión de medidas de protección del medio ambiente, del suelo rústico o de los bienes integrantes del patrimonio histórico.

B09. Norma Territorial Cautelar del P00T (25/10/00):

Objeto y ámbito:

La presente norma será de aplicación en las zonas turísticas de la isla de Mallorca relacionadas en el Plan de Ordenación de la Oferta Turística.

...queda... en suspenso toda actuación,...en los siguientes suelos clasificados como urbanos y urbanizables:

Banyalbufar: Plan Parcial 1r sector, 1ª fase, Polígono T-2. Port des Canonge (aprobación definitiva 7-4-1975) Plan Parcial 1r sector, 2ª fase, Polígono T-2. Port des Canonge (aprobación definitiva 17-10-1977).

Escorca: Plan Parcial Polígono 2, Cala Tuent (aprobación definitiva 26-7-1976). Plan Parcial Polígono 6, Cala Tuent (aprobación definitiva 6-3-1978).

Andratx: Plan Parcial de Cala Moragues (aprobación definitiva 5-5-75)

Sóller: Plan Parcial sector núm. 9 "Béns Davall" (aprobación definitiva 27-5-87), incorporado en el vigente PGOU de Sóller como Sector SUP 1.

En el suelo urbano... se podrá edificar, previa obtención de licencia,... en las superficies de suelo que, además de pertenecer a la citada clase por estar así clasificadas por los instrumentos de planeamiento general municipal municipales,... cuenten de manera efectiva, en las condiciones técnicas suficientes para dar servicio adecuado a la población prevista en el planeamiento...y, como mínimo,...:

- a) Acceso rodado y que la vía a la cual la parcela de frente tenga pavimentada la calzada, así como también construido el encintado de la acera en todo su frente.
- b) Red de abastecimiento de agua.
- c) Evacuación de aguas por alcantarillado.
- d) Suministro de energía eléctrica.

Propuestas de actuación en las áreas de Cala Carbó y Ca'n Botana: (Transcripción)

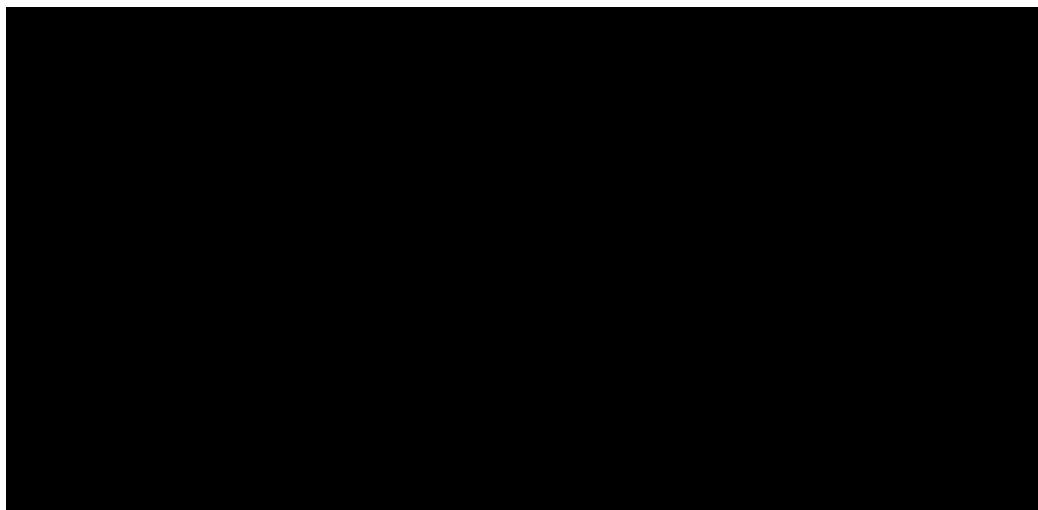
Hay que destacar en Pollença el núcleo de Cala San Vicente, que en las áreas denominadas Cala Carbó y Can Botana tiene gran cantidad de suelo vacante. Ambas áreas se encuentran deficientemente urbanizadas, careciendo de aceras, saneamiento y parcialmente de otros servicios.

La zona de Cala Carbó, por su ubicación en la ladera dominando un conjunto de calas, es especialmente sensible y vulnerable. Por ello se incluye esta zona dentro de la delimitación del Área de Reconversión Territorial ART.10.1 delimitada en el Anexo 1 y se

trasvasa su edificabilidad a otra área dentro del municipio de Pollença.

La zona de Can Botana está delimitada, en el Plan General municipal de 1991, en un ámbito de ejecución, donde se detallan las obras de urbanización y los servicios necesarios para completarla urbanización del sector.

Delimitación gráfica de la zona:



Notas periciales:

La NTC incluye todos los suelos afectados por el P00T y aquellos otros que no tengan la urbanización consolidada y permite construir en suelo urbano con urbanización consolidada.

La inclusión de Cala Carbó y Ca'n Botana se realiza como consecuencia de estar incluida la Cala de San Vicente en zona P00T.

Después de la adaptación del PGOU de Pollença al P00T, ambas urbanizaciones no sufren modificaciones, conservando la edificabilidad asignada en el PGOU, TR de 14/09/90.

Dentro de los estudios previos de las áreas afectadas por las NTC y como consecuencia de la colaboración institucional solicitada, el Ayuntamiento de Pollença propone la transferencia de la edificabilidad de Cala Carbó y Ca'n Botana a otra área, incluyéndolas en un ART y aportando para ello un estudio paisajístico.

No se determina el Ullal como área de destino de la reconversión, si no a otra área dentro del municipio a decidir.

B10. Adaptación del PGOU al P00T:

El Plan de Ordenación de la Oferta Turística (P00T), es uno de los Planes Directores Sectoriales previstos en la Ley 8/87 de Directrices de Ordenación Territorial de las Islas Baleares (DOT), sustituida por la Ley 14/2000 de Ordenación del Territorio (LOT) del mismo título. Aprobado por Decreto 54/95 de 6 de abril, BOIB 22.06.1995. Modificación nº1. Decreto 98/98 de 6 de noviembre, BOIB 11.17.1998. Modificación nº2. Decreto 14/2000 de 4 de febrero, BOIB 21/02/2000.

La finalidad esencial del P00T es la ordenación de las actividades que tengan incidencia en la oferta turística, entendiéndose como tal, la actividad básica del alojamiento y la que, relacionada con las infraestructuras, servicios y equipamientos de carácter urbano conforman el entorno en qué se desarrolla ésta.

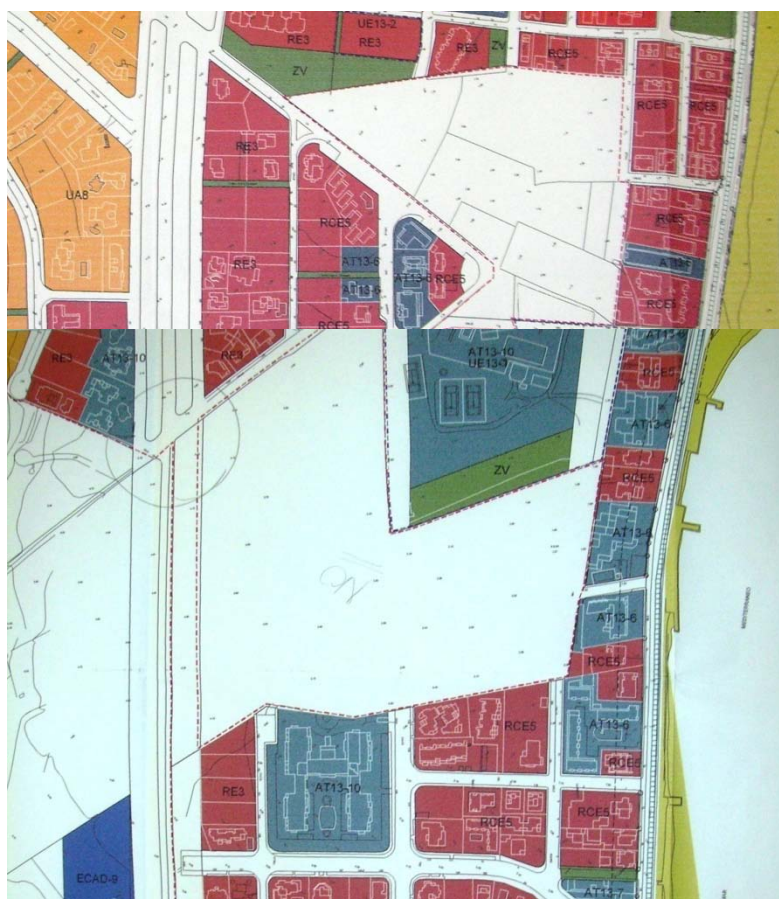
Esta ordenación se efectúa desde el reconocimiento de la necesidad de preservación del medio ambiente y de la planificación integral del territorio como elementos determinantes para la consecución de una oferta turística calificada y diversificada.



El Art. 22 declara a la Cala de San Vicente (Zona 11) Zona de Reconversión Preferente y se deberán prever operaciones de intercambio de aprovechamiento y reconversión.

Se establecen parámetros mínimos para la edificación residencial que no son más restrictivos que los ya aprobados en el PGOU:

Para desarrollar estas directrices y teniendo en cuenta que la urbanización se encuentra incluida en una Área de Reconversión Territorial, creada por el PT, el Ayuntamiento adjunta un estudio paisajístico de la urbanización de Cala Carbó, de Febrero de 2001 y se propone una Unidad de Ejecución discontinua para transferir la edificabilidad de las Urbanizaciones de Cala Carbó y Ca'n Botana al Prado del Ullal, situado en la Bahía de Pollença.



Esta unidad de ejecución obtiene la Aprobación Provisional del Ayuntamiento pero no la definitiva del Consell Insular de Mallorca.

Se recogen las vicisitudes del trámite y aprobación final:

Informe de subsanación de deficiencias de la Adaptación del PGOU al POOT de Octubre de 2004:

2.- Se modifican los planos de Ca'n Botana para ajustar los límites de la urbanización al PGOU.

4.- El crecimiento previsto del suelo urbano corresponde al Ullal con 11,07 Ha, está dentro de los límites del 3% del suelo urbano y el 2% de la suma del suelo urbano y urbanizable (Norma transitoria 4ª DOT) Se corresponde con la parcela hotelera existente.

Anexo de la memoria justificativa de adaptación del PGOU al POOT de Octubre de 2004:

Se justifica la creación de la Unidad de Ejecución Discontinua Cala Carbó-Ullal ya que se encuentran en una Área de Reconversión Territorial creada al efecto en el PT, además los promotores constituyen el 80% de la propiedad del suelo, superan los 2/3 de la propiedad del polígono y actúan por voluntad propia.

Consideraciones de la Comisión Permanente de Medio Ambiente:

Que el estudio de impacto ambiental no ha tenido en cuenta la incidencia de las actuaciones en las zonas húmedas o zonas potencialmente inundables...

No se justifica que se diga que la zona húmeda del Ullal carece de interés cuando tiene esa singularidad.

Se ha de hacer un estudio hidrológico en la zona del torrente de Ca'n Botana.

Se ha de realizar un análisis más detallado de la delimitación del suelo urbano en la zona del Ullal así como de los estudios previstos en el Plan hidrológico de las Illes Balears.

Informe favorable del Proyecto de Adaptación del PGOU al POOT por la Comisión Permanente de Medio Ambiente de 27/12/2006, con las siguientes prescripciones:

Que la Unidad de Ejecución del Ullal-Cala Carbó quede excluida del contenido de la adaptación del PGOU al POOT.

Anexo a la memoria justificativa del documento de subsanación de deficiencias de la adaptación del PGOU al POOT: (14/02/2007)

1.2.1: La unidad de actuación Cala Carbó-Ullal queda excluida de la documentación de la adaptación PGOU al POOT.

El ámbito de esta área de actuación, se incluirá en el proceso de adaptación del PGOU al PT.

Aprobación definitiva con prescripciones del CIM, el 5/05/2008.



Plano Z11.1 de adaptación al POOT (Feb. 2007)

Habiéndose aprobado la ART 10.1 en el Plan Territorial, el Ayuntamiento retira su intención de tramitar la ART.10.1 en la adaptación del PGOU al POOT.

En la nota aclaratoria 3ª de las prescripciones de la aprobación definitiva, de 5/05/08 (BOIB N°83 de 14/06/08), se especifica que la Urbanización de Cala Carbó mantiene la calificación anterior UA6 del PGOU, que sustituye a la UA12 especificada en el plano Z11.1, de febrero de 2007 de adaptación al POOT.

Zona residencial. Unifamiliar aislada UA6

Edificabilidad:	0,33 m2/m2
Altura reguladora:	8 m, PB+65%PP
Ocupación máxima:	25%
Separación a linderos:	3 m (Garaje adosado si)
Sup. mínima de la parcela:	800 m2 (Nuevas parcelas)
Frente mínimo de parcela:	20 m (Nuevas parcelas)
Intensidad de uso:	1 Viv./Parcela

Nota pericial. Conclusiones de este apartado:

No habiéndose aprobado la UE-D Cala Carbó - Ullal dentro de la adaptación del PGOU al POOT, se mantienen subsistentes las determinaciones del PGOU aprobado que son anteriores al DL.1/2007 de 23 de noviembre, de medidas cautelares.

La aprobación definitiva de la adaptación del PGOU al POOT fue el 5/05/2008 y por tanto anterior al 18/05/2008 de entrada en vigor de la ley L.4/2008.

B11. Disposiciones del PTIM, aprobado el 13/12/04:

La ley 14/00 de Ordenación del Territorio establece que el Plan Territorial Insular de Mallorca, es el instrumento general que desarrolla las directrices de la ordenación territorial definidas en la Ley 6/99.

Está compuesto de normas, planos y anexos.

De acuerdo con los Art. 15 y 16 de esta Ley, los instrumentos de ordenación territorial son vinculantes para el planeamiento urbanístico municipal en todos aquellos aspectos en los que sean predominantes los intereses públicos de carácter supramunicipal. La

aprobación de cualquier instrumento de ordenación regulado en esta Ley lleva implícita la declaración de utilidad pública de las obras, de las instalaciones y de los servicios que se hayan previsto de manera concreta, a los efectos de aquello que prevé la legislación sobre expropiación forzosa.

Normas de ordenación:

Se destacan las normas que tienen aplicación directa a las urbanizaciones de Cala Carbó y Ca'n Botana, afectadas por las normas 11, 12 y 13, por tener la condición de suelo urbano, las normas 34 y 35 por estar incluidas en áreas de asentamiento en paisaje de interés (AAPI) y la norma 39 por haber sido incluida la zona, en el área de reconversión territorial ART 10.1:

Norma 11^a: Régimen del Suelo Urbano con urbanización consolidada.

1. A los efectos previstos en la presente norma, tendrán la consideración de terrenos urbanos con urbanización consolidada, los que cuenten con las infraestructuras de acceso rodado, abastecimiento de agua, evacuación de aguas, incluyendo las áreas autorizadas según la norma 13, y suministro de energía eléctrica en las condiciones técnicas suficientes para dar servicio adecuado a la población prevista en el planeamiento y con conexión a las redes generales de infraestructuras y servicios.
2. Estos terrenos no quedarán integrados en un ámbito de gestión por no precisar ni quedar sujetos a operaciones integrales de urbanización, aunque a veces se requiera completar puntualmente su urbanización, por no estar ejecutada en los términos del apartado 4 de esta norma, para adquirir la condición de solar.
3. El suelo que esté clasificado por los instrumentos de planeamiento general municipales como urbanizable o apto para la urbanización, tendrá también la consideración de suelo urbano con urbanización consolidada, a los efectos de lo dispuesto en el apartado anterior, siempre que esté efectivamente ejecutada la

urbanización en los términos exigidos en dicho apartado.

4. En el suelo urbano no se podrá edificar, previa obtención de licencia, más que en las superficies de suelo que, además de pertenecer a la citada clase por estar así clasificadas por los instrumentos de planeamiento general municipal municipales, o, en los Municipios que no posean dichos instrumentos, por aplicación de los criterios establecidos en la legislación estatal y autonómica vigente, tengan la condición legal de solar, cumplan los requisitos de pertenecer a la categoría de suelo con urbanización consolidada y cuenten de manera efectiva, en las condiciones técnicas suficientes para dar servicio adecuado a la población prevista en el planeamiento y con conexión a las redes generales de infraestructuras y servicios, con los elementos de urbanización requeridos por el planeamiento urbanístico y, como mínimo, los siguientes:
 - a. Acceso rodado y que la vía o vías a la cuales la parcela de frente tengan pavimentadas la calzada, así como también construido el encintado de la acera en todos sus frentes.
 - b. Red de abastecimiento de agua.
 - c. Evacuación de aguas por alcantarillado, exceptuando las áreas autorizadas según la norma 13.
 - d. Suministro de energía eléctrica.
5. Sin embargo, en el suelo urbano con urbanización consolidada que no disponga de la urbanización ejecutada en los términos exigidos en el apartado anterior, se podrá, en los términos legalmente prevenidos, simultáneamente edificar y completar la urbanización para que este adquiera la condición de solar apto para la edificación.

Norma 12^a: Régimen del suelo urbano sin urbanización consolidada y del suelo urbanizable.

1. El planeamiento general deberá ordenar que, sin perjuicio del cumplimiento de los

requisitos legal y reglamentariamente exigibles, para poder autorizar la edificación de una parcela de suelo urbano o urbanizable que no tenga aún la condición de solar y que esté incluida en un polígono o unidad de actuación, será necesario que el interesado acredite que las obras de urbanización están en curso de ejecución y que están ya finalizadas, como mínimo, las siguientes: Movimiento de tierras; vialidad rodada, a excepción de la capa de rodadura; vialidad peatonal con solera de hormigón, a excepción del pavimento final; redes de servicios completas, incluidas las conexiones con las redes generales salvo, para el saneamiento, en los supuestos excepcionales que pueda haberse autorizado el sistema individual de evacuación de aguas residuales de acuerdo la norma 13; y zonas verdes, a excepción de su plantación.

2. Asimismo, el planeamiento general municipal deberá disponer también que, para la concesión de licencias de primera ocupación y certificaciones municipales de final de obra o documentos equivalentes de los edificios construidos en las circunstancias previstas en el apartado anterior y en el último párrafo de la norma 10, será necesario que la urbanización esté completamente finalizada de acuerdo a las determinaciones del proyecto de urbanización o de dotación de servicios aprobado.

Norma 13^a: Autorización de utilización del sistema individual de evacuación de aguas residuales.

1. Para las áreas de suelo urbano o urbanizable de uso residencial y tipología unifamiliar aislada delimitadas expresamente en el planeamiento urbanístico la CIOTUPH, o el órgano que en adelante tenga atribuida la competencia, podrá excepcionalmente autorizar, en el procedimiento de adaptación del planeamiento al PTI, la utilización de un sistema de evacuación de aguas residuales, mediante un sistema alternativo de depuradoras de aguas o fosas sépticas homologadas, siempre y cuando haya

conformidad de la Administración competente en materia de recursos hídricos.

2. La justificación de esta autorización se tendrá que basar en que el bajo caudal de aguas, motivado por la baja densidad de edificación de tipo unifamiliar, o que su disposición en el terreno y la topografía, hagan que el sistema de alcantarillado no sea adecuado.

Norma 34: Las áreas de asentamiento en paisaje de interés (AAPI) se delimitan en el plano 1 de áreas de desarrollo urbano y categorías del suelo rústico (E. 1:25.000).

Norma 35: El régimen de usos de las Áreas de Asentamiento en Paisaje de Interés que tengan la clasificación de suelo urbano, urbanizable o apto para la urbanización será el que les asigne el planeamiento municipal correspondiente.

Norma 39: Para llevar a cabo operaciones de esponjamiento, implantación o mejora de equipamientos, infraestructuras y dotaciones de servicios, en las áreas de desarrollo urbano, y para llevar a cabo operaciones de mejora del paisaje urbano y rural, el Plan crea las Áreas de Reconversión Territorial siguientes: (en aquellas en que la operación incluye nuevo crecimiento ligado al ART éste también se indica a continuación):

ART 10. Áreas y elementos singulares:
10.1. Cala Carbó - L'Ullal (Pollença)

Norma 40. Desarrollo y ejecución de las ART:

1. Las fichas de características se encuentran en el Anexo I, se indica la clase de instrumento de reconversión territorial que debe desarrollarse: Plan de Reconversión Territorial (PRT), Proyecto de Mejora Territorial (PMT) o ambos, en función de los objetivos, las actuaciones concretas y las clases de suelo afectado.
2. A efectos de su ejecución, se distinguen las Áreas de Reconversión Territorial de

actuación directa y las de actuación diferida:

- a. Las ART directas son aquellas que para su desarrollo y ejecución sólo necesitan incorporarse previamente al planeamiento general con una adaptación parcial de éste, sin necesidad de una adaptación completa a todas las determinaciones del Plan Territorial, de acuerdo con el procedimiento regulado en la Disposición Adicional Tercera de estas normas.
- b. Las ART diferidas son las que para su desarrollo y ejecución necesitan incorporarse previamente al planeamiento general en el momento de su adaptación completa al Plan Territorial.

En ambos casos, el planeamiento general municipal, para desarrollar Planes de Reconversión Territorial (PRT), podrá delimitar unidades de actuación discontinuas que contengan el área territorial sujeta a reconversión según este Plan Territorial y otros suelos de futuro desarrollo urbano necesarios para poder llevar a cabo los objetivos de reconversión.

3. Las Áreas de Reconversión Territorial de actuación directa son:

ART 10.1. Cala Carbó – L'Ullal (Pollença)

5. Hasta que no se produzca el desarrollo reglamentario mencionado en la Disposición Adicional Segunda de la Ley 6/1999...

(El Gobierno de las Illes Balears dictará las disposiciones necesarias para llevar a cabo los planes y los proyectos para las áreas de reconversión territorial, ART)

...los Planes de Reconversión Territorial y los Proyectos de Mejora Territorial se formularán mediante Planes Especiales que deberán ser aprobados definitivamente por el Consell Insular de Mallorca.

D. Ad. 3ª:

1. Sin perjuicio de lo dispuesto en las normas, anexos y planos de este plan indicados como de aplicación plena (AP), los planes generales y las normas subsidiarias de planeamiento existentes continúan vigentes, pero deberán adaptarse a este Plan Territorial en el plazo de dos años contados desde su entrada en vigor.
2. Si al día de vencimiento del indicado plazo el expediente relativo a la adaptación del correspondiente planeamiento general no ha sido aprobado provisionalmente por el Ayuntamiento, el Consell Insular de Mallorca podrá sustituirle y formular, a costa del mismo ayuntamiento, la adaptación.
3. Con motivo de la adaptación a que se refieren los apartados anteriores, podrá ejercitarse plenamente la potestad planificadora para la revisión sustantiva del modelo urbanístico general municipal.
4. La elaboración, la adaptación, modificación o revisión de los instrumentos de planeamiento urbanístico que se inicien después de la entrada en vigor de este Plan Territorial deberán adaptarse necesariamente al mismo, salvo que tengan por objeto exclusivo alguna de las finalidades expresadas en la Disposición Adicional Tercera de la Ley 14/2000, de 21 de Diciembre, de Ordenación Territorial.
5. La elaboración, adaptación, modificación o revisión de instrumentos de planeamiento urbanístico que se encuentren en tramitación a la entrada en vigor de este Plan Territorial:
 - a. Podrán continuar tramitándose y ser objeto de aprobación definitiva para que entren en vigor sin necesidad de adaptarse específicamente al mismo, siempre que la fecha de entrada en vigor de aquél sea posterior a la de publicación de acuerdo de aprobación inicial de la formulación, modificación o revisión del instrumento de planeamiento urbanístico; lo que se entiende sin perjuicio de la aplicación

de las normas 2 y 3 de este Plan Territorial y del deber de adaptación establecido en los dos primeros párrafos de esta disposición.

- b. Habrán de adaptar su contenido a este Plan Territorial para poder obtener su aprobación definitiva, siempre que a la entrada en vigor del mismo no se hubiera producido la publicación del acuerdo de aprobación inicial de la formulación, modificación o revisión del instrumento de planeamiento urbanístico.

D. Ad. 4ª: Clasificaciones de suelo de determinadas áreas o sectores

- 2. Todos los terrenos incluidos dentro del ámbito espacial delimitado en las Áreas de Reconversión Territorial de actuación directa que se relacionan a continuación quedarán clasificados como suelo urbano o urbanizable, según concurren las condiciones de los artículos 8 o 9 de la Ley 6/1998, de 13 de abril, sobre Régimen del Suelo y Valoraciones, (*Servicios urbanos*) las de la norma 10 de este Plan (*Nuevas áreas añadidas por consolidación*) o, si procede, como suelo rústico, en el planeamiento general municipal adaptado que recogerá las determinaciones de la ficha correspondiente del anexo I de este Plan, y sus usos pormenorizados se asignarán en el instrumento de reconversión territorial o planeamiento de desarrollo correspondiente.

Estos ámbitos señalados constituirán, a efectos urbanísticos, la delimitación de su unidad de ejecución y, por lo tanto, les será aplicable lo que establecen los artículos 14 y 18 de la referida Ley 6/1998 (*Tramitación*) y, si es el caso, los 41 y 42 del Reglamento de Gestión Urbanística aprobado por el Real Decreto 3288/1978, de 25 de agosto (*Obras de urbanización*).

Las Áreas de Reconversión Territorial son las siguientes:

10.1. Cala Carbó –Ullal (Pollença);

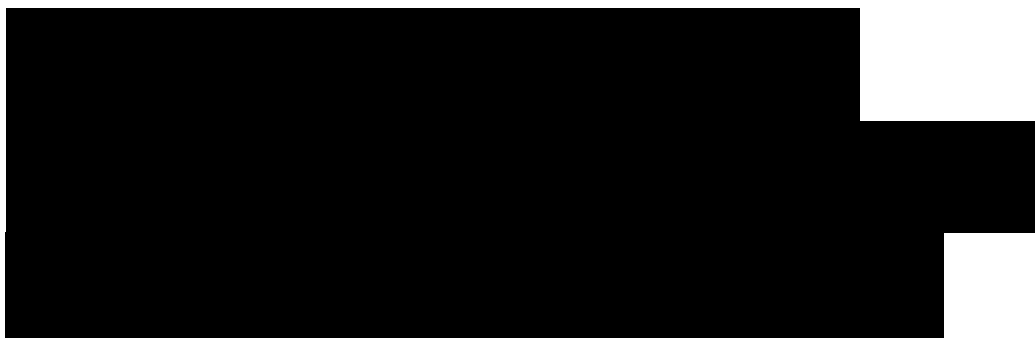
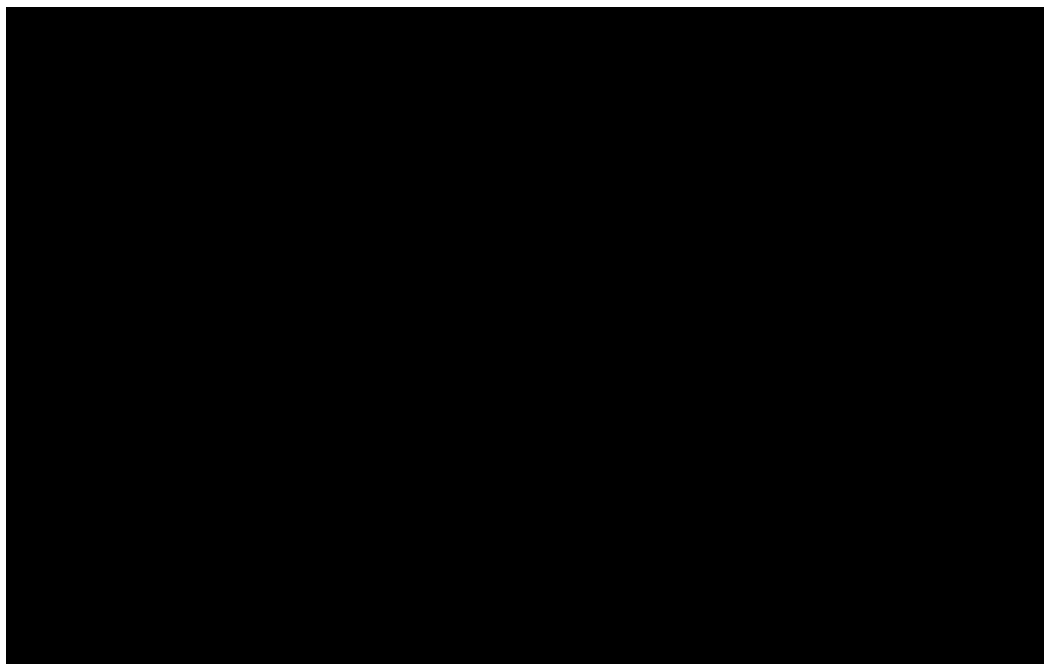
D Tran 3ª: Delimitación de suelo urbano y urbanizable:

La delimitación de suelo urbano y urbanizable, consecuencia de la aprobación definitiva de la elaboración, la modificación o la revisión de instrumentos de planeamiento general producida antes de la entrada en vigor de este Plan Territorial, prevalecerá sobre las delimitaciones grafiadas en los planos de este Plan, excepto en los casos de cambio de clasificación a suelo rústico operados expresamente por este Plan Territorial. En aquellos municipios que no dispongan de planeamiento general o que éste no esté adaptado a la Ley 1/1991, de 30 de enero, de Espacios Naturales y de Régimen Urbanístico de las Áreas de Especial Protección de las Illes Balears, en relación a la delimitación de áreas de desarrollo urbano efectuada por este Plan Territorial dentro de ámbitos afectados por la citada Ley 1/1991, su clasificación definitiva será la que figure en estos instrumentos de planeamiento general como consecuencia de la aprobación definitiva de su elaboración, modificación o revisión, la cual se habrá adaptado al contenido de la referida ley.

D Tran 8ª: Suspensión de proyectos de transformación de suelo en las ART de Actuación Directa:

En los ámbitos espaciales de las Áreas de Reconversión Territorial de actuación directa mencionados en la Disposición Adicional Cuarta de estas normas, queda suspendida la tramitación y/o aprobación de los proyectos o instrumentos que legitimen la transformación del suelo, así como la autorización de ninguna actuación urbanística, tanto si es de urbanización como de edificación, mientras no se produzca la adaptación del planeamiento general a sus determinaciones.

Plano 1: de áreas de suelo urbano. E. 1/25.000:



ART 10.1: UE-D Cala Carbó - Ullal:

Se trata de una de las siete áreas de reconversión territorial de actuación directa ordenada por el PTI.

El Plan de Reconversión Territorial, la gestión y la urbanización de estas áreas se podrá poner en marcha, una vez aprobado el Plan Territorial Insular, sin necesidad de esperar a la revisión total del PGOU.

Para ello, la Disposición Adicional 3ª de las normas de ordenación, establece un mecanismo de adaptación parcial de los planes municipales.

A tal efecto, se fija un plazo máximo para proceder a la adaptación, transcurrido el cual el Consell de Mallorca podrá subrogarse y aprobar las normas complementarias y subsidiarias necesarias para recoger estas ARTen los planes.

Con esta medida se pretende iniciar una serie de actuaciones en materia de reconversión que incidan en la calidad turística de la Isla.

El ART 10.1 de Cala Carbó - Ullal. Pretende resolver el problema del potencial deterioro paisajístico de un área tan sensible como es la Cala San Vicente, en el caso de que se desarrollen las previsiones del planeamiento vigente en las laderas de Cala Carbó.

La operación consiste en trasvasar esa edificabilidad a un suelo de segunda línea de Port de Pollença, que, por otra parte, es interesante su desarrollo pues, sin tener impacto paisajístico negativo, serviría para cerrar la malla urbana en la parte sur del suelo urbano del Port de Pollença.

Mientras no se desarrolle por el Gobierno de las Islas Baleares el contenido, alcance y procedimiento de redacción, tramitación y gestión de los Planes de Reconversión Territorial, las operaciones que se incluyen en este apartado se desarrollarán como Plan e Especiales discontinuos, de ámbito supramunicipal en el caso de que afecte a varios municipios.

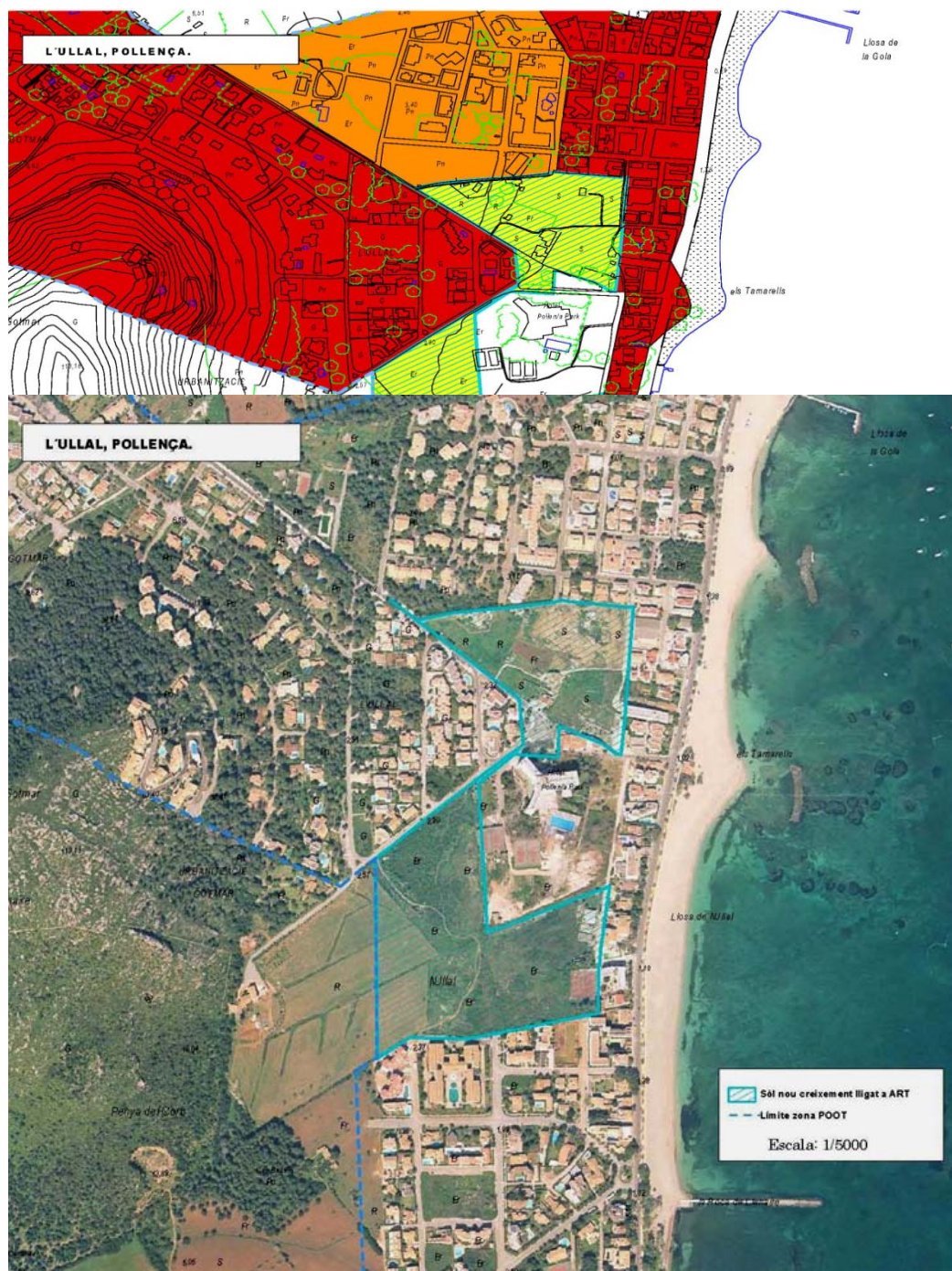
La concesión de licencias en las zonas afectadas por estos Planes de Reconversión Territorial de actuación directa, está condicionada a la aprobación de los correspondientes expedientes de equidistribución de cargas y beneficios y a la adecuada urbanización de los solares objeto de licencia.

En los Planes de Reconversión Territorial que implique el derribo de plazas hoteleras obsoletas, para la valoración de las fincas aportadas se tendrá en cuenta la aprobación que supone, de acuerdo con la Ley General Turística, la existencia de unas plazas que se eliminaron y que dan derecho a la construcción de nuevas plazas, de acuerdo con los coeficientes de ponderación que se concretan en el artículo 51 de la citada ley.

Problemática de Cala Carbó:

En la zona de la Cala San Vicente existe un suelo urbano que proviene del antiguo Plan Parcial de Cala Carbó, que recogió el Plan General de Pollença de 1990, ubicado en la ladera sur este, dominando todo el conjunto de las calas.

El Ayuntamiento de Pollença encargó en su momento un estudio paisajístico a la Universidad Autónoma de



Objetivos de la actuación:

- Trasvasar los aprovechamientos urbanísticos del área a reconvertir de Cala Carbó al área delimitada en el sector UP-6 del Port de Pollença.
- Ordenar y consolidar el área del Ullal.
- Creación de nuevos viales que mejoren la interconexión del área afectada.
- El suelo vacante de Cala Carbó pasaría a ser espacio libre público o privado.

Instrumento de desarrollo:

- Plan de Reconversión Territorial (PRT)

Ejecución:

- Directa

Parámetros para el desarrollo del PRT:

Superficies:

En cala Sant Vicenç (Cala Carbó):	90.838 m2
En Port de Pollença (l'Ullal):	107.151 m2
Total actuación:	197.989 m2

Aprovechamiento:

- Todo el aprovechamiento se localizará en L'Ullal.
- Los suelos no ocupados de Cala Carbó podrán tener la condición de espacio libre privado inedificable o espacio libre público.

- Sobre la superficie total de actuación: 0,23 m²/m²
- Aprovechamiento en el Ullal: 0,42 m²/m²
- Alturas máximas: planta baja + 2
- Usos: Residencial unifamiliar y plurifamiliar
- Dotaciones: al menos las previstas para planes parciales en la vigente ley del suelo.
- Densidad máxima en EL Ullal: 60 Hab/Ha

Nota pericial: Conclusiones de este apartado:

El Plan Territorial permite el desarrollo de la ART 10.1 de manera directa, sin necesidad de esperar a la adaptación del PGOU al PTIM, por lo que la zona objeto de transferencia cuenta con la edificabilidad asignada por el PGOU que no ha sufrido disminución alguna por la aplicación de los parámetros del P00T.

La declaración de ART está ligada al terreno que se pretende desclasificar por motivos paisajísticos y no al terreno de destino que no está vinculado al objeto del Plan y puede ser cualquier terreno apto para edificar.

Ha de tenerse en cuenta que la Urbanización de Ca'n Botana incluida en el ANEI.47 no está incluida en el ART 10.1 y no se podrá valorar según el Art. 26 del TRLS/08

Ha de tenerse en cuenta que en el ART 10.1 es objeto de transferencia la totalidad de la urbanización de Cala Carbó, Polígono 1º, incluye las parcelas edificadas con licencia, no incluidas en la ampliación del ANEI-47.

B12. Decreto-ley 1/2007 de 23 de noviembre, de medidas cautelares hasta la aprobación de normas de protección de áreas de especial valor ambiental para las Illes Balears:

Desde la aprobación de la Ley 1/1991, de espacios naturales y de régimen urbanístico de las áreas de especial protección de las Illes Balears, se han venido aprobando nuevas leyes tanto para ampliar el catálogo de elementos del paisaje contenidos, como para restringirlo: Leyes 7/92, 9/97, 6/99, 9/99, 1/00, 8/03, no obstante, todavía hay espacios singulares en el litoral, que en estos momentos son susceptibles de transformación urbanística.

En este DLse define desarrollo sostenible como:

“...aquel que asegura las necesidades del presente sin comprometer la capacidad de las futuras generaciones para enfrentarse a sus propias necesidades”.

Art. 1: ...no se podrán ejecutar los planes parciales o proyectos de urbanización, ni conceder o ejecutar licencias de edificación y uso del suelo de aquellos terrenos que se encuentran incluidos en los ámbitos siguientes:

Número 47. Áreas Naturales de la Sierra de Tramontana

17/01/2008: CIM: Suspensión cautelar de todas las ART.

11/07/2008: Fin moratoria ART.

B13. Ley 4/2008 de medidas urgentes para un desarrollo territorial sostenible de las Islas baleares:

En su exposición de motivos, se transcribe literalmente:

“Desde una perspectiva constitucional y estatutaria, si se produce un supuesto de hecho que tiene que ser protegido, como pueden ser las construcciones o la instalación de cualquier elemento que limite el campo visual para la contemplación de los valores naturales o que rompa la armonía del paisaje, como consecuencia de una actividad humana que pretende incidir sobre la situación natural, tienen que ser los poderes públicos de las Illes Balears los que prohíban estas actuaciones”

La Ley 4/2008 modifica el ANEI 47 de la Sierra de Tramontana. Entra en vigor el 18/05/08:

Cap. I: establece el concepto de suelo urbano distinguiendo entre consolidado y no consolidado en función de los servicios urbanísticos básicos, establece el concepto de solar y desarrolla parcialmente la LS/07 (=TRLS/08) con relación a las cesiones para VPO del 30%:

Art. 1: “Constituyen el suelo urbano los terrenos que han sido incluidos de manera expresa por el planeamiento... y los terrenos que alcanzan el grado de urbanización determinado por el planeamiento”.

Art. 2: Define los servicios urbanísticos básicos: Red viaria conectada a la red municipal, red de abastecimiento de agua, red de saneamiento y suministro de energía eléctrica.

Nota pericial:

El Art.2 no especifica que las redes de abastecimiento de agua y la red de saneamiento sean municipales, por lo que también pueden ser privadas e incluso unifamiliares y de carácter autosuficiente, las redes privadas autónomas forman parte de los servicios urbanísticos, si así se definen en el planeamiento.

En este caso, el PGOU/63 permitía la utilización de aljibes y fosas sépticas ya que las previsiones de consumo para casas de vacaciones que se empleaban un mes al año, eran mínimas, no obstante en las parcelas de mayor tamaño en las que se permitía la construcción de apartamentos, este sistema resultaba insuficiente, circunstancia por la cual el PGOU/90 impuso requisitos adicionales, exigiendo la realización de redes de saneamiento y de distribución de agua potable antes de edificar.

En el año 1975 dentro de las modificaciones puntuales de la normativa del PGOU se incluye por parte de la propiedad la eliminación de los apartamentos que de haber sido aprobado por la CPU o la CIU, no hubiera sido necesario imponer condiciones adicionales en el PGOU/90.

Art. 3: Concepto de solar:

- a. Con calificación urbanística y urbanizado con los servicios básicos.
- b. Pendiente únicamente de señalar alineaciones y rasantes.
- c. No incluidos en sector sometido a PE de mejora urbana o PAU, pendientes de desarrollo.
- d. Qué, para edificarlos no estén pendientes de ceder terreno para regularizar alineaciones o completar la red viaria.

Art. 4: Suelo urbano consolidado: Los terrenos que tienen la condición de solar o pendientes únicamente de señalar alineaciones y rasantes.

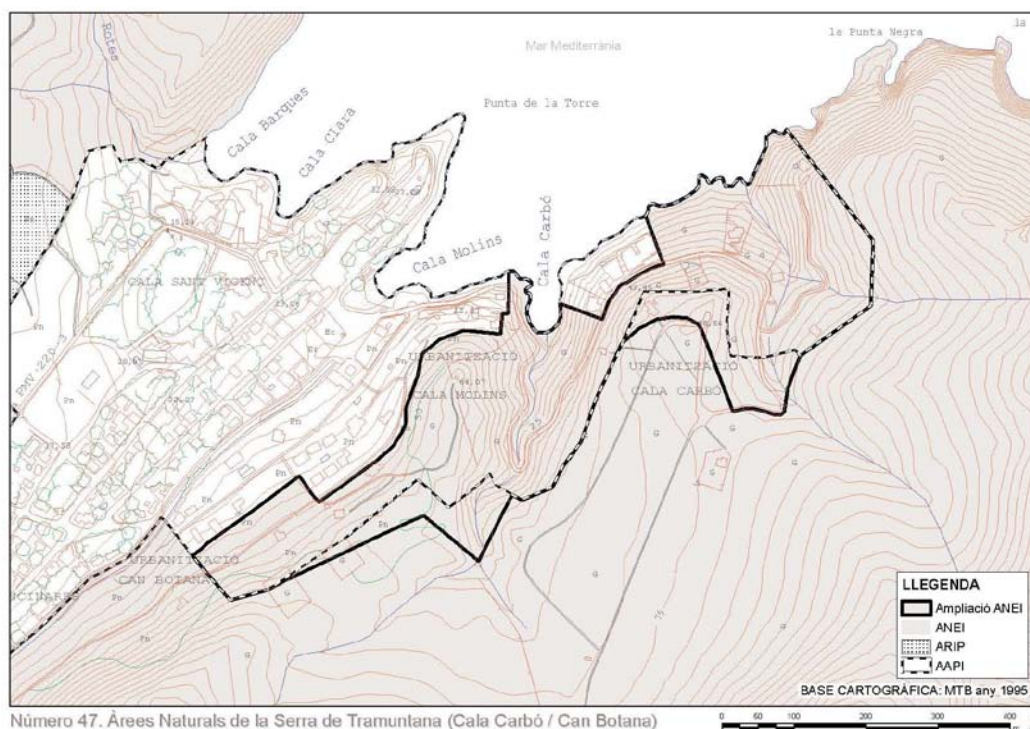
Cap. III: modifica la disposición adicional quinta de la L.1/1991 ampliando el ámbito de determinadas áreas de especial protección, considerando las ya definidas, como mínimas y da la posibilidad de ser ampliadas por el planeamiento.

Art. 9: Modifica la cartografía de la LEN, afectando al ANEI-47 (Sierra de la Tramontana), estos suelos pasan a rústicos con el régimen de protección señalado en el Anexo.

D. Transitoria: La solicitud de licencias en trámite, se resolverán con relación a la normativa vigente anterior a la entrada en vigor de DL-1/2007 de 23 de noviembre de medidas cautelares.

Nota pericial:

Al definir como mínimas las determinaciones de la LEN e incluir suelos considerados urbanos, en contra de sus disposiciones iniciales y con efecto retroactivo, la L.4/2008 no solo amplía el ANEI-47, si no que se realiza una verdadera redefinición de su totalidad, al haberse incorporado nuevos criterios generales.



En este plano se observa que el núcleo urbano de Cala San Vicente se incluye como asentamiento de interés en

el paisaje (AAPI), señalado con línea gruesa de trazos y fondo blanco.

La línea de trazo grueso, continua, señala gráficamente la zona que se añade al ANEI-47.

La calificación de ANEI se expresa mediante color de fondo sepia, dando lugar a una contradicción, no puede ser ANEI lo que es AAPI, ya que ambas han sido catalogadas de manera distinta formando parte de las Áreas de Especial Protección.

Se confunde el ANEI-47 con el Área de Especial Protección de la Sierra de la Tramontana, compuesta de tres tipos de categorías: ANEI (Montañas, lomas, promontorios, bosques), ARIP (Bancales, agrícola pintoresco) y AAPI (Molinos, posesiones, castillos y pequeños asentamientos).

Entendemos que la línea gruesa de trazos (AAPI) debería ceñirse únicamente a las áreas señaladas con fondo blanco y no podría, por definición, contener zonas con fondo sepia (ANEI).

Se deducen dos interpretaciones:

Se trata de un error gráfico, ya que la ampliación del ANEI-47 debería desplazar la delimitación del AAPI ciñéndola a la nueva delimitación del casco urbano de la Cala San Vicente que se modifica en esta Ley.

Se trata de una situación ambigua en el que mientras que no se produce la transferencia de edificabilidad se mantiene como AAPI, para pasar después a ANEI una vez realizada la transferencia ordenada en el PT.

La falta de concordancia de la línea gruesa que delimita la ampliación del ANEI-47 y el perímetro de la zona urbana en línea de trazos, se interpreta como un error gráfico de la escala 1:25000 que se emplea a nivel territorial ya que la delimitación conceptual es la que corresponde a la línea que separa la primera y segunda fases de la urbanización, Polígonos 1 y 2/3. Su correcto trazado será objeto de delimitación en este Dictamen para poder valorar con la precisión debida.

B14. Licencias concedidas, denegadas y en trámite:

Solar 31: D. Pedro Reines Salas

Solicitud Exp. 8/00:	03/01/2000
Suspensión de licencias:	27/01/2000
(Por inicio de Modificaciones del PGOU en el Polígono 1 de Cala Carbó)	
Aprobación inicial de la NTC:	28/07/2000
(BOIB-93 de 31/07/2000)	
Acuerdo de suspensión Exp. 8/00:	17/10/2000
Norma Territorial Cautelar (Apro/Def):	25/10/2000
(Moratoria por inicio del PTI)	
Fin de suspensión de licencias:	16/02/2001
Solicitud de reactivación del Exp.:	18/04/2001
(Por haber transcurrido un año desde la fecha de publicación en el BOIB del acuerdo de suspensión)	
Nueva denegación por aplicación:	29/05/2001
(Cala Carbó incluida en POOT)	
Resolución de suspensión de licencia:	12/06/2001

Recurso favorable por aplicación de la disposición adicional 6ª de la NTC (No afecta a trámites ya iniciados). Se solicita indemnización por aplicación del Art. 121.2 RPU y 87.2 TRLS/76 de 23.393.534 Pts. (30/11/2002). No se estima la indemnización, ni se presupone la concesión de licencia.

Apelación del Ayuntamiento contra la sentencia 280/03 del JCA-2 en base al Art. 4º de la Ley 10/90 de Disciplina Urbanística de Baleares, que habilita la normativa vigente hasta 2 meses de la solicitud de licencia: Denegada por aplicación de la adicional 6ª de la NTC.

Solar 36: Exp.978/97. D. José Ignacio Martín Ferreres.

Para aprobar el Proyecto de ejecución, ha de cumplirse el Art. 40 del RGU (Obras en suelo urbano que no tengan la condición de solar/ Ejecución simultanea de la urbanización /Aval/Compromisos, Etc.) y no podrá aprobarse un proyecto de urbanización por estar afectado por el PTI.

Licencia otorgada:	22/10/1997
Suspensión de la obra:	Exp. 4/2000
Denegación de licencia P. ejecución:	03/02/2005.

Recurso CA

Sentencia 68/2006:

Se valida la denegación

Se ordena Exp de valoración según Art. 42 Ley 6/98:

- 1.- Reducción del aprovechamiento de la licencia otorgada al aplicar la nueva normativa.
- 2.- Por extinción o revocación de licencia.
- 3.- Daños y perjuicios.

Escrito al JCA-1 (PO 79/2005) 09/10/2008
(Indemnización de 30.697,68 € + 3.000 € de costas)

Solar 34: Exp.969/97. D. José Ignacio Martín Ferreres.

Proyecto básico aprobado con condiciones: 22/10/97
Las obras ejecutadas no cumplen condiciones
Exp. de Infracción urbanística: 31/98
Se deniega aprobación P. de ejecución: 19/12/00

Solar 46 Exp. 150/01. Sr. Juan Riusech Vila (Valma Huasi SL): Solicitud subrogación de licencia al CIUM

Inadmisión de la CIUM: 15/06/01
Norma Territorial Cautelar: 25/10/00
Urbanización Cala Carbó incluida en P00T.
Suspensión de la licencia: 24/07/01

Solar 50: Exp. 613/99. D^a M^a José Alonso Núñez (Luenar SL)

Sentencia de JCA, estimación parcial: 31/05/02
Anula acuerdo de la CG de 6/02/2001 de denegación de la licencia.
Acta del JCA-1 26/09/02
(Ordena ejecución provisional de la Sentencia del 31/05/02 obligando a retrotraer el procedimiento al momento anterior a la denegación de la licencia)
Resolución del Ayuntamiento (Subsana/Def.) 29/10/02
Concesión de licencia: 24/02/03
Sentencia 216 TSJIB-SCA Recurso de apelación: 17/03/03
Revocación de la licencia: 24/03/03

Informe técnico de: 29/07/05
Informe jurídico de 13/09/07
Denegación de licencia: 26/09/07
Por estar incluida en el régimen de ART de actuación directa quedan suspendidas las actuaciones de urbanización y de edificación (DT-8^a del PTI en relación al DA-4^a)

Solar 21: Exp. 201-635/99 D. Miguel Janer Beltrán

Presentación del Proyecto modificado.
Escrito comunicando el inicio de las obras: 20/03/01
Se deniega la licencia: 12/06/01
El proyecto modificado no se ajusta a la normativa UA-6 del PGOU.

Recurso de reposición. Denegado	Exp.9/02
Recurso SCA-1: Negativo	19/09/03
Recurso de apelación SCA-1: Desestimado	21/05/04
(Sin denuncia de mora, no es aplicable silencio positivo. D.6/87)	

Denegadas por la ampliación del ANEI:

Info/Arq.	Solares	Exp.	Promotor
20/07/2012.	23	223/12	Begilper SL.
25/07/2012.	25	196/12	Begilper SL.
25/07/2012.	28	195/12	Tecno Hábitat Mallorca SL

En el apartado d) del informe municipal se expone:

La aprobación del PTIM afecta al suelo urbano de Cala Carbó por aplicación de las normas 11 y 12, desde esta fecha no se han concedido licencias de obras ni se ha tramitado instrumentos de planeamiento. Durante su tramitación el Ayuntamiento solicita al CIM la creación del ART10.1, para trasladar la edificabilidad de la Cala Carbó al prado del Ullal, (*justificado con un informe paisajístico*).

Nota pericial. Conclusiones de este apartado:

Se destacan las causas de denegación de licencias por motivos legislativos y raramente por disposiciones que afecten al diseño de manera exclusiva:

27/01/00: Suspensión de licencias en la Fase 1ª de Cala Carbó por inicio de la Modificación del PGOU 1987.

28/07/00: Norma territorial cautelar de medidas provisionales para el desarrollo del PTIM. Aprobación inicial.

25/10/00: Norma territorial cautelar de medidas provisionales para el desarrollo del PTIM. Aprobación definitiva.

16/02/01: Fin de suspensión de licencias iniciada por la Modificación del PGOU, por haber transcurrido un año desde la fecha de publicación en el BOIB del acuerdo de suspensión.

- 13/12/04: *En aplicación de la disposición transitoria 8ª del PTIM queda suspendida la tramitación y/o aprobación de los proyectos o instrumentos que legitimen la transformación del suelo, así como la autorización de ninguna actuación urbanística, tanto si es de urbanización como de edificación, mientras no se produzca la adaptación del planeamiento general a sus determinaciones.*
- 23/11/07: *DL-1/2007: Medidas cautelares hasta la aprobación de la L-4/08.*
- 05/5/08: *Aprobación definitiva de la adaptación del PGOU al P00T, UA-6 sin cambios.*
- 14/05/08: *La L-4/08 de medidas urgentes para el Desarrollo Territorial Sostenible incluye la urbanización en el ANEI 47.*

**ANEXO C: CRITERIOS DE VALORACIÓN Y MÉTODOS DE TASACIÓN
APLICABLES:**

C01 Criterios de valoración establecidos en el TRLS, RDL-
2/2008:

**Título I: Condiciones básicas de la igualdad en los
derechos y deberes constitucionales de los ciudadanos
(Art. 1 a 9)**

A los efectos de esta Ley, el contenido del derecho de propiedad del suelo y en particular, el concepto de “facultad” queda definido en el Art.8:

Contenido del derecho de propiedad del suelo.

Facultades:

1.- *El derecho de propiedad del suelo comprende las facultades de uso disfrute y explotación del mismo conforme al estado, clasificación, características objetivas y destino que tenga en cada momento, de acuerdo con la legislación aplicable por razón de las características y situación del bien. Comprende asimismo la facultad de disposición, siempre que su ejercicio no infrinja el régimen de formación de fincas y parcelas y de relación entre ellas establecido en el artículo 17.*

Las facultades a que se refiere el párrafo anterior incluyen:

- a) La de realizar las **instalaciones** y construcciones necesarias para el uso y disfrute del suelo conforme a su naturaleza que, estando expresamente permitidas, no tengan carácter legal de edificación.
- b) La de **edificar** sobre unidad apta para ello en los términos dispuestos en la letra d del artículo 6, cuando la ordenación territorial y urbanística atribuyan a aquélla edificabilidad para uso o usos determinados y se cumplan los demás requisitos y condiciones establecidos para edificar.

(Art. 6.d: "...condiciones físicas y jurídicas,... ordenación territorial y urbanística...)

Todo acto de edificación requerirá del acto de conformidad, **aprobación** o autorización administrativa que sea preceptivo, según la legislación de ordenación territorial y urbanística. Su denegación deberá ser motivada.

En ningún caso podrán entenderse adquiridas por silencio administrativo facultades o derechos que contravengan la ordenación territorial o urbanística.

- c) La de participar en la ejecución de las actuaciones de urbanización a que se refiere la letra a del apartado 1 del artículo 14, en un régimen de equitativa distribución de beneficios y cargas entre todos los propietarios afectados en proporción a su aportación.

(Nota: Art. 14.a.1: Las actuaciones de nueva urbanización se refiere al paso "de suelo rural a la de urbanizado para crear una o más parcelas...)

Para ejercer esta facultad, o para ratificarse en ella, si la hubiera ejercido antes, el propietario dispondrá del plazo que fije la legislación sobre ordenación territorial y urbanística, que no podrá ser inferior a un mes ni contarse desde un momento anterior a aquél en que pueda conocer el alcance de las cargas de la actuación y los criterios de su distribución entre los afectados.

Título II: Bases del régimen del suelo (Art. 10 a 20)

En el **Art. 12.3**: Se define la situación básica del suelo urbanizado, en oposición al rural:

3.- *“Se encuentra en la situación de suelo urbanizado el integrado de forma legal y efectiva en la red de dotaciones y servicios propios de los núcleos de población. Se entenderá que así ocurre cuando las parcelas, estén o no edificadas, cuenten con las dotaciones y los servicios requeridos por la legislación urbanística o puedan llegar a contar con ellos sin otras obras que las de conexión de las parcelas a las instalaciones ya en funcionamiento.*

El Art.2 del Reglamento puntualiza la situación básica de suelo urbanizado:

1.- *De acuerdo con lo dispuesto por el artículo 12.3 del texto refundido de la Ley de Suelo, se encuentra en la situación de suelo urbanizado el integrado de forma legal y efectiva en la red de dotaciones y servicios propios de los núcleos de población. Se entenderá que así ocurre cuando:*

b) Las parcelas, estén o no edificadas, cuenten con las dotaciones y los servicios requeridos por la legislación urbanística o puedan llegar a contar con ellos sin otras obras que las de conexión de las parcelas a las instalaciones ya en funcionamiento. En ningún caso podrán considerarse a estos efectos, las carreteras de circunvalación, ni las vías de comunicación interurbanas que no tengan, de acuerdo con el instrumento de ordenación correspondiente, la consideración de viales urbanos.

b) Esté incluido en un ámbito para el que el instrumento de ordenación prevea una actuación de reforma interior o de renovación urbana.

2.- *Al establecer las dotaciones y los servicios a que se refiere el punto anterior, la legislación urbanística podrá considerar las peculiaridades de los núcleos tradicionales legalmente asentados en el medio rural.*

Título III: Valoraciones: (Art. 21 a 28)

Art. 21: Ámbito del régimen de valoraciones:

- 1.- Las valoraciones del suelo, las instalaciones, construcciones y edificaciones, y los derechos constituidos sobre o en relación con ellos, se rigen por lo dispuesto en esta Ley cuando tengan por objeto:
 - a. La verificación de las operaciones de reparto de beneficios y cargas u otras precisas para la ejecución de la ordenación territorial y urbanística en las que la valoración determine el contenido patrimonial de facultades o deberes propios del derecho de propiedad, en defecto de acuerdo entre todos los sujetos afectados.
 - b. La fijación del justiprecio en la expropiación, cualquiera que sea la finalidad de ésta y la legislación que la motive.
 - c. La fijación del precio a pagar al propietario en la venta o sustitución forzosas.
 - d. La determinación de la responsabilidad patrimonial de la Administración Pública.

Art. 22: Criterios generales para la valoración de inmuebles:

1. El valor del suelo corresponde a su pleno dominio, libre de toda carga, gravamen o derecho limitativo de la propiedad.
2. El suelo se tasaré en la forma establecida en los artículos siguientes, según su situación y con independencia de la causa de la valoración y el instrumento legal que la motive.

Este criterio será también de aplicación a los suelos destinados a infraestructuras y servicios públicos de interés general supramunicipal, tanto si estuvieran previstos por la ordenación territorial y urbanística como si fueran de nueva creación, cuya valoración se determinará según la situación básica de los terrenos en que se sitúan o por los que discurren de conformidad con lo dispuesto en esta Ley.

3. Las edificaciones, construcciones e instalaciones, los sembrados y las plantaciones en el suelo rural, se tasarán con independencia de los terrenos

siempre que se ajusten a la legalidad al tiempo de la valoración, sean compatibles con el uso o rendimiento considerado en la valoración del suelo y no hayan sido tenidos en cuenta en dicha valoración por su carácter de mejoras permanentes.

En el suelo urbanizado, las edificaciones, construcciones e instalaciones que se ajusten a la legalidad se tasarán conjuntamente con el suelo en la forma prevista en el apartado 2 del artículo 24.

Se entiende que las edificaciones, construcciones e instalaciones se ajustan a la legalidad al tiempo de su valoración cuando se realizaron de conformidad con la ordenación urbanística y el acto administrativo legitimante que requiriesen, o han sido posteriormente legalizadas de conformidad con lo dispuesto en la legislación urbanística. La valoración de las edificaciones o construcciones tendrá en cuenta su antigüedad y su estado de conservación. Si han quedado incursas en la situación de fuera de ordenación, su valor se reducirá en proporción al tiempo transcurrido de su vida útil.

4. La valoración de las concesiones administrativas y de los derechos reales sobre inmuebles, a los efectos de su constitución, modificación o extinción, se efectuará con arreglo a las disposiciones sobre expropiación que específicamente determinen el justiprecio de los mismos; y subsidiariamente, según las normas del derecho administrativo, civil o fiscal que resulten de aplicación.

Al expropiar una finca gravada con cargas, la Administración que la efectúe podrá elegir entre fijar el justiprecio de cada uno de los derechos que concurren con el dominio, para distribuirlo entre los titulares de cada uno de ellos, o bien valorar el inmueble en su conjunto y consignar su importe en poder del órgano judicial, para que éste fije y distribuya, por el trámite de los incidentes, la proporción que corresponda a los respectivos interesados.

Art. 23: Valoración en el suelo rural...

Art. 24: Para valorar el suelo urbanizado se aplicará el "método residual estático"

- 1.- Suelo no edificado. Se incluyen aquí también los casos en los...

“que la edificación existente o en curso de ejecución es ilegal o se encuentra en situación de ruina física”

- 2.- Tasación de suelo edificado que se ajuste a la legalidad, se tomará el mayor de los dos valores:
 - a. Como suelo edificado, en función de la edificación existente.
 - b. Como suelo sin edificar, en función de la edificación posible (edificabilidad).

El Art. 5 del Reglamento de valoraciones, con relación a las edificaciones, construcciones e instalaciones ajustadas a la legalidad y en situación de ruina física:

1. Se entiende que las edificaciones, construcciones e instalaciones se ajustan a la legalidad al tiempo de su valoración cuando se realizaron de conformidad con la ordenación urbanística y el acto administrativo legitimante que requiriesen, o han sido posteriormente legalizadas de conformidad con lo dispuesto en la legislación urbanística.
2. Sin perjuicio de lo dispuesto en la Disposición transitoria quinta del texto refundido de la Ley de Suelo, en los supuestos de edificaciones, construcciones e instalaciones no ajustadas a la legalidad al tiempo de su valoración y para las que no proceda dictar medidas de restablecimiento de la legalidad urbanística que impliquen su demolición, se procederá de la forma siguiente:
 - a. En suelo en situación de rural, en ningún caso serán objeto de valoración y tampoco serán tenidas en consideración a los efectos del cálculo de la renta de la explotación.
 - b. En suelo en situación de urbanizado, edificado o en curso de edificación, no se computarán a los efectos de la tasación conjunta a que alude en la letra a) del apartado 2 del artículo 24 del texto refundido de la Ley de Suelo.

3. En el supuesto de que la ruina o que la condición de ilegal afecte sólo a una parte de la edificación, en la valoración se considerará sólo aquella parte de la edificación que no se encuentre en situación de ruina física, o que esté ajustada a la legalidad.

Art. 6 del Reglamento de valoraciones:

- 5.- En el suelo urbanizado, las edificaciones, construcciones e instalaciones que se ajusten a la legalidad en los términos establecidos en el artículo 5 de este Reglamento, se tasarán conjuntamente con el suelo en la forma prevista por el artículo 23 y siguientes de este Reglamento. La valoración de las edificaciones o construcciones tendrá en cuenta su antigüedad y su estado de conservación. Si han quedado incursas en la situación de fuera de ordenación, su valor se reducirá en proporción al tiempo transcurrido de su vida útil.

DT 5ª del TRLS/08. Edificaciones existentes.

Las edificaciones existentes a la entrada en vigor de la Ley 8/1990, de 25 de julio, situadas en suelos urbanos o urbanizables, realizadas de conformidad con la ordenación urbanística aplicable o respecto de las que ya no proceda dictar medidas de restablecimiento de la legalidad urbanística que impliquen su demolición, se entenderán incorporadas al patrimonio de su titular.

Art. 25:

- 1.- Procederá valorar la facultad de participar en la ejecución de una actuación de nueva urbanización cuando concurren los siguientes requisitos:
 - e *“Que los terrenos hayan sido incluidos en la delimitación del ámbito de la actuación y se den los requisitos exigidos para iniciarla o para expropiar el suelo correspondiente, de conformidad con la legislación en la materia.”*
 - f *“Que la disposición, el acto o el hecho que motiva la valoración impida el ejercicio de dicha facultad o altere las condiciones de su*

ejercicio modificando los usos del suelo o reduciendo su edificabilidad."

- g *"Que la disposición, el acto o el hecho al que se refiere la letra anterior surtan efectos antes del inicio de la actuación y del vencimiento de los plazos establecidos para dicho ejercicio, o después si la ejecución no se hubiera llevado a cabo por causas imputables a la administración."*
- h *"Que la valoración no traiga causa del incumplimiento de los deberes inherentes al ejercicio de la facultad."*

2.- La indemnización por impedir el ejercicio de la facultad de participar en la actuación o alterar sus condiciones será el resultado de aplicar el mismo porcentaje que determine la legislación sobre ordenación territorial y urbanística para la participación de la comunidad en las plusvalías de conformidad con lo previsto el Art.16.1.b ("*...edificabilidad...*").

- c *"A la diferencia entre el valor del suelo en su situación de origen y el valor que le correspondería si estuviera terminada la actuación, cuando se impida el ejercicio de esta facultad."*
- d *"A la merma provocada en el valor que correspondería al suelo si estuviera terminada la actuación, cuando se alteren las condiciones de ejercicio de la facultad."*

El **Art.26**: Se refiere a la indemnización de la iniciativa y la promoción de actuaciones de urbanización o edificación, en los siguientes casos:

1º *Cuando devengan inútiles para quien haya incurrido en ellos por efecto de la disposición, del acto o del hecho que motive la valoración, los siguientes **gastos y costes** se tasarán por su importe incrementado por la tasa libre de riesgo y la prima de riesgo:*

- d) *Aquellos en que se ha incurrido para la elaboración del proyecto o proyectos técnicos de los instrumentos de ordenación y ejecución que, conforme a la legislación de ordenación territorial y urbanística, sean necesarios para legitimar una actuación de urbanización, de*

edificación, o de conservación o rehabilitación de la edificación.

e) Los de las obras acometidas y los de financiación, gestión y promoción precisos para la ejecución de la actuación.

f) Las indemnizaciones pagadas.

2º Una vez **iniciadas**, las actuaciones de urbanización se valorarán en la forma prevista en el apartado anterior o en proporción al grado alcanzado en su ejecución, lo que sea superior, siempre que dicha ejecución se desarrolle de conformidad con los instrumentos que la legitimen y no se hayan incumplido los plazos en ellos establecidos. Para ello, al grado de ejecución se le asignará un valor entre 0 y 1, que se multiplicará:

c) Por la diferencia entre el valor del suelo en su situación de origen y el valor que le correspondería si estuviera terminada la actuación, cuando la disposición, el acto o hecho que motiva la valoración impida su terminación.

d) Por la merma provocada en el valor que correspondería al suelo si estuviera terminada la actuación, cuando solo se alteren las condiciones de su ejecución, sin impedir su terminación.

La indemnización obtenida por el método establecido en este apartado nunca será inferior a la establecida en el **artículo** anterior y se distribuirá proporcionalmente entre los adjudicatarios de parcelas resultantes de la actuación.

3º Cuando el promotor de la actuación no sea retribuido mediante adjudicación de parcelas resultantes, su indemnización se descontará de la de los propietarios y se calculará aplicando la tasa libre de riesgo y la prima de riesgo a la parte dejada de percibir de la retribución que tuviese establecida.

4º Los propietarios del suelo que no estuviesen al día en el cumplimiento de sus deberes y obligaciones, serán indemnizados por los gastos y costes a que se refiere el apartado 1, que se tasarán en el importe efectivamente incurrido.

El **Art. 27** se refiere a la valoración del suelo en régimen de equidistribución de beneficios y cargas:

- 1º Cuando, en defecto de acuerdo entre todos los sujetos afectados, deban valorarse las aportaciones de suelo de los propietarios partícipes en una actuación de urbanización en ejercicio de la facultad establecida en la letra c del apartado 1 del artículo 8, para ponderarlas entre sí o con las aportaciones del promotor o de la Administración, a los efectos del reparto de los beneficios y cargas y la adjudicación de parcelas resultantes, el suelo se tasará por el valor que le correspondería si estuviera terminada la actuación.*
- 2º En el caso de propietarios que no puedan participar en la adjudicación de parcelas resultantes de una actuación de urbanización por causa de la insuficiencia de su aportación, el suelo se tasará por el valor que le correspondería si estuviera terminada la actuación, descontados los gastos de urbanización correspondientes incrementados con la tasa libre de riesgo y la prima de riesgo.*

Art. 28. Régimen de valoración: La valoración se realiza, en todo lo no dispuesto en esta Ley:

- a) Conforme a los criterios que determinen las Leyes de la ordenación territorial y urbanística, cuando tenga por objeto la verificación de las operaciones precisas para la ejecución de la ordenación urbanística y, en especial, la distribución de los beneficios y las cargas de ella derivadas.
- b) Con arreglo a los criterios de la legislación general de expropiación forzosa y de responsabilidad de las Administraciones Públicas, según proceda, en los restantes casos.

Nota pericial:

El TRLS/2008 define la transformación urbanística como el paso de suelo rustico a urbano.

El Art. 14.a.1: Las actuaciones de nueva urbanización se refieren al paso “de suelo rural a la de urbanizado para crear una o más parcelas...”

En el caso de la Urbanización de Cala Carbó con PGOU/56, la transformación urbanística ya se produjo

en 1963, por otro lado, la LEN 1/91 excluye, de manera genérica, el suelo urbano de su campo de actuación.

La aprobación del PGOU de 1963 supuso el paso de suelo rústico a urbano, circunstancia que permite realizar hipotecas, ventas de suelo y edificaciones, establece un orden jurídico que no puede ser alterado sin indemnización.

Título IV: Expropiación forzosa y responsabilidad patrimonial (Art. 29 a 35):

Artículo 35. Supuestos indemnizatorios: Dan lugar en todo caso a derecho de indemnización las lesiones en los bienes y derechos que resulten de los siguientes supuestos:

- a. La alteración de las condiciones de ejercicio de la ejecución de la urbanización, o de las condiciones de participación de los propietarios en ella, por cambio de la ordenación territorial o urbanística o del acto o negocio de la adjudicación de dicha actividad, siempre que se produzca antes de transcurrir los plazos previstos para su desarrollo o, transcurridos éstos, si la ejecución no se hubiere llevado a efecto por causas imputables a la Administración.

C02 Criterios de tasación según el reglamento de valoraciones de la ley del suelo, RD-1942-2011:

Capítulo IV: Valoración en situación de suelo urbanizado. (Art. 19 a 27)

Artículo 19. Valoración en situación de suelo urbanizado:

- 1.- Para la valoración en situación de suelo urbanizado que **no esté edificado**, o en el que la edificación existente o en curso de ejecución sea ilegal o se encuentre en situación de ruina física de acuerdo con lo establecido en el artículo 5, se estará a lo dispuesto en el **artículo 22**, ambos de este Reglamento.
- 2.- Para la valoración en situación de suelo urbanizado **edificado** o en curso de edificación, se aplicará lo dispuesto en los **artículos 23 y 24** de este Reglamento.

- 3.- Para la valoración en situación de suelo urbanizado sometido a operaciones de reforma o **renovación** de la urbanización, se aplicará lo dispuesto en el **artículo 25** de este Reglamento.
- 4.- Para la valoración en situación de suelo urbanizado sometido a **actuaciones de dotación** se aplicará lo dispuesto en el **artículo 26** de este Reglamento.
- 5.- Para la valoración del suelo en el desarrollo de actuaciones de **transformación urbanística** sometidas al régimen de equidistribución de beneficios y cargas en las que concurren los requisitos previstos en la letra a) del apartado 1 del artículo 21 del texto refundido de la Ley de Suelo, se estará a lo dispuesto en el **artículo 27** de este Reglamento.

(Art 21.1.a: La verificación de las operaciones de reparto de beneficios y cargas u otras precisas para la ejecución de la ordenación territorial y urbanística en las que la valoración determine el contenido patrimonial de facultades o deberes propios del derecho de propiedad, en defecto de acuerdo entre todos los sujetos afectados).

Nota pericial: Este artículo resume las distintas posibilidades que se dan en nuestro caso de manera solapada, según que tengan o no edificación, que esté pendiente de completar la dotación de servicios, o afectada por reforma interior de la urbanización, no por transformación urbanística, pero si, en régimen de equidistribución de beneficios y cargas.

Artículo 20. Determinación del uso y edificabilidad de referencia del suelo urbanizado no edificado a efectos de valoración:

- 1.- Se considerarán como uso y edificabilidad de referencia los atribuidos a la parcela por la ordenación urbanística, incluido en su caso el de vivienda sujeta a algún régimen de protección que permita tasar su precio máximo en venta o alquiler.
- 2.- Cuando se trate de suelo urbanizado sometido a actuaciones de reforma o renovación de la urbanización, se tomará la edificabilidad media ponderada del ámbito espacial en el que se integren.

- 3.- Si los terrenos no tienen asignada edificabilidad...(Se calculan por su edificabilidad media según fórmula del Art.21)

Nota pericial: La inclusión de zona verde y la afección de costas, generan una reducción de superficie edificable que afecta al cálculo de la edificabilidad de referencia que debe ser redistribuida por estar pendiente de junta de compensación, reforma y ejecución parcial de dotaciones y cesiones de la Comunidad.

Art.22: Valoración en situación de suelo urbanizado no edificado:

- 1.- El valor en situación de suelo urbanizado no edificado, o si la edificación existente o en curso sea ilegal o se encuentre en situación de ruina física, se obtendrá aplicando a la edificabilidad de referencia determinada según lo dispuesto en el artículo anterior, el valor de repercusión del suelo según el uso correspondiente, de acuerdo con la siguiente expresión:

$$VS = \sum Ei \cdot VRSi$$

Siendo:

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

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

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

- 2.- Los valores de repercusión del suelo de cada uno de los usos considerados a los que hace referencia el apartado anterior, se determinarán por el método residual estático de acuerdo con la siguiente expresión:

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

Siendo:

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

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

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

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

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

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

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

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

Todos los valores deberán estar referidos a la fecha que corresponda según el objeto de la valoración en los términos establecidos en el apartado 2 del artículo 21 del texto refundido de la Ley de Suelo. (Año 2008)

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

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

Siendo:

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

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

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

TLR = Tasa libre de riesgo en tanto por uno (Media de 2008: TLR = 4,059%)

PR = Prima de riesgo en tanto por uno.(Anexo IV, para edificio de uso residencial, de segunda residencia: PR = 12%)

La tasa libre de riesgo TLR, a los efectos de determinar el beneficio de la promoción en este Reglamento, será la última referencia publicada por el Banco de España del rendimiento interno en el mercado secundario de la deuda pública de plazo entre dos y seis años...

Nota pericial: La media del 2008 de la TLR es de 4,059 puntos (según cuadro contrastado en Internet) y se calcula según Resolución de la DGTPF de 5/12/89.

...En cuanto a la prima de riesgo PR, a los efectos de determinar el beneficio de la promoción en este Reglamento, se fijará en función de los usos y tipologías correspondientes atribuidos por la ordenación urbanística, tomando como referencia los porcentajes establecidos en el cuadro del Anexo IV de este Reglamento en función del tipo de inmueble sin que pueda ser superior al porcentaje que se determine para el coeficiente corrector K establecido en el apartado 2 anterior, incluida la propia prima de riesgo como sumando de la totalidad de los gastos generales.

Nota pericial: la prima de riesgo y la tasa libre de riesgo son porcentajes anuales y dependen del número de años en los que se desarrolla la promoción, la fórmula propuesta en el Art. 22.3 es válida con el método residual dinámico, pero no sería aplicable al estático, en este caso el valor de K=1,4 aplicado en el método residual estático realizado para deducir el valor del suelo, tendría el mismo significado de beneficios y gastos del promotor en una operación conjunta de edificación y urbanización realizadas de manera simultánea.

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

Artículo 23. Valoración en situación de suelo urbanizado edificado o en curso de edificación:

Cuando se trate de suelo edificado o en curso de edificación, el valor de la tasación será el superior de los siguientes:

- a) El determinado por la tasación conjunta del suelo y de la edificación existente que se ajuste a la legalidad según lo establecido en el artículo 5 de este Reglamento, por el método de comparación, aplicado exclusivamente a los usos de la edificación existente o la construcción ya realizada, de acuerdo con el artículo 24 de este Reglamento.
- b) El determinado por el método residual, regulado en el artículo 22 de este Reglamento, aplicado exclusivamente al suelo, sin consideración de la edificación existente o la construcción ya realizada.

Nota pericial:

La condición de ANEI afecta al uso del suelo pero no supone la demolición de las construcciones existentes que fueran legales o legalizables. Estas parcelas pierden la edificabilidad y por tanto los derechos de edificación del suelo pero mantienen sus edificaciones como si se tratara de derechos de superficie, hasta el fin de la vida útil de los edificios (99 años), en este caso el valor del suelo se deberá calcular en función de la edificabilidad de referencia (Edificabilidad neta) y el valor de la edificación en función de la superficie construida, afectada por el coeficiente de depreciación por antigüedad.

Artículo 24. Tasación conjunta del suelo y la edificación por el método de comparación:

- 1.- Cuando exista un conjunto estadísticamente significativo de transacciones reales o de ofertas cuyo número sea igual o superior a seis muestras comparables, la determinación del valor del inmueble por tasación conjunta, establecida en la letra a) del artículo anterior, se realizará por el método de comparación de mercado según lo dispuesto a continuación:

La selección de comparables, que tendrá como objetivo la identificación de testigos que permitan la determinación del valor, se llevará a cabo con un grado de certidumbre suficiente para

establecer el valor de sustitución en el mercado del inmueble objeto de valoración. A tal efecto, en la selección de los comparables deberán tenerse en cuenta las siguientes condiciones de semejanza o equivalencia básica:

- a) Localización.
- b) Uso.
- c) Configuración geométrica de la parcela.
- d) Tipología y parámetros urbanísticos básicos.
- e) Superficie.
- f) Antigüedad y estado de conservación.
- g) Calidad de la edificación.
- h) Gravámenes o cargas que condicionen el valor atribuible al derecho de propiedad.
- i) Fecha de toma de datos del comparable.

Cuando en el conjunto de comparables seleccionadas se aprecien diferencias sustanciales entre los precios de oferta y los valores reales de mercado, podrá aplicarse un coeficiente corrector de valor comprendido entre 0,7 y 1, siempre que esta circunstancia quede debidamente justificada en la valoración.

En los casos en que no se pueda aplicar entre las condiciones de semejanza o equivalencia básica la localización, en razón del uso y destino específicos del inmueble, podrán utilizarse en la valoración, para la obtención de una muestra estadísticamente significativa, comparables sobre la base de otros criterios de identidad de razón expresa y debidamente justificados.

- 2.- En aquellos casos en los que no existan suficientes comparables que satisfagan la totalidad de las condiciones de semejanza o equivalencia básica establecidas en el apartado anterior, podrán utilizarse técnicas de homogeneización de precios que consideren, además de los atributos relativos a la localización y demás condiciones de semejanza o equivalencia básica mencionadas, otras circunstancias que, de manera debidamente justificada, puedan producir diferencias significativas de valor.

Para realizar la homogeneización por antigüedad y estado de conservación se utilizarán los coeficientes correctores establecidos en la tabla del Anexo II de este Reglamento, aplicados en proporción al peso correspondiente del valor de la construcción respecto al valor en venta del

producto inmobiliario considerado, de acuerdo con la siguiente expresión:

$$Vv' = Vv \cdot \frac{1 - \beta F}{1 - \beta_i F}$$

Siendo:

Vv' = Valor en venta del inmueble homogeneizado por antigüedad y estado de conservación, en euros por metro cuadrado.

Vv = Valor en venta del inmueble, en euros por metro cuadrado.

F = Factor de relación del valor estimado de las construcciones, respecto al valor total de la propiedad característico de la zona, expresado en tanto por uno.

β = Coeficiente corrector por antigüedad y estado de conservación del inmueble objeto de valoración.

β_i = Coeficiente corrector por antigüedad y estado de conservación de la muestra.

A los efectos de la determinación del coeficiente β , se seguirán los criterios establecidos en el apartado 4 del artículo 18 de este Reglamento.

(Usar formula Art.18.4 o tabla de depreciación del Anexo II)

- 3.- Tanto la selección de comparables como la homogeneización de los precios y su consideración en la estimación del valor de mercado, deberá justificarse, expresamente, sobre la base de criterios objetivos y racionales. A tales efectos, se dará prioridad a las valoraciones determinadas en procesos estadísticos respecto a las estimaciones basadas en la experiencia de los tasadores.

Los informes técnicos de valoración deberán incluir la documentación relativa a la selección de los comparables, así como los criterios de homogeneización utilizados para su corrección. Dicha información deberá ser lo suficientemente precisa para poder justificar, de forma independiente, los valores estimados de mercado

determinados en las tasaciones que, en su caso, hubieran sido realizadas por las partes.

- 4.- El valor final del inmueble se determinará a partir de los valores en venta, corregidos u homogeneizados, en su caso, de acuerdo con lo establecido en este artículo.

Nota pericial:

El método de comparación se emplea en edificaciones muy similares, como viviendas distintas de un mismo bloque o de bloques de una misma promoción, zona o barrio, edad similar, año de construcción parecido y resultado económico casi idéntico.

Artículo 25. Valoración en situación de suelo urbanizado sometido a operaciones de reforma o renovación de la urbanización:

El valor del suelo urbanizado sometido a operaciones de reforma o renovación de la urbanización, se determinará de acuerdo con lo establecido en el...

...artículo 22 de este Reglamento si el suelo no se encuentra edificado o si la edificación existente o en curso de ejecución es ilegal o se encuentra en situación de ruina física,...

...y de acuerdo con el artículo 23 de este Reglamento si el suelo se encuentra edificado o en curso de edificación. En este sentido, el método residual a que se refieren los artículos citados, considerará exclusivamente los usos y edificabilidades atribuidos por la ordenación en su situación de origen, tal como se define en el apartado 2 del artículo 20 de este Reglamento.

Los incrementos de valor del suelo urbanizado que, en su caso, sean consecuencia de las actuaciones de reforma o renovación de la urbanización, resultantes de la ordenación urbana, no formarán parte del contenido económico del derecho de propiedad, por no haber sido patrimonializados y estar condicionada su materialización al ejercicio de la acción urbanizadora.

En el supuesto de que las actuaciones de reforma o renovación de la urbanización resultantes de la ordenación urbana generen decrecimientos de valor en

relación a la situación de origen, esos decrecimientos tan sólo serán objeto de indemnización si la alteración de la ordenación urbanística que los origina, se produce en los términos recogidos en la letra a) del artículo 35 del texto refundido de la Ley de Suelo. (...por cambio de la ordenación territorial o urbanística...)

Nota pericial: La inclusión de la zona verde exigida en el PGOU/90 y las servidumbres de la Ley de Costas, constituyen una reforma de la urbanización que supone un nuevo régimen de redistribución de cargas y beneficios.

Artículo 26. Valoración en situación de suelo urbanizado sometido a actuaciones de dotación:

El valor de las parcelas de suelo urbanizado sometido a actuaciones de dotación se determinará mediante la aplicación de los valores de repercusión de suelo correspondientes a los usos y edificabilidades establecidas en el artículo 20.

Artículo 27. Valoración del suelo en régimen de equidistribución de beneficios y cargas:

- 1.- En la ejecución de actuaciones de transformación urbanística en la que los propietarios ejercitan la facultad de participar en régimen de equitativa distribución de beneficios y cargas, y salvo existencia de acuerdo específico suscrito por la totalidad de los mismos con la finalidad de ponderar las propiedades afectadas entre sí o, en su caso, con las aportaciones del promotor de la actuación o de la Administración actuante, el suelo se tasaré por el valor que les correspondería terminada la ejecución, en los términos establecidos en el artículo 22 de este Reglamento.
- 2.- En el caso de que algún propietario no pudiera ejercitar la facultad de participar por causa de la insuficiencia de los derechos aportados para recibir una parcela edificable resultante de la actuación, su suelo se tasaré por el valor establecido en el apartado anterior, descontados los gastos de urbanización no realizados e incrementados en la tasa libre de riesgo y la prima de riesgo correspondientes a dichos gastos, conforme al apartado 3 del artículo 22 de este Reglamento.

**Capítulo V: Indemnizaciones y gastos de urbanización.
(Art. 28 y 29)**

Artículo 28. Indemnización de la facultad de participar en actuaciones de **nueva urbanización**:

- 1.- La indemnización de la facultad de participar en actuaciones de urbanización que proceda de conformidad con lo dispuesto en el artículo 25.1 del texto refundido de la Ley de Suelo, se determinará aplicando el porcentaje que la legislación sobre ordenación territorial y urbanística determine para la participación de la comunidad en las plusvalías urbanísticas en función del tipo de actuación de que se trate, del modo siguiente:
 - a) Cuando se impida el ejercicio de la facultad, sobre la diferencia entre el valor del suelo determinado por el procedimiento establecido para la valoración en suelo rural y el que le corresponda una vez urbanizado y libre de cargas.
 - c) Cuando se alteren las condiciones de ejercicio de la facultad por modificación de los usos del suelo o la reducción de la edificabilidad, exclusivamente, sobre la merma que correspondería al suelo, una vez urbanizado y libre de cargas.
- 2.- En los supuestos de expropiación, venta y sustitución forzosas, no habrá lugar a indemnización de conformidad con lo dispuesto en el apartado anterior, cuando no se impida el ejercicio de la facultad a que se refiere la letra a), entendiéndose que así ocurre en los supuestos de renuncia voluntaria del propietario a participar en el proceso de urbanización, adoptada con las formalidades requeridas por la legislación urbanística aplicable, o cuando la iniciativa de la actuación de urbanización haya partido de quién no sea el propietario de los terrenos.

Artículo 29. Indemnización de la iniciativa y promoción de actuaciones de **urbanización o de edificación**:

- 1.- La indemnización por la iniciativa y promoción de las actuaciones de urbanización y edificación que proceda de conformidad con lo dispuesto en el

artículo 26.1 del texto refundido de la Ley de Suelo, se determinará por la suma de los siguientes costes:

- a) Los costes de los proyectos técnicos de ordenación y ejecución que, en su caso, se hubieran elaborado.
- b) Los costes relativos a la constitución de la operación financiera, de gestión y promoción.
- c) Los costes correspondientes a las obras preparatorias que, en su caso, se hubieran acometido con anterioridad al inicio de las actuaciones.
- d) Las indemnizaciones pagadas.
- e) Los tributos relacionados con dichas actuaciones.

Se considerarán todos estos costes siempre que fueran necesarios para legitimar el desarrollo de la actuación, se justifiquen expresamente y se cuantifiquen de manera objetiva, incrementados todos ellos en la tasa libre de riesgo y la prima de riesgo correspondientes, conforme a lo establecido en el apartado 3 del artículo 22 de este Reglamento. En cualquier caso, la suma de todos estos costes no podrá superar el resultado de multiplicar el coeficiente K por el valor de la construcción, V_c , definidos en el apartado 2 del artículo 22 de este Reglamento.

2.- La indemnización por la iniciativa y promoción de las actuaciones de urbanización y edificación que proceda de conformidad con lo dispuesto en el artículo 26.2 del texto refundido de la Ley de Suelo se determinará por el mayor de los valores resultantes siguientes:

- a) El valor de la indemnización de la facultad de participar en actuaciones de nueva urbanización establecida en el artículo 28 de este Reglamento.
- b) El valor de la indemnización prevista en el apartado 1.
- c) El valor de la actuación calculado en proporción a su grado de ejecución.

3.- El valor de la actuación calculado en proporción a su grado de ejecución a que se refiere la letra c) del apartado 2 de este artículo se determinará de acuerdo con las siguientes reglas:

- a) El grado de ejecución de la actuación se ponderará con un coeficiente entre 0 y 1, en función de la proporción de los costes de construcción por contrata de la obra ejecutada, según certificación expedida por la dirección facultativa, con relación a la previsión total de los mismos.
- b) Cuando la disposición, acto o hecho que motiva la valoración impidiera la terminación de la actuación, el coeficiente anterior se multiplicará por la diferencia existente entre el valor del suelo en su situación de origen y el valor que le correspondería si estuviera terminada la actuación.

Nota pericial: (Conceptos financieros)

Tasa libre de riesgo (TLR):

Representa la rentabilidad media anual que obtendría un promotor en una determinada inversión inmobiliaria sin arriesgar el capital.

En el caso de un alquiler de viviendas por ejemplo, sería equivalente al porcentaje que representa la renta anual con relación al valor del inmueble (= Tasa de capitalización, en viviendas: un 4% del PVP)

Ejemplo: una vivienda de 450.000 € debería alquilarse al 4% anual, esto es 18.000 €/año que representa una renta mensual de 1.500 €, sin contar gastos e impuestos.

En valoraciones inmobiliarias, esta tasa no será inferior al interés nominal que se obtendría en el mercado secundario de la Deuda del Estado entre dos y seis años.

Esta tasa pasaría de nominal a real si se le suma la inflación del periodo transcurrido.

Prima de riesgo (PR):

Representa el porcentaje con el que se supone recuperada la inversión, depende del tipo de producto inmobiliario:

viviendas, locales, naves, etc. En segunda residencia la PR es el 12%. (Se supone que un promotor debería recuperar el capital de la inversión realizada en segunda residencia en 8,3 años, como máximo al 12% anual)

En el caso de un alquiler de viviendas, la tasa libre de riesgo representa la renta anual y está libre de riesgo porque en el alquiler no se arriesga el capital, mientras que en una promoción inmobiliaria se arriesga todo el capital y se incrementa con la prima de riesgo.

Tasa de actualización:

Se obtiene sumando la tasa libre de riesgo y la prima de riesgo.

La tasa de actualización representa el interés mínimo que se debería obtener en una operación inmobiliaria normal para no perder dinero. Por un lado se obtendría el interés del capital (Tasa libre) y por otro se recupera el capital en si mismo (Prima de riesgo).

En los créditos hipotecarios la prima de riesgo es muy baja e incluso cero, significa que el capital se devuelve con seguridad durante el tiempo de hipoteca y en último caso se recupera con el valor de la vivienda. En el periodo 1998/2004, la prima de riesgo real del mercado hipotecario español ha oscilado entre el 1% y 2%, y si se resta la inflación, la prima de riesgo nominal pasa a ser 0% o negativa.

La prima de riesgo del 12% representa el riesgo de la operación, el interés mínimo para recuperar la inversión en un determinado periodo de tiempo.

ANEXO D: PLANO PARCELARIO BASE DE LA VALORACIÓN

Delimitación de terrenos: (Anexos A.01, B.05, B.06 y B.13)

En las zonas afectadas, la delimitación del ANEI-47 en 1991 se estableció como criterio general, en la línea de separación entre el suelo rural y urbano.

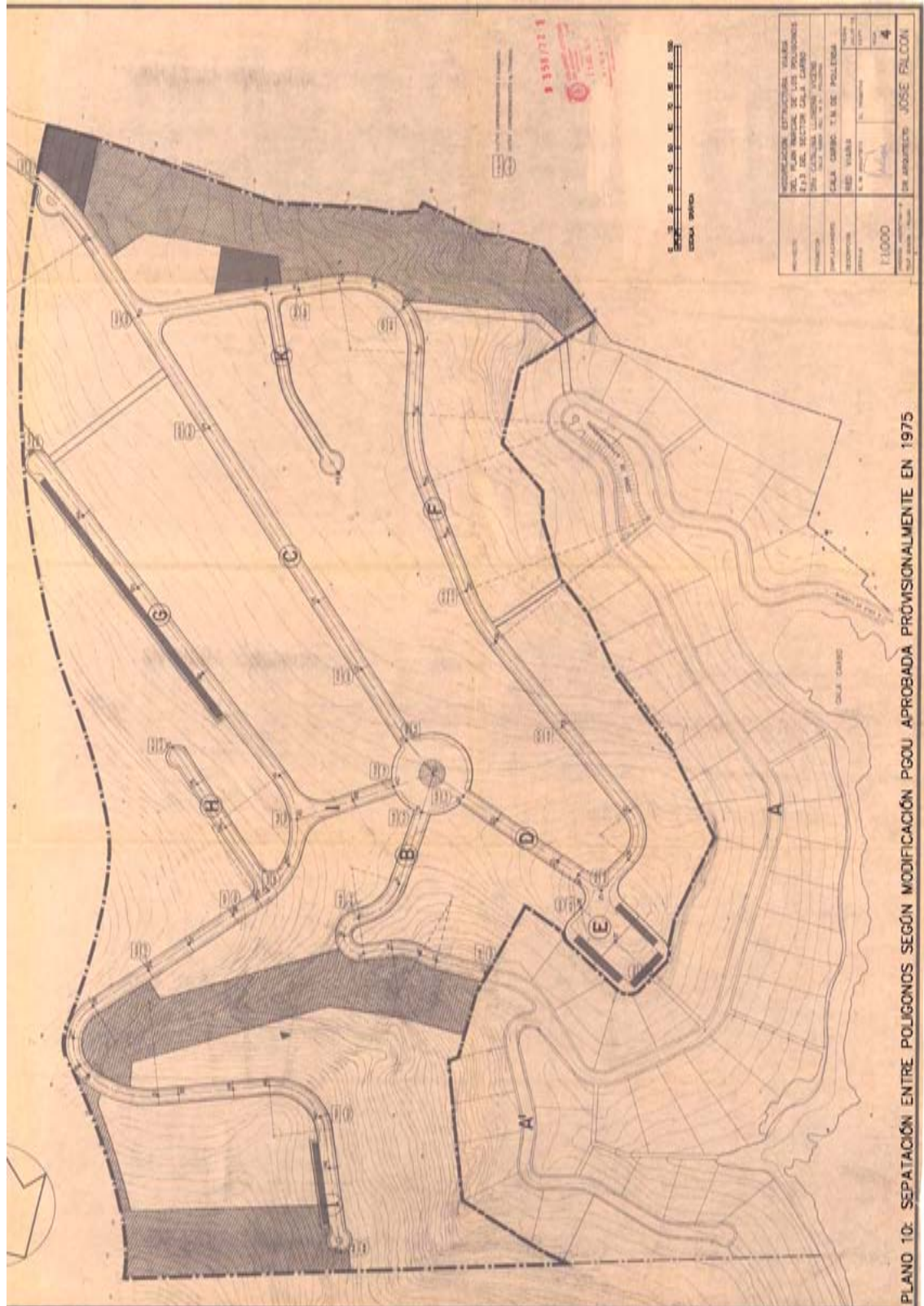
En el PGOU/90, los Polígonos 2 y 3 figuraban como espacio urbano con planeamiento aprobado en 1963, mientras que la tramitación del proyecto de urbanización, se describía como suelo urbano con tramitación "paralizada".

La LEN (L.1/91), incluyó los Polígonos 2 y 3 en el ANEI 47 por error de interpretación, ya que no es lo mismo planeamiento detenido que tramitación de modificaciones y proyecto de ejecución, detenidos, ya que los Polígonos 1, 2 y 3 ya habían sido aprobados definitivamente por la CPU en 1963 siguiendo las disposiciones de la LS/56, quedando únicamente en trámite las modificaciones aprobadas por el ayuntamiento provisionalmente y denegadas por la CPU en 1975. Denegadas las modificaciones se mantiene subsistente el proyecto original aprobado, la respuesta de la CPU es confusa y errónea y fue objeto de recurso justificado.

La delimitación del ANEI.47-1991 que se extiende a la totalidad de la Sierra de la Tramontana, realizado a escala 1:25000, es poco preciso e interpretamos que la línea de separación se estableció a lo largo del perímetro urbano suponiendo erróneamente que solo el Polígono 1 estaba incluido en él.



Para trazar esta delimitación con precisión hemos de replantear la línea que separa las fases 1 y 2 de la urbanización, reflejada con claridad en el plano de modificación de 1975, aprobado provisionalmente por el Ayuntamiento.



Plano parcelario base de la valoración:

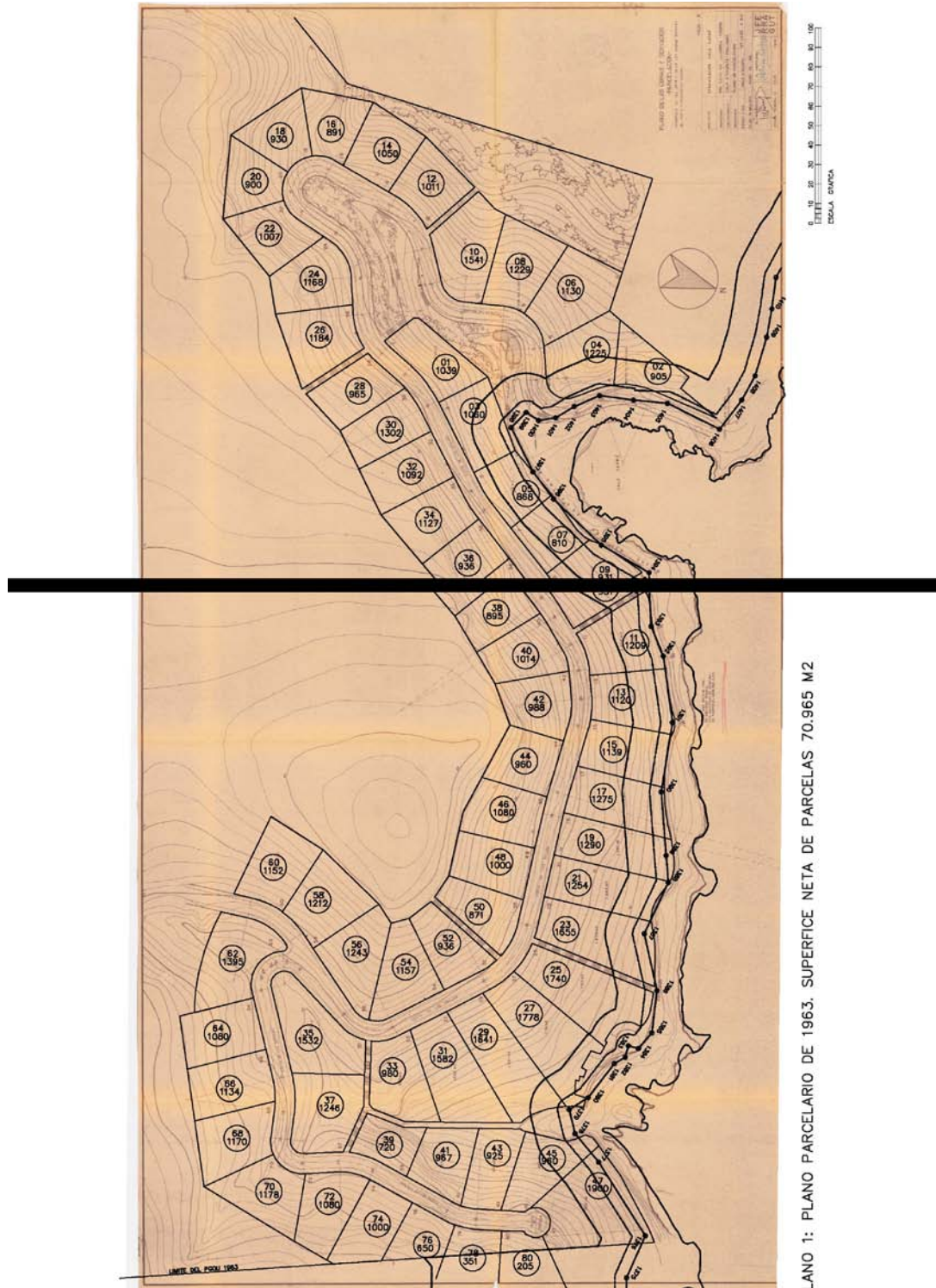
Hemos de hacer una observación preliminar con relación al gran desarrollo que la tecnología topográfica automatizada ha experimentado a partir de 1965 fecha en que se realizan los primeros vuelos fotogramétricos de Baleares a raíz de la alianza de España con los EEUU, y como consecuencia de los acuerdos de transferencia tecnológica militar que trajo el Plan Marshall en 1959.

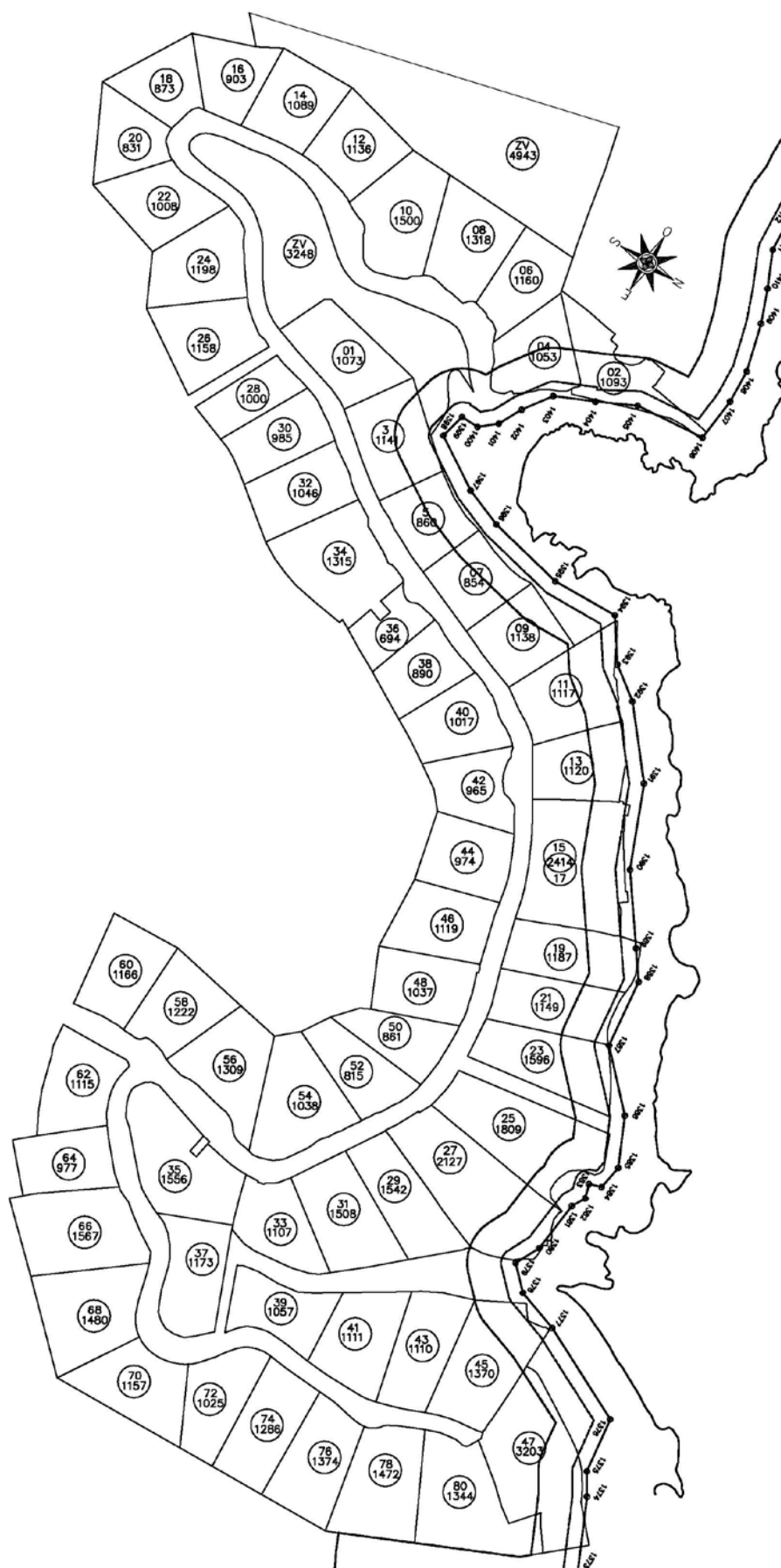
Las deficiencias planimétricas que se van a exponer en este informe son comunes a muchas otras urbanizaciones existentes, aquellas que se gestaron al amparo de la ley del suelo de 1956 y que han dejado constancia documental de su existencia en proyectos basados en una cartografía de campo mucho menos precisa, si bien no han sido objeto de comprobación como lo es este caso, por el motivo que nos ocupa.

Se hace constancia de la topografía intrincada de la zona y de la gran dificultad para realizar levantamiento de planos exactos con medios manuales, cuando ya es difícil de por sí, el desplazamiento físico de las personas en un monte rocoso con matorral bajo, tanto más, acarreando un equipo frágil y pesado, circunstancia que hoy se resuelve desde el aire.

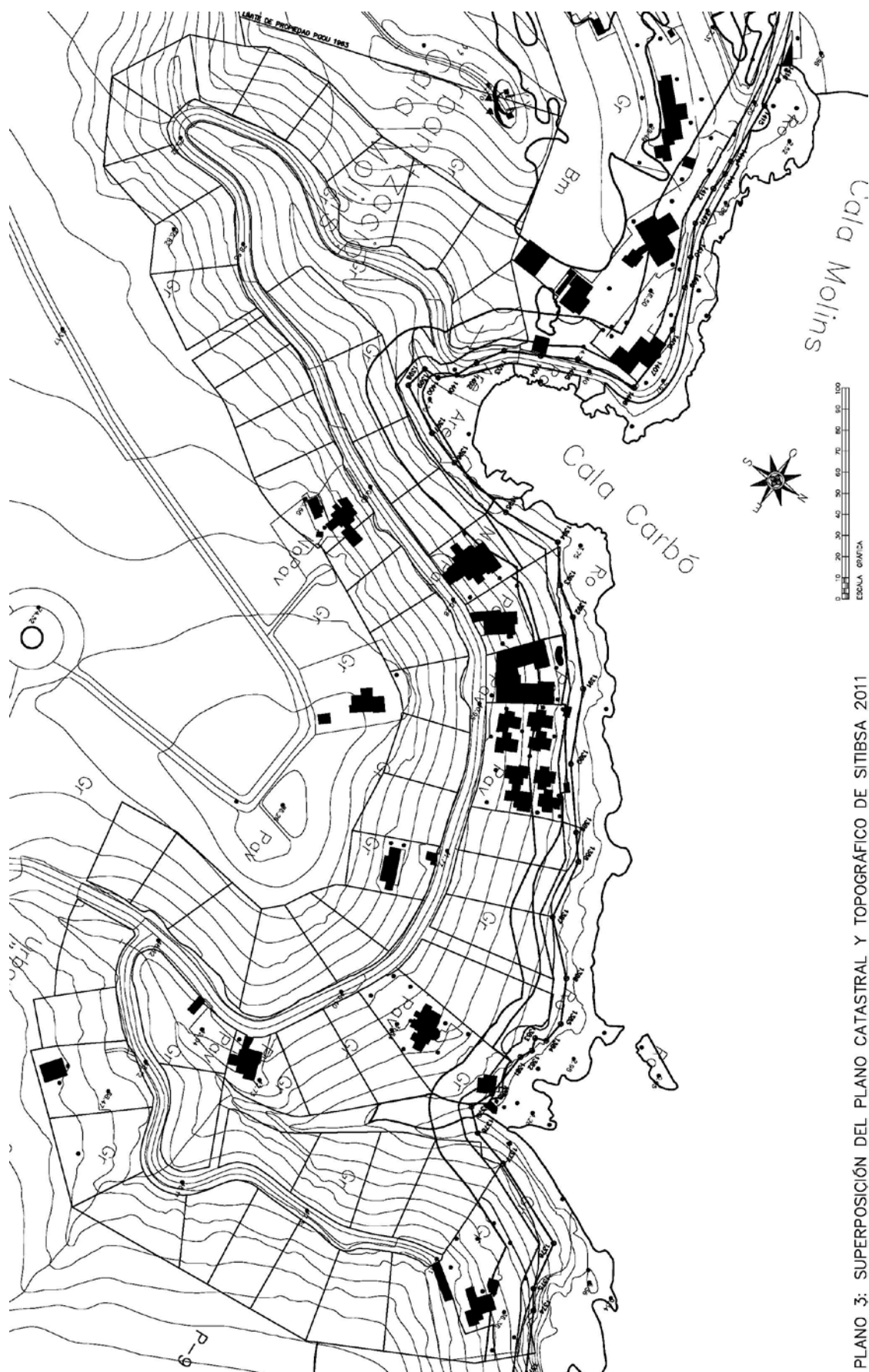
En el plano N°1, se ha procedido a digitalizar y redibujar el plano parcelario del proyecto de urbanización aprobado en 1963. Este plano se ha completado incorporando la demarcación actualizada de costas, entonces incompleta.

En los planos 2 y 3 se representa el estado actual de la urbanización, superponiendo el plano catastral mas reciente al plano topográfico de 2011 suministrado por Sitibsa y la delimitación de Costas. Se incluye la superficie catastral de cada parcela que difiere en algunos casos.

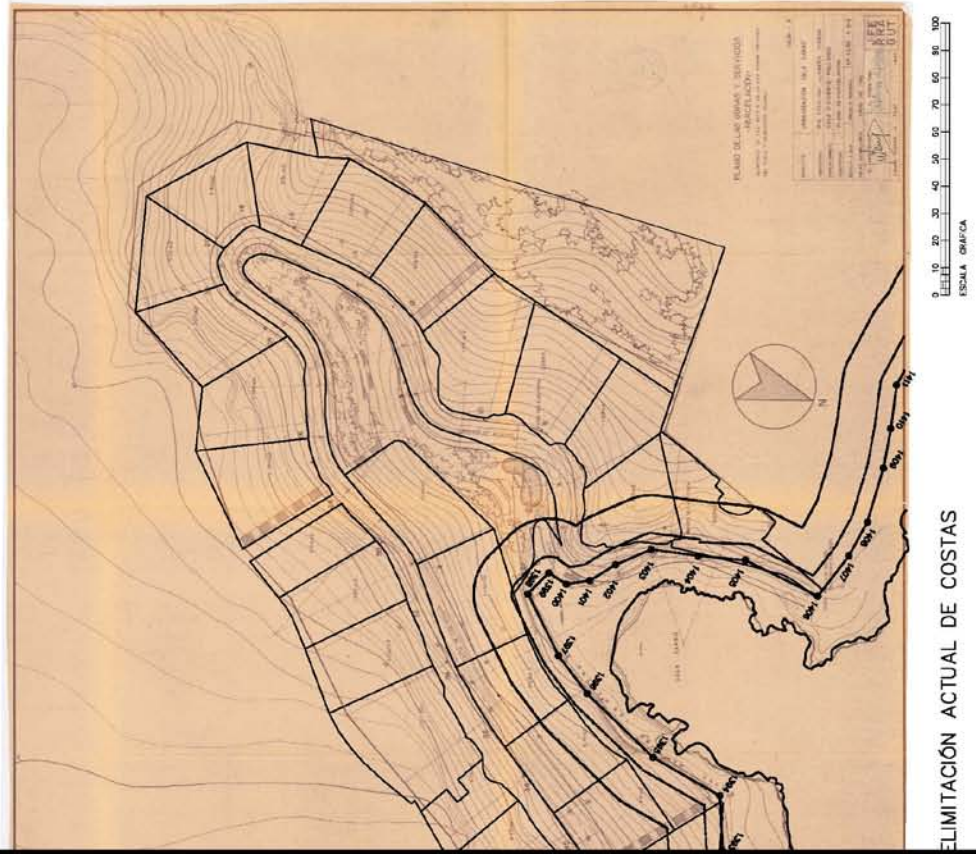
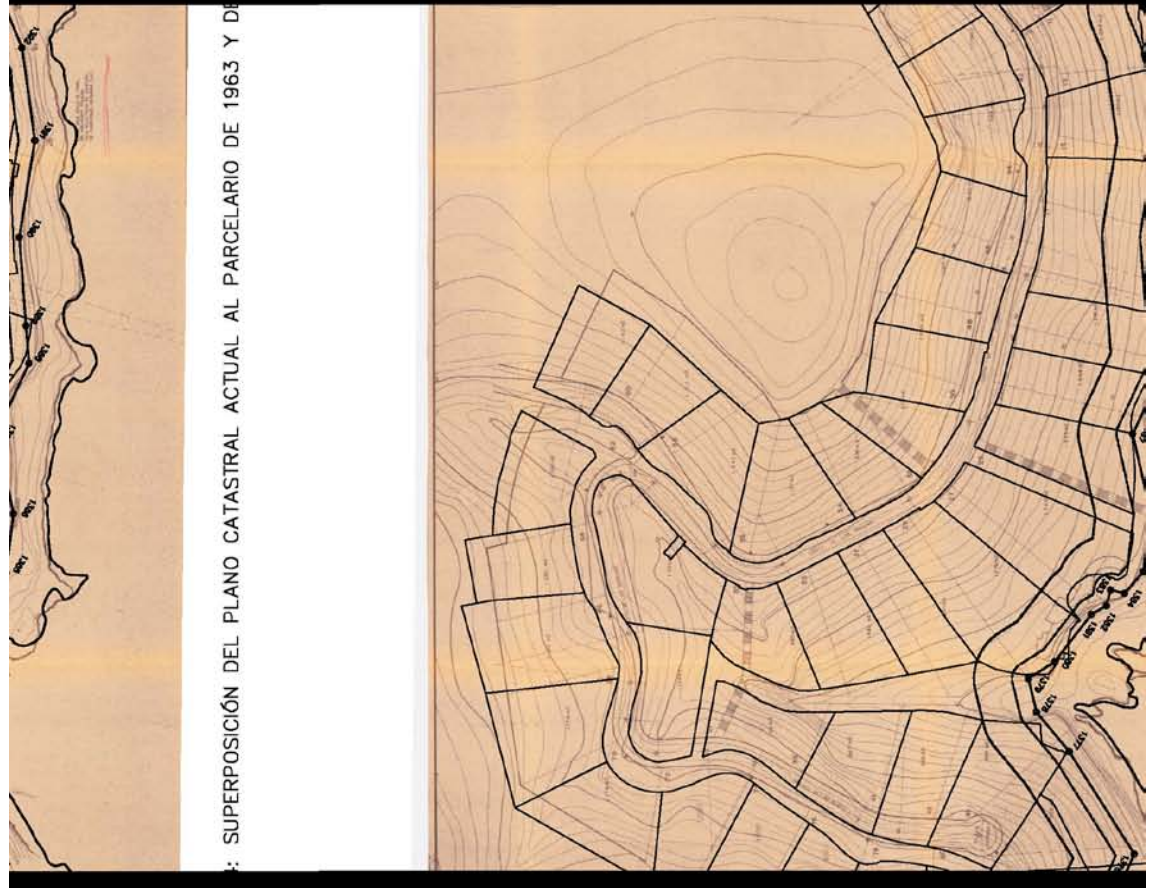




PLANO 2: PLANO CATASTRAL ACTUAL. SUPERFICIE NETA DE PARCELAS: 76.892 M2



PLANO 3: SUPERPOSICIÓN DEL PLANO CATASTRAL Y TOPOGRÁFICO DE SITBSA 2011



En el plano N°4 se compara el plano catastral y el plano original de la urbanización realizado en 1963.

Se observan las siguientes diferencias:

1.- En el proyecto de urbanización (Plano 1), la rotonda final se encuentra en la cota 44, en el estado actual de 2011, se encuentra en la cota 52,11, 8 m más arriba.

2.- El trazado del viario es similar al proyectado pero se encuentra incompleto y desplazado en curvaturas y niveles. El viario realizado ha sido adaptado al nivel natural del terreno para evitar desmontes excesivos (Fotos tomadas en parcelas 7-34, 2 y 4).



3.- No existe una coincidencia exacta del perímetro exterior del Polígono 1, definido en el proyecto de urbanización de 1963, con el estado actual de las parcelas, definido sobre cerramientos y separaciones existentes en el terreno.

4.- En su extremo inferior, el límite del PGOU 1963 secciona las parcelas 47, 74, 76, 78 y 80.

5.- No existe coincidencia de pasos peatonales con la separación entre parcelas y en algunos casos la pendiente del terreno imposibilita su trazado recto en línea de máxima pendiente.

6.- Las parcelas de primera línea se ven recortadas por la zona de salvamento marítimo del dominio público de costas.

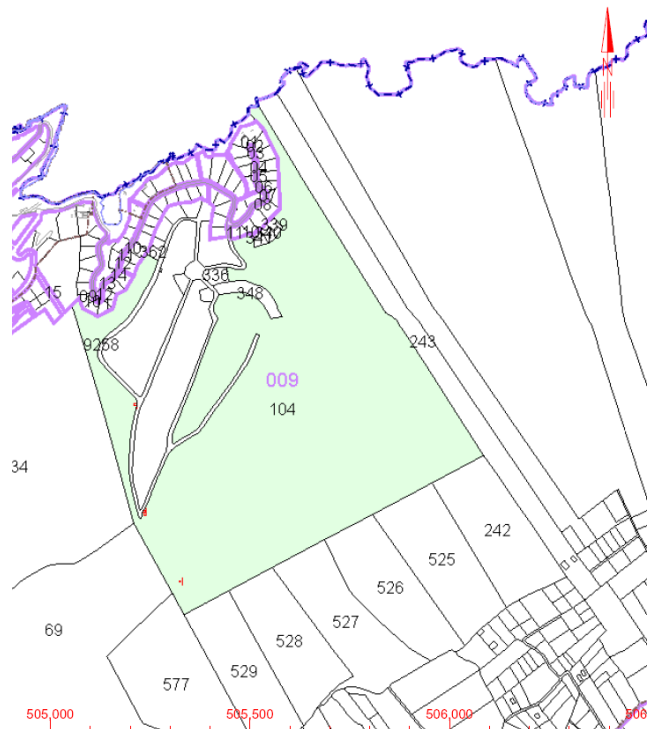
En consecuencia, la urbanización fue replanteada, in situ, para adaptarse al terreno natural existente que se refleja hoy en la cartografía actualizada de 2011.

Hemos de tomar como base de partida el trazado del viario existente, a partir del cual se establecieron las divisiones entre parcelas y regularizar su trazado, teniendo en cuenta ahora la existencia de construcciones adosadas a vial que fueron objeto de licencia, minimizando al máximo los desmontes y terraplenes en el ajuste.

En el plano N°5 se ha redibujado el viario del estado actual con las dimensiones previstas en el proyecto de urbanización de 1963 (2+6+2), de manera compatible con la edificación existente. Se ha tomado como radio mínimo de giro, 6 m en calzadas.

Una nueva investigación nos lleva a cuestionar la validez de la línea límite trazada en 1963, ya que esta línea es la prolongación de una parcelación existente muy antigua en el Valle del Siller, al otro lado de las montañas y representa la separación física entre las fincas de Ca'n Siller y Ca'n Pessó.

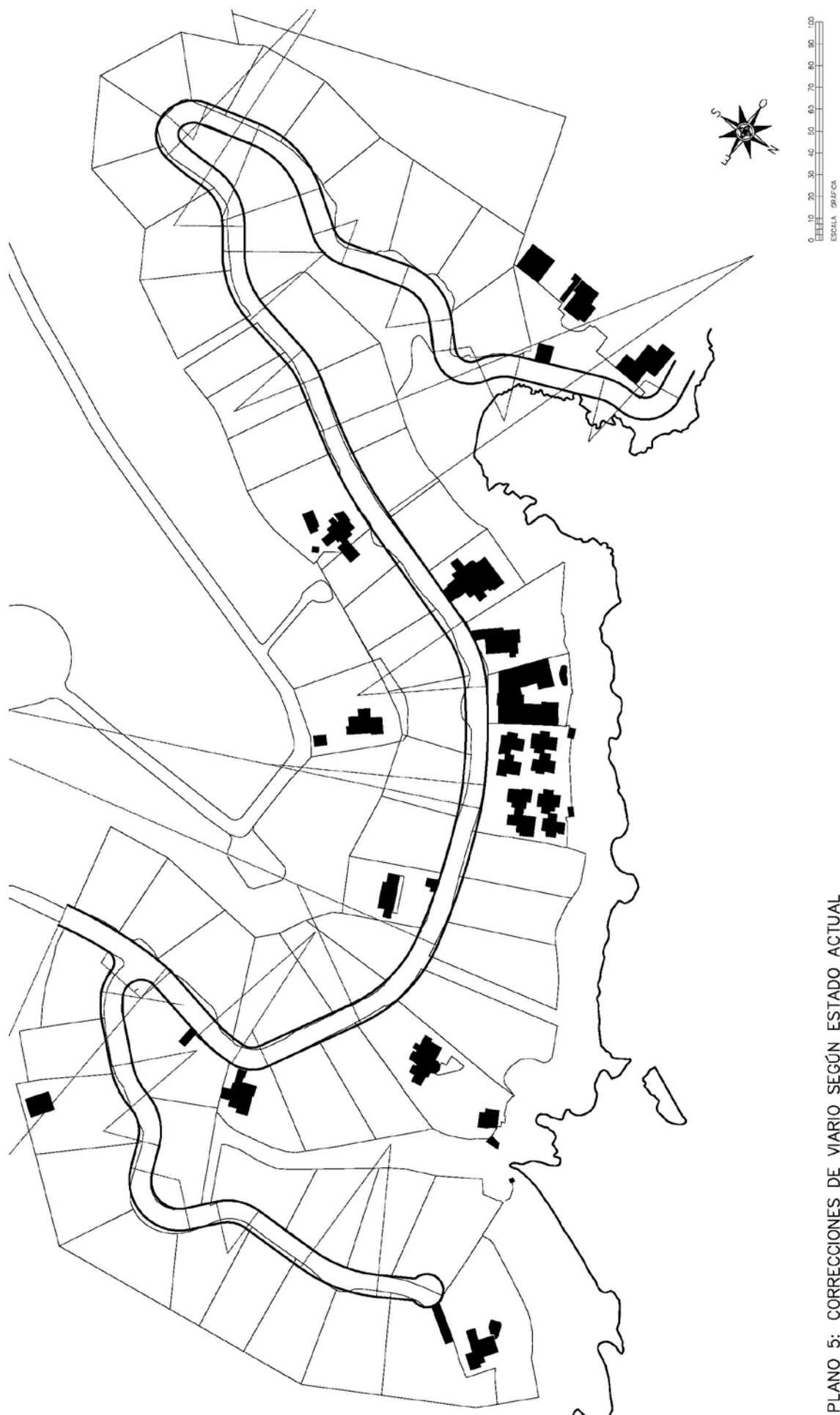
Partiendo de estos criterios se elabora el plano parcelario N°6 que será la base de la valoración.



En el plano N°6, a partir del viario actual regularizado, y del plano catastral, se ha trazado el parcelario actualizado. Se incorpora en él, la nueva zona verde de 2.500 m² exigida por el PGOU/90, cuya vigencia persiste el 18/05/2008, después de su adaptación al POOT (Anexo B.10).

En el plano N°6, se han recalculado también las superficies de las parcelas resultantes, después de haber efectuado los ajustes referidos.

En el plano N°7 se ha calculado la edificabilidad de cada parcela, considerando negativa la correspondiente a los solares 16, 18 y 20 convertidos en ahora en zona verde.



PLANO 5: CORRECCIONES DE VIARIO SEGÚN ESTADO ACTUAL



SUPERFICIE DE SOLARES: 70.751 M²
 (ZV) ZONAS VERDES: 10.691 M²
 VIARIO: 11.916 M²
 (ZC) ZONAS COMUNES: 2.311 M²
 (ET) ESTACIÓN TRANSFORMADORA: 29 M²
 SUPERFICIE POLIGONO 1°: 90.272 M²



PARCELA MINIMA: 600 (PGOU 1963)
 PARCELA MINIMA: 800 (PGOU 1990)
 SEPARACIÓN A LINDEROS: 3 M.
 OCUPACIÓN MÁXIMA: 25%
 EDIFICABILIDAD: 0.33 M2/M2 (=1/3)
 ALTURA MÁXIMA: 2 PLANTAS

PLANO 7: EDIFICABILIDAD DE SOLARES SEGÚN ESTADO ACTUAL Y PGOU-1990: 23.565 M2

Conciliadas las diferencias entre proyecto y ejecución, en el plano N°6 de este apartado se ha elaborado la base cartográfica de estado actual más fiable. A partir de este plano parcelario actualizado, se elabora una base de datos de partida para el análisis y valoración del dictamen pericial.

URBANIZACIÓN CALA CARBÓ: PARCELAS PARES							
P.O. Promotor	PGOU/63 (Plano 1)		Catastro (Planos 2/3)			PGOU/90 (Plan 6/7)	
	Solar	Sup.	Ref. Cat.	Suelo	Sc-Año	Sup	Edificab.
Garaje	2	905	5189921EE0159S0000QGG	1093	40-1900	770	256
564/10 Promotora Tecno- Hábitat Mallorca SL (THMSL)	4	1225	5189903EE0158N0001OF	1053		978	326
	6	1130	5189904EE0158N0001KF	1160		1011	337
	8	1229	5189905EE0158N0001RF	1318		1292	430
	10	1541	5189906EE0158N0001DF	1500		1430	476
	12	1011	5189907EE0158N0001XF	1136		1040	346
	14	1050	5189908EE0158N0001IF	1093		990	330
Zona Verde Alcazar/Riusec	16	891	5189909EE0158N0001JF	903		2500	-833
	18	930	5189910EE0158N0001XF	873			
	20	900	5189911EE0158N0001IF	831			
564/10 Promotora Tecno- Hábitat Mallorca SL (THMSL)	22	1007	5189912EE0158N0001JF	1008		1008	336
	24	1168	5189913EE0158N0001EF	1198		1110	370
	26	1184	5189914EE0158N0001SF	1158		1137	379
	28	965	5390912EE0158N0001FF	1000		664	221
	30	1302	5390911EE0158N0001TF	985		901	300
	32	1092	5390910EE0158N0001LF	1046		1040	346
Edificada	34	1127	5390909EE0158N0001FF	1315	265-1977	1593	531
Edificada	36	936	5390908EE0159S0001TH	694		619	206
500/10 Presa- Rodríguez	38	895	5390907EE0159S0001LH	890		810	270
	40	1014	5390906EE0159S0001PH	1017		951	317
564/10 Promotora THMSL	42	988	5390905EE0159S0001QH	965		866	288
500/10 Presa- Rodríguez	44	960	5390904EE0159S0001GH	974		977	325
687/09 Belgilper SL	46	1080	5390903EE0159S0001YH	1119		1120	373
Edificada	48	1000	5390902EE0159S0001BH	1037	154-1966	1057	352

	50	871	5390901EE0159S0001AH	861		824	274
500/10 Presa- Rodríguez	52	936	5590201EE0159S0001DH	815		919	306
Alcazar/Riusec	54	1157	5590202EE0159S0001XH	1038		1386	462
564/10 Promotora THM SL	56	1243	5590203EE0159S0001IH	1309		1326	442
	58	1212	5590204EE0159S0001JH	1222		1098	366
	60	1152	5590205EE0159S0001EH	1166		1077	359
564/10 Promotora THM SL	62	1395	5691211EE0159S0001RH	1115		1023	341
	64	1080	5691210EE0159S0001KH	977		934	311
Edificada	66	1134	5691209EE0159S0001DH	1567	103-1968	1564	521
564/10 Promotora THM SL	68	1170	5691208EE0159S0001RH	1480		1463	487
	70	1178	5691207EE0159S0001KH	1157		1279	426
	72	1080	5691206EE0159S0001OH	1025		1036	345
687/09 Belgilper SL	74	1000	5691205EE0159S0001MH	1286		1153	384
	76	650	5691204EE0159S0001FH	1374		1221	407
564/10 Promotora THM SL	78	351	5691203EE0159S0001TH	1472		1395	464
Alcazar/Riusec	80	205	5691202EE0159S0001LH	1344		1589	529

URBANIZACIÓN CALA CARBÓ: PARCELAS IMPARES							
P.O. Promotor	Plano 1: PGOU/63		Planos 2: Catastro			Planos 6/7 PGOU/90	
	Solar	Sup.	Ref. Cat.	Suelo	Sc-Año	Sup	Edificab.
564/10 Promotora THM SL	1	1039	5289505EE0158N0001EF	1073		1189	396
	3	1060	5289504EE0158N0001JF	1141		1178	392
	5	868	5289503EE0158N0001IF	860		895	298
474/10 Peris-Hevia	7	810	5289502EE0159S0001XH	854		961	320
Parcelas edificadas no Incluidas en el ANEI 47	9	931	5289501EE0159S0001DH	1138	619-1992	1235	411
	11	1209	5391706EE0159S0001UH	1117	283-1964	1268	422
	13	1120	1ºd- 5391705EE0159S0012YQ 1ºi-5391705EE0159S0013UW 2ºd-5391705EE0159S0010RX 2ºi-5391705EE0159S0011TM 3ºd-5391705EE0159S0008TM 3ºi-5391705EE0159S0009YQ 4ºd-5391705EE0159S0006EZ 4ºi-5391705EE0159S0007RX 5ºd-5391705EE0159S0004QL 5ºi-5391705EE0159S0005WB	1120	874-1988	1078	359

			6°c-5391705EE0159S0001ZH 6°d-5391705EE0159S0002XJ 6°f-5391705EE0159S0003MK				
	15	1139	1-5391704EE0159S0001SH 2-5391704EE0159S0002DJ 3-5391704EE0159S0003FK 4-5391704EE0159S0004GL	2414	867-1979	1975	658
	17	1275	5-5391704EE0159S0005HB 6-5391704EE0159S0006JZ 7-5391704EE0159S0007KX 8-5391704EE0159S0008LM				
	19	1290	5391703EE0159S0001EH	1187		1009	336
	21	1254	5391702EE0159S0001JH	1149		1020	340
687/09 BelgilperSL	23	1655	5391701EE0159S0001IH	1596		1188	396
	25	1740	5591901EE0159S0001MH	1809		1874	624
Edificada	27	1778	5591902EE0159S0001OH	2127	471-1988	1963	654
476/10 Cagimer SA	29	1641	5591903EE0159S0001KH	1542		1175	391
475/10 Núñez-Andrada	31	1582	5591904EE0159S0001RH	1508		1316	438
Edificada	33	980	5591905EE0159S0001DH	1107	340-1968	990	330
564/10 Promotora THM SL	35	1532	5590502EE0159S0001AH	1556		1630	543
	37	1246	5590501EE0159S0001WH	1173		964	321
	39	720	5691212EE0159S0001DH	1057		1100	366
	41	967	5691213EE0159S0001XH	1111		1185	395
	43	925	5691214EE0159S0001IH	1110		1153	384
	45	960	5691215EE0159S0001JH	1370		1392	464
Edificada	47	1900	5691201EE0159S0001PH	3203	306-1968	2364	788

TOTALES PO660-09	Plano 1: PGOU/63			Plano 2: Catastro		Planos 6/7 PGOU/90	
	Solar	Áreas M2	Edificabilidad M2	Áreas M2	S. construida	Áreas M2	Edificabilidad M2
Solares	1/80	70.965 M2	35.482 (Ocu 25%)	76.892	4.376 M2	70.751	23.565
Z. verdes						10.691	
Viarío						11.916	
Z. comunes						2.311	
E. Transfor.						29	
Polígono 1º						95.698	

En el anexo A.03 se detallan reclamantes y cuantías en los distintos PO acumulados.

ANEXO E: OBRAS Y PRESUPUESTOS

Grado de realización de la facultad de urbanizar, con relación al PGOU/63:

Se calcula el coste de las obras de urbanización del Polígono 1, realizadas y pendientes de realizar, según costes de la construcción, en pesetas de mayo de 1961:

<u>Mediciones:</u>	<u>Proyecto</u>	<u>E. Actual</u>	(100%)	(105,13%)
Desmonte, M3:			18.480,25	19.427,50
Terraplén, M3:			25.413,25	26.715,86
Bordillo caliza, M:			2.267,00	2.383,20
Muro seco contención m3:			100,00	105,13
Pavimento asfáltico 3,8 Kg/m2 y macadam de 20 cm:			6.801,00 m2	7.149,60 m2
Solera 10 cm en aceras:			4.534,00 m2	4.766,40 m2
Farolas:			25 Uds.	25 Uds.
Red de enlace alumbrado:			1 Ud.	Ídem.

Precios:

M3 Excavación mecánica y con explosivos:	67,39 Ptas.
M3 Pedraplenado con productos de excavación:	27,32 Ptas.
M3 Muro de contención de piedra en seco:	199,25 Ptas.
M1 Bordillo caliza:	87,57 Ptas.
M2 Pavimento asfáltico sobre macadam 20 cm:	62,37 Ptas.
M2 Solera de 10 cm en aceras:	51,05 Ptas.
Ud Farola:	5.000,00 Ptas.
TA Red de alumbrado:	25.000,00 Ptas.

Red de distribución eléctrica: No se incluye en el proyecto de urbanización, de acuerdo con la normativa de la época, el promotor tenía la obligación de ceder el suelo a ocupar por las estaciones transformadoras necesarias. En el proyecto figuran dos unidades, una junto a la parcela 35, ejecutada, y otra a la entrada de la urbanización que de momento no ha sido necesaria.

PRESUPUESTO Y GRADO DE EJECUCIÓN SEGÚN PGPOU-1963, EN PESETAS DE MAYO DE 1961						
Capítulos		Precio	Medición real		Pendiente	
			Cantidad	Total	Cantidad	Total
Excavaciones	M3	67,39	19.427,50	1.309.219,20	2.302	155.131,78
Pedraplenado	M3	27,32	26.715,86	729.877,30	944	25.790,08
Muro contención	M3	199,25	105,13	20.947,15	20	3.985
Bordillo caliza	M	87,57	2.383,20	208.696,82	2.383,20	208.696,82
P. asfáltico	M2	62,37	7.149,60	445.920,55	7.149,60	445.920,55
Aceras	M2	51,05	4.766,40	243.324,72	4.766,40	243.324,72

Farolas	Ud	5.000	25	125.000,00	25	125.000,00
Red alumbrado	TA	25.000	1	25.000,00	1	25.000,00
TOTALES				3.107.985,70		1.232.849,00

El grado de realización de la facultad de urbanizar con relación a lo dispuesto en el PGOU/63 es del: **60,33%**

ACTUALIZACIÓN DE PRESUPUESTO REALIZADO EN 1963, EXPRESADO EN € DE 2012				
Capítulos		Realizado		
		Precio €	Cantidad	Total
Excavaciones	M3	31,44	17.125,50	538.425,72
Pedraplenado	M3	7,59	25.771,86	195.608,42
Muro contención	M3	215,34	85,13	18.331,89
Bordillo caliza	M	23,85	-	-
P. asfáltico	M2	25,40	7.149,60	181.599,84
Aceras	M2	27,50	-	-
Farolas/Red	Ud	1.996,09	-	-
Red agua	TA	30.981,60	1	30.981,60
Red de BT	TA	51.988,89	1	51.988,89
TOTALES				1.016.936,40

Total:

Presupuesto ejecución material (PEM):	1.016.936,40 €
BI y GG 19% s/PEM:	193.217,91 €
Presupuesto de contrata (PC)	1.210.154,30 €
IVA 10% s/PC:	121.015,43 €
PC + IVA:	1.331.169,70 €
Licencia de obras y tasas 6% s/PEM:	61.016,18 €
Honorarios: 15% s/PEM, H:	152.540,45 €
IVA 21% s/H:	32.033,50 €
Presupuesto ejecutado, en €/2012:	1.576.759,80 €

Presupuesto de obras de urbanización necesarias para completar la dotación de servicios, exigible según PGOU/90, calculado en € de 2012:

OBRA CIVIL:

M3. Excavación en roca con explosivos en desmonte, caja o vaciado, incluso carga y transporte de los productos a vertedero o lugar de empleo dentro de la obra.

2.302 M3 x 31,44 €/M3: **72.374,88 €**

M3. Mampostería ordinaria en muros de contención a una cara vista de piedra caliza, en cualquier espesor, colocada en seco, i/puesta de la piedra a pie de obra, limpieza de la misma.

944 M3 x215,34 €: **203.280,96 €**

M3. Excavación en zanja en terreno de tránsito, con extracción de tierras a los bordes, sin incluir carga ni transporte a vertedero.

1.286,93 M3 x 14,46 €/M3: **18.609,00 €**

M3. Excavación en terreno compacto para apertura de cajeados de soleras o pequeños vaciados, por medios mecánicos con una excavadora Bobcat o similar, incluso accesorios de martillo y pala cargadora, para realización de rompimientos, carga y transporte a vertedero.

5,44 M3 x 28,04 €/M3: **152,54 €**

M3. Relleno de zanjas con material seleccionado incluso compactación 95% P.M.

1.292,37 M3 x 7,59 €/M3: **9.809,09 €**

M1. Bordillo calizo tipo "Calatorao" o similar, de 15x25 cm., sobre solera de hormigón HM-20 N/mm². Tmáx. 40 mm. de 10 cm. de espesor, incluso excavación necesaria, colocado.

2.383,20 M x23,85 €/M: **56.839,32 €**

M2. Acera de loseta hidráulica en relieve, de 30x30 cm., sobre solera de hormigón HM-20 N/mm². Tmáx. 20 mm. y 10 cm. de espesor, i/junta de dilatación.

4.766,40 M2 x 27,50 €/M2: **131.076,00 €**

M1. Peldaño para pasos peatonales y zonas verdes formado por huella de loseta hidráulica recibida con mortero de cemento M-40, borde de perfil de acero laminado PNL 40.40.4 y tabica con mortero de cemento M5 según UNE-EN 998-2, fratasado y Hormigón de HM-20 N/mm².

1.832 M1 x 28,83 €/M2: **52.816,56 €**

M2. Pavimento asfáltico M.B.C. tipo D-12 con espesor de 6 cm sobre subbase granular de 20 cm de espesor.

7.149,60 M2 x 25,40 €/M2: **181.599,84 €**

M2. Tratamiento integral de zonas verdes formado por desbroce y laboreo mecánico, formación de bancales y escalinatas con piedra caliza, extendido y perfilado de tierra vegetal arenosa limpia y cribada, enriquecida con fertilizantes naturales (estiércol de oveja), plantación de olivo (0,006 Ud/m²), algarrobo(0,006 Ud/m²), pino carrasco (0,02 Ud/m²), boj (0,002 Ud/m²), brezo (0,10 Ud/m²), retama (0,02 Ud/m²), lavanda (0,30 Ud/m²), romero (0,02 Ud/m²), tomillo (0,30 Ud/m²), Rosal pie bajo (0,02 Ud/m²). p/p sistema de riego formado por tubería de polietileno BD de distintos diámetros (1", 1/2", 3/8"), llaves de esfera de accionamiento manual y aspersores de superficie fijos y mobiliario urbano a razón de un banco de tablillas cada 150 m² y una papelera de madera de 20 l cada 200 m².

10.691 m2 x 5 €/m2:

53.455,00 €

SANEAMIENTO:

M1. Tubería de hormigón centrifugado BORONDO de D=30 cm., sobre solera de hormigón HM-20 N/mm2., tamaño máximo del árido 40 mm. de 10 cm. de espesor y cajeros de hormigón hasta media caña.

1.191,60 M1 x 35,27 €/M2:

42.027,73 €

Ud. Pozo de registro con anillos prefabricados de hormigón en masa con un diámetro interior de 80 cm. y una altura total de pozo de hasta 1,6 m., formado por cubeta base de pozo de 1,15 m. de altura sobre solera de hormigón HNE-20 N/mm2 ligeramente armada, anillos de 1 metro de altura, y cono asimétrico de remate final de 60 cm. de altura, incluso sellado del encaje de las piezas machihembradas, recibido de pates y tapa de hormigón de 60 cm.

24 Uds. x 189,78 €/Ud:

4.554,72 €

Ud. Acometida de saneamiento a la red general válida para conexionar una o dos parcelas de la urbanización, hasta una longitud de ocho metros, en cualquier clase de terreno, incluso excavación mecánica, tubo de acometida de 200 mm., relleno y apisonado de zanja con tierra procedente de la excavación, limpieza y transporte de tierras sobrantes a vertedero.

58 Uds. x 344,63 €/Ud:

19.988,54 €

DISTRIBUCIÓN DE AGUA POTABLE:

Ml. Tubería de polietileno alta densidad de D=125 mm apta para uso alimentario, para presión de trabajo de 10 atmósferas, incluso p.p. de piezas especiales, junta, excavación, cama de arena de 20 cm., rasanteo de la misma, colocación de la tubería, relleno de arena de 15 cm., y terminación de relleno con tierra procedente de excavación, totalmente colocada.

1.191, 60 Ml x 26,00 €/M: **30.981,60 €**

ALUMBRADO PÚBLICO:

Ud. Cimentación para báculo de 50x50x90 cm., con hormigón HM-20/P/20 con cuatro redondos de anclaje con rosca, i/arqueta de derivación adosada a la cimentación de 55x55x60 cm. realizada con fábrica de medio pié de ladrillo recibido con mortero de cemento y arena de río, enfoscada interiormente, i/tapa de fundición, excavación y retirada de tierras sobrantes a vertedero, totalmente terminada.

25 Ud. x 185,27 €/Ud: **4.681,75 €**

Ud. Arqueta de registro para red de alumbrado público, de 40x40x60 cm., totalmente terminada.

25 Ud. x 55,63 €/Ud: **1.390,75 €**

Ml. Canalización para red de alumbrado con un tubo de PVC de D=90 mm., con alambre guía, según norma de Compañía, sin incluir cables, incluso cama de arena, excavación y relleno.

1.191,60 Ml x 5,76 €/M: **6.863,62 €**

Ud. Suministro y montaje de columna troncocónica de 4,00 m. de altura y 76 mm. de diámetro en punta, con casquillo soldado en junta para fijación de luminaria ALURA, pintada de color verde RAL 6005, incluidos pernos de anclaje.

25 Ud. x 204,69 €/Ud: **5.117,25 €**

Ud. Suministro y montaje de luminaria para alumbrado público en parques y jardines, tipo ALURA, de Socolec o similar, pintada de color verde RAL 6005 texturado, con equipo incorporado de 100 W SAP, conexiónada.

25 Uds. x 911,20 €/Ud: **22.780,00 €**

Ud. Cuadro general de maniobra y protección con encendido astronómico y programable, con seccionador general,

disyuntores magnetotérmicos, contador tripolar y cortacircuitos, colocado.

2 Uds. x 1.581,63 Ud: **3.163,26 €**

Ml. Cable conductor de 0.6-1 kv. de 4x10 mm², colocado.

1.191,60 Ml x 1,2 x 4.13: **5.905,57 €**

DISTRIBUCIÓN DE ENERGÍA ELÉCTRICA:

Ml. Línea subterránea B.T. Al RV 0,6/1Kv de 3(1x240) + 1x150 mm² Al, tendida en zanja sobre lecho de arena y en canalización en cruce de calzada, incluso pp. cinta de señalización, totalmente instalada.

1.191,60 Ml x 2 x 23,73 €/M: **56.553,34 €**

Ud. Unidad de armario exterior de B/T para dos suministros sin reparto, trifásico, incluido armario de envolvente de poliéster reforzado con fibra de vidrio, y pernios de anclaje.(Contador a alquilar).

58 Ud. x 617,70 €/Ud: **35.826,60 €**

Ud. Bancada y protección prefabricada para colocación de armario de poliéster 1 ó 2 abonados, incluso cimentación, colocación de tres tubos de 0,80 m. de longitud de PVC de 110 mm., para acometida eléctrica a dos parcelas, según normativa de la Compañía.

58 Ud. x 140,89 €/Ud: **8.171,62 €**

Ud. Arqueta de registro para cruces de calzada en redes de media o baja tensión, de 40x40x60 cm., totalmente terminada.

34 Uds. x 55,63 €/Ud: **1.891,42 €**

Ud. Centro de transformación prefabricado de hormigón para ubicación enterrada, equipado con un transformador en baño de aceite de 630 Kvas, elementos de protección y maniobra, instalación interior.

2 Uds. x 34.326,31 €/Ud: **68.652,62 €**

Total:

Presupuesto ejecución material (PEM):	1.098.563,60 €
BI y GG 19% s/PEM:	208.727.08 €
Presupuesto de contrata (PC)	1.307.290,70 €

IVA 10% s/PC:	130.729,07 €
PC + IVA:	1.438.019,70 €
Licencia de obras y tasas 6% s/PEM:	65.913,82 €
Honorarios: 15% s/PEM, H:	164.784,54 €
IVA 21% s/H:	34.604,75 €
TOTAL: Presupuesto según PGOU/90:	1.704.322,80 €

Presupuesto de obras de urbanización necesarias para completar la dotación de servicios, exigible en 2008, de acuerdo con la legislación vigente y los estándares del mercado, calculado en € de 2012:

OBRA CIVIL:

M3. Excavación en zanja en terreno de tránsito, con extracción de tierras a los bordes, sin incluir carga ni transporte a vertedero.

2.110 M3 x 14,46 €/M3: **30.510,60 €**

M3. Relleno de zanjas con material seleccionado incluso compactación 95% P.M.

2.110 M3 x 7,59 €/M3: **16.014,90 €**

RECOGIDA DE AGUAS PLUVIALES Y DRENAJE:

Ml. Sumidero transversal en calzada a base de canaletas de fundición de 750x330 mm para desagüe de pluviales, incluso conexión a la red de drenaje.

250 Ml x 223,70 €/M: **55.925,00 €**

Ml. Tubería de hormigón centrifugado BORONDO de D=30 cm., sobre solera de hormigón HM-20 N/mm², tamaño máximo del árido 40 mm. de 10 cm. de espesor y cajeros de hormigón hasta media caña, situados entre sumideros de calzada y en desagües al mar (LMT)

1.250 Ml x 35,27 €/Ml: **44.087,50 €**

Ml. Tubería de hormigón armado con unión elástica de D=100 cm., BORONDO, serie 135, incluso p.p. de junta de goma, sobre lecho de arena de 10 cm. de espesor en cauces de torrente:

270 Ml x 165,50 €/M: **44.685,00 €**

TELECOMUNICACIONES:

Ml. Canalización telefónica con cuatro tubos de PVC de 63 mm. de diámetro, i/separadores y hormigón HM-20/P/20 en formación de prisma, según norma de Compañía, sin incluir cables, incluso excavación y relleno de zanjas.

1.191,60 Ml x 24,08 €/M: **28.693,73 €**

Ud. Arqueta tipo H, para conducciones telefónicas, totalmente instalada.

25 Uds. x 321,00 €/Ud: **8.025,00 €**

Total:

Presupuesto ejecución material (PEM):	227.941,73 €
BI y GG 19% s/PEM:	43.308,93 €
Presupuesto de contrata (PC)	271.250,66 €
IVA 10% s/PC:	27.125,07 €
PC + IVA:	298.375,72 €
Licencia de obras y tasas 6% s/PEM:	13.676,50 €
Honorarios: 15% s/PEM, H:	34.191,26 €
IVA 21% s/H:	7.180,16 €
TOTAL: Presupuesto complementario 2008:	353.423,64 €

Presupuesto unitario de construcción residencial, nivel alto, en €/m2:

El modo más objetivo en este caso, es partir de los presupuestos estimativos a efectos de visado elaborados por el Colegio Oficial de Arquitectos de la Illes Balears, para ello, el Colegio edita anualmente una tabla de cálculo cuyos factores adaptados a este caso son:

Modulo base en diciembre de 2012:	329 €/M2
Coeficiente de tipo, C:	3,20
Coeficiente de calidad, Q:	1,2
Coef. de volumen de promoción M:	1
Presupuesto de ejecución material:	1.263,36 €/M2

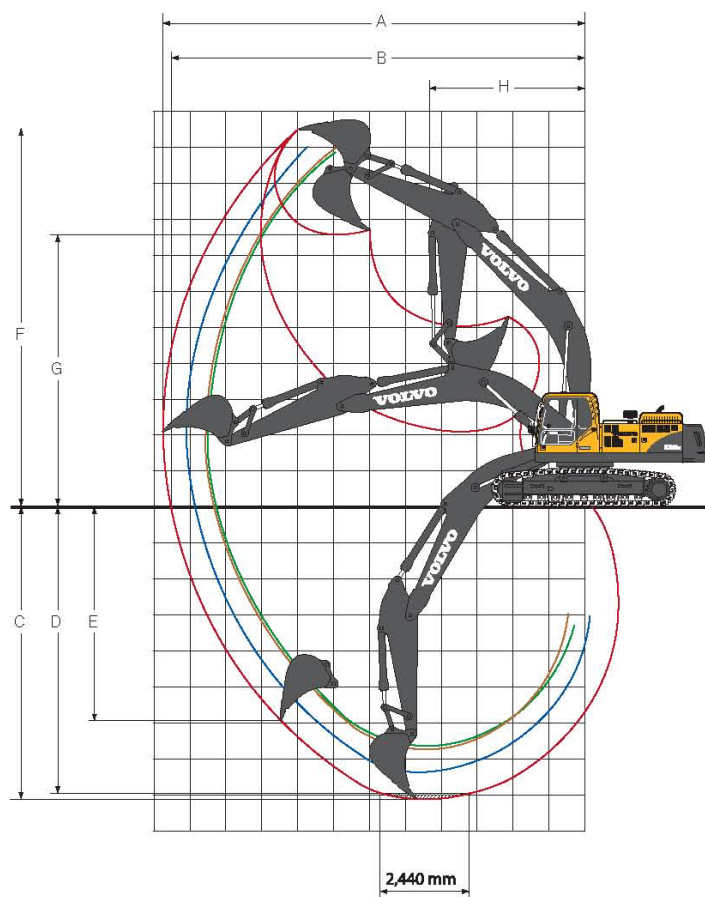
Consideraciones particulares de carácter constructivo:

Una de las características más desfavorables de esta urbanización es la dificultad para realizar vaciados y excavaciones, teniendo en cuenta la fuerte pendiente del terreno.

Diremos que la pendiente es muy fuerte cuando desde la vía pública la inclinación de entrada a la parcela supera 35° (70%).

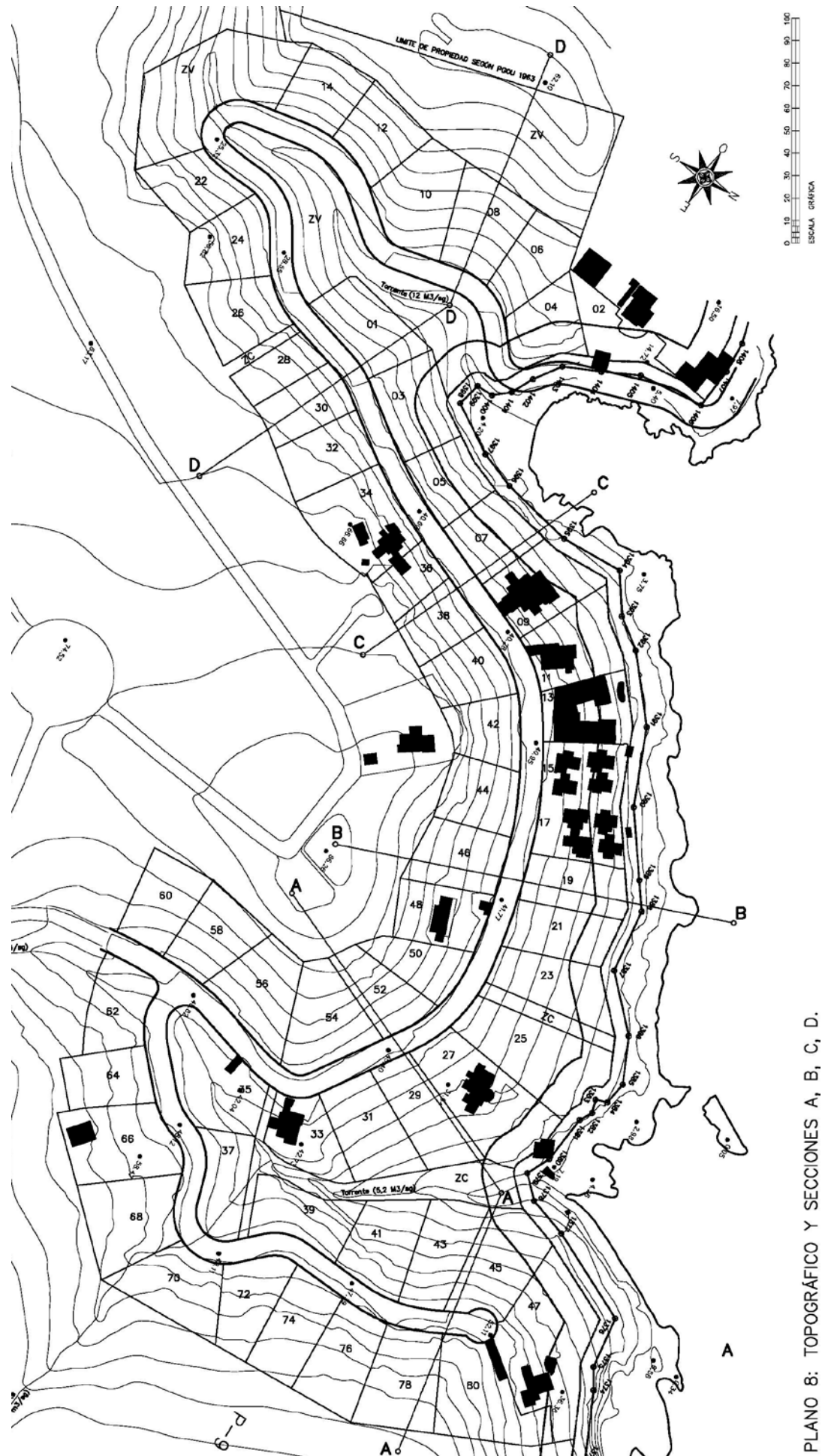
En el diagrama de capacidades adjunto, se han tomado los datos de una de las excavadoras Volvo más potentes del mercado, de uso habitual en canteras, con una capacidad para realizar desmontes y terraplenes de 6x6 M de sección.

Se adjunta el plano topográfico general N°8, con curvas de nivel cada cinco metros, indicando la posición de las secciones realizadas más significativas A-A, B-B, C-C, D-D, y el plano N°9 de las secciones.

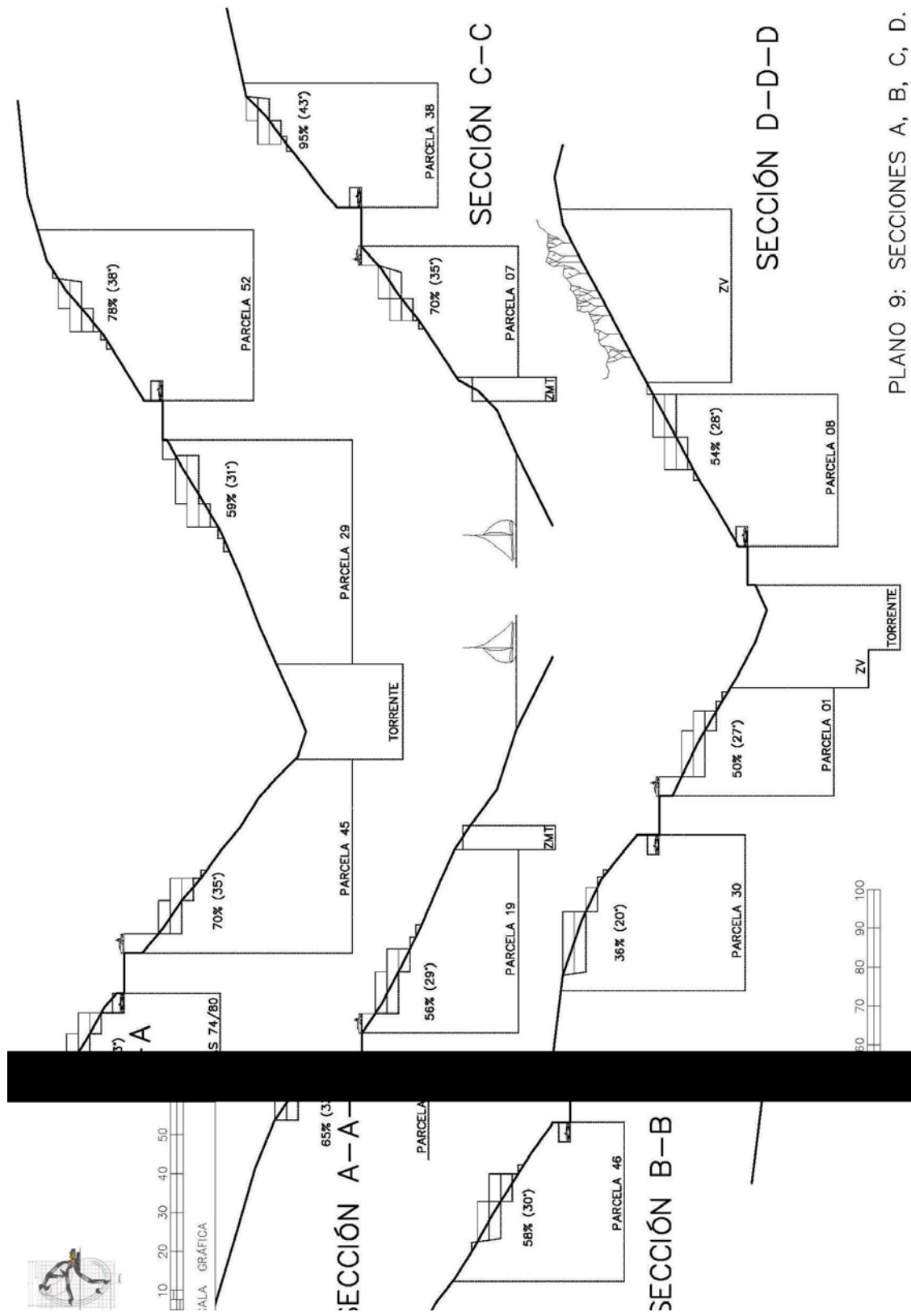


Máquina con unidad de cuchara de acoplamiento directo	Unidad	Pluma ME de 6,2 m	Pluma de 6,45 m		
		Brazo de 2,6 m	Brazo de 2,6 m	Brazo de 3,2 m	Brazo de 3,9 m
A. Alcance máximo de excavación	mm	10,480	10,540	11,060	11,700
B. Alcance máximo de excavación en el suelo	mm	10,250	10,320	10,850	11,500
C. Profundidad máxima de excavación	mm	6,720	6,770	7,370	8,080
D. Profundidad máxima de excavación (nivel 2,44 m)	mm	6,540	6,570	7,190	7,930
E. Profundidad máxima de excavación en muro vertical	mm	4,880	4,900	5,290	5,920
F. Altura máxima de corte	mm	10,070	10,100	10,260	10,530
G. Altura máxima de vertido	mm	6,830	7,170	7,360	7,630
H. Radio de giro mínimo de la parte delantera	mm	4,180	4,390	4,340	4,320

Fuerzas de excavación con unidad de cuchara de acoplamiento directo		Unidad	Pluma ME de 6,2 m	Pluma de 6,45 m		
			Brazo de 2,6 m	Brazo de 2,6 m	Brazo de 3,2 m	Brazo de 3,9 m
Radio de la cuchara		mm	1,810	1,623	1,623	1,623
Fuerza de arranque-cuchara (Normal/Amplificación de potencia)	SAE J1179	kN	208/228	192/209	192/209	192/209
	ISO 6015	kN	236/258	215/236	215/236	215/236
Fuerza de desgarre-brazo (Normal/Amplificación de potencia)	SAE J1179	kN	182/200	190/207	157/172	137/150
	ISO 6015	kN	188/206	195/213	161/176	140/153



PLANO 8: TOPOGRÁFICO Y SECCIONES A, B, C, D.



PLANO 9: SECCIONES A, B, C, D.

En el plano de secciones tipo se observa que la pendiente del terreno supera con frecuencia los 35° y si añadimos los desmontes y terraplenes para realizar el cajeadado de las calles, los garajes adosados a la vía pública, previstos en la normativa, quedarían flotando en el aire o empotrados en la roca, como es el caso de las parcelas 02 y 48.



En las fotos panorámicas se aprecian los distintos modos de realizar el encuentro entre viario y parcela, produciéndose las siguientes situaciones:

Cuando la pendiente del terreno no es excesiva, se puede instalar una rampa, empotrando el aparcamiento debajo de la misma, caso de la parcela 27, que es la solución más armónica.

En el caso de la parcela combinada 15-17 compuesta por ocho viviendas unifamiliares, se ha situado una plataforma de

aparcamiento a media ladera a la que se accede por una rampa paralela al vial, no obstante el bancal genera un volumen construido de dos plantas de altura, excesivo.

Cuando la parcela queda por encima del vial la solución alternativa podría ser ensanchar el vial para no tener que empotrar el garaje en la roca viva.

El acceso de la maquinaria al interior de la parcela para realizar la explanación del solar, no es posible si no se actúa de manera conjunta en una única promoción, circunstancia que se da en este caso, ya que la mayoría de las parcelas están asociadas a una unidad de promoción y el resto están edificadas o han manifestado su deseo de edificar solicitando licencias, denegadas de manera genérica.

Para acceder al centro de las parcelas es preciso realizar explanaciones continuas en forma de bancales, de manera que la maquinaria pueda entrar por el solar con menor pendiente y desplazarse por una línea de nivel realizando una explanación para construir, semejante a la realizada en el vial.

De la misma manera la construcción de las parcelas debe realizarse por orden, desde el extremo del bancal, para evitar el bloqueo de la maquinaria y suministros.

El volumen de roca recortada sería equivalente al realizado para el viario y por lo tanto se cifra en 46.143 M3, que a 31,44 €/m3 nos daría un presupuesto de obra suplementario de 1.450.736 €, que dividido por la edificabilidad del polígono, se obtiene una repercusión de 66,68 €/m2 edificado. Por lo que el precio unitario del M2 construido queda constituido por los siguientes sumandos:

M2 construido tipo según COAIB:	1.263,36 €/M2
Suplemento por excavaciones:	66,68 €/M2
Presupuesto de ejecución material (PEM):	1.330,04 €/M2
BI(6%)+GG(13%)= 19% S/PEM:	252,71 €/M2
Presupuesto de Contrata (PC):	1.582,75 €/M2
IVA: 10% S/PC:	158,27 €/M2
PC + IVA:	1.741,03 €/M2
Licencia y tasas: 6% S/PEM:	78,80 €/M2
Honorarios Facultativos H=15% S/PEM:	199,51 €/M2
IVA: 21% S/H:	41,90 €/M2
TOTAL:	2.061,24 €/M2

Presupuesto de demoliciones y restitución de espacios naturales:

Es posible restituir el terreno a su estado natural con un coste razonable, siempre que se admita la posibilidad de conservar algunos elementos contruidos, tales como plataformas de aparcamiento y muros de contención, adaptados a la función de esparcimiento público.

Este planteamiento además de ahorrar partidas muy costosas, permitiría construir algunos banales, unirlos por escalinatas, plantar arbolado y en definitiva realizar un proyecto paisajístico de recuperación y recreación de elementos naturales, proteger las zonas de paso contra caídas, incorporar alumbrado público de manera escenográfica, adecuar el nuevo espacio público a usos de estancia y esparcimiento, Etc.

Reconvertir la zona urbana en espacio natural permitiría introducir la actividad turística complementaria, incluso se podría plantear reconvertir alguna de las construcciones aisladas, en bares y restaurantes ligados al borde marítimo y a las vistas singulares.

Presupuesto unitario de demolición y restitución de espacios naturales:

M2 demolición y acondicionamiento (PEM):	180,68 €/M2
BI(6%)+GG(13%)= 19% S/PEM:	34,33 €/M2
Presupuesto de Contrata (PC):	215,01 €/M2
IVA: 10% S/PC:	21,50 €/M2
PC + IVA:	236,51 €/M2
Licencia y tasas: 6% S/PEM:	10,84 €/M2
Honorarios Facultativos H=15% S/PEM:	27,10 €/M2
IVA: 21% S/H:	5,69 €/M2
TOTAL:	280,14 €/M2

ANEXO F: ESTUDIO DE MERCADO, NOVIEMBRE 2012.

Viviendas unifamiliares con vistas al mar. 1ª línea:

1: Cala San Vicente. Urbanización Cala Carbó. Alquiler



Parcela: 1.963 M2
Renta semanal: 3.025/6.710 €
Dormitorios: 4 dobles
Garaje: dos coches
S. construida: 471 M2
Año construcción: 1988
Piscina.
Amueblada
V.min= 2.722.500 €: 5.780 €/M2
V.max= 4.498.875 €:9.551 €/M2

2: Venta en Cala San Vicente. Urb. Ca'n Botana. Venta:



Sc= 280 M2
V= 1.400.000 €: 5.000 €/M2
Dormitorios: 4
Baños: 4 (Suites)
Piscina.
Amueblada

<http://casas.trovit.es>

3: Venta en Es Vilá. Pollença:



Sc= 353 M2
V= 2.995.000 €: 8.484 €/M2
Dormitorios: 5
Baños: 4
Vistas al mar y montañas.
Equipada.
Aparcamiento.
Piscina privada
Chimenea
Calefacción y AA.
<http://www.habitacalia.com>

4: Cala San Vicente: Chalet vistas al mar



V=1.990.000 €. 3.491 €/m2
1960
Solar: 2.000 M2
Sc: 570 M2
Dormitorios: 8
Baños: 4
Dos estudios con baño
Casa invitados 2D+2B
<http://www.minkner.es>

5: Chalet cala San Vicente: Vistas al mar:



V=2.000.000 €: 5.089 €/M2
Sc: 393 M2
Dormitorios 4

Moderno

<http://www.123worldprop.com>

6: Chalet. Colonia de Sant Jordi. Primera línea Es Trenc:



V= 2.950.000 €: 7.506 €/M2
Terreno: 1.241 M2
Sc: 393 M2
Dormitorios: 5
Baños: 4
Garaje para embarcación
<http://www.tierra-mallorca.com/espanol/immobilienanzeige.php?id=993>

Referencia-No.: 4720

7: Sant Elm: Chalet en alquiler. Vistas al mar:



Alquiler: 5.000 € x 12 meses
Terreno: 1.500 M2
Construido: 350 M2
Dormitorios: 5
Baños: 3
Piscina

V_{est}=1.500.000 €: 4.286 €/m2

8: Villa en Banyalbufar. Venta. Vistas al mar:



V=1.200.000 €: 5.454 €/M2
Terreno: 3.000 M2
Sc: 220 M2
Dormitorios: 3
Baños: 2
Piscina

<http://www.portamallorquina.es>

9: Villa en Andratx. Vistas lejanas:



V= 1.350.000 €: 5.192 €/M2
Terreno: 800 M2
Construido: 260 M2 (Habitable)
Dormitorios: 4
Baños: 4
Piscina

<http://www.portamallorquina.es/inmobiliaria/puerto-andratx-villa-076002.html>

10: Villa en Andratx. Primera línea: Decoración excelente:



V=5.800.000 €: 23.200 €/M2
Terreno: 602 M2
Construido: 250 M2
Dormitorios: 3
Baños: 3 en suite.
Piscina
Amueblado

<http://www.portamallorquina.es/inmobiliaria/puerto-andratx-villa-104422.html>

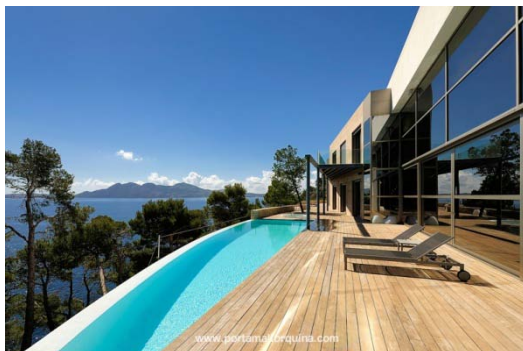
11: Villa en Andratx. Vistas lejanas:



V=1.500.000 €: 7.500 €/M2
Terreno: 1.250 m2
Habitable: 200 m2
Dormitorios: 3
Baños: 2
Piscina.

<http://www.portamallorquina.es/inmobiliaria/puerto-andratx-villa-076006.html>

12: Formentor. Minimalista. Extraordinaria:



V= 9.000.000 €: 11.479 €/M2
Terreno: 4.450 M2
Construido: 784 M2
Dormitorios: 6
Baños: 5
Piscina
<http://www.porta-mallorquina.es/inmobiliaria/port-de-pollenca-villa-103836.html>

13: Cala San Vicente. Urb. Ca'n Botana:



V= 5.300.000 €: 7.066 €/m2
Terreno: 4.256 M2
Sc: 750 m2
Dormitorios: 8
Baños: 6
Piscina
<http://www.porta-mallorquina.es/inmobiliaria/port-de-pollenca-villa-103838.html>

14: Puerto de Pollença. Mansión singular:



V= 16.000.000 €: 11.851 €/M2
Terreno: 5.987 M2
Sc: 1.350 M2
Dormitorios: 10
Baños: 10
Piscina
<http://www.inmovario.com/es/España/B1a/Inmuebles-en-venta-Costa-Dorada/OBJ/oferta-de-venta/casa-Port-de-Pollen%C3%A7a/id-114538.aspx>

15: Finca en Santany. Primera línea:



V= 1.745.000 €: 7.181 €/M2
Terreno: 800 M2
Sc: 243 M2
Dormitorios: 3
Baños: 4
Piscina
1960, reformada.

http://comprar-piso.nuroa.es/ad/20000118713904?click_type=0&pos=10&siteStrategyKey=nuroa.es

Conclusiones del estudio de mercado:

Se puede concluir que en parcelas de 800 a 1500 M2 de terreno, con construcciones de 200 a 350 M2 el precio unitario de venta medio con vistas al mar es de 5.500 €/M2.

En el caso particular de la Urbanización de Cala Carbó y Cala Sant Viçent en general, los escasos datos encontrados señalan que el precio unitario de venta oscila entre 5.500 €/M2 y 8.500 €/M2.

En parcelas de 3.000 a 10.000 M2, con arquitectura, decoración y calidad de los materiales muy cuidadas, el valor unitario varía de 7.500 €/M2 a 23.000 €/M2 debido a la extensión de jardines, piscinas y zonas anejas.

Se concluye que en estos momentos en todo Mallorca no existen solares urbanos a la venta en primera línea de mar, por lo que la demanda sería espectacular.

Que las casas en primera línea vienen unidas a edificaciones muy singulares con diseño esmerado y materiales costosos, decoradas con detalle y amuebladas por profesionales, para venta o alquiler.

La fuerte pendiente del terreno que es un problema constructivo por un lado, por el contrario permite realizar construcciones con vistas espectaculares. La pendiente fuerte es una característica común de las viviendas más costosas del mercado de Baleares.

La finalización del proceso urbanizador aumentaría el valor de los solares en un 40%

Valores unitarios de venta adoptados, en el caso de urbanización consolidada, en € de 2012:

Zona:	PVP Unitario	Parcelas
Primera línea:	A: 8.500 €/M2:	03-27, 45-47, 02-06.
	B: 8.000 €/M2:	01, 29-33, 39-43, 08-10.
Segunda línea:	C: 7.000 €/M2:	28-54, 66-80.
	D: 6.500 €/M2:	12-14, 22-26, 56-60.
	E: 6.000 €/M2:	35, 37, 62-64.

Valores unitarios de venta adoptados, en el caso de urbanización no consolidada, siendo el Grado de realización de la facultad de urbanizar de **60,33 %**, en € de 2012:

Zona:	PVP Unitario	Parcelas
Primera línea:	A: 5.128 €/M2:	03-27, 45-47, 02-06.
	B: 4.826 €/M2:	01, 29-33, 39-43, 08-10.
Segunda línea:	C: 4.223 €/M2:	28-54, 66-80.
	D: 3.921 €/M2:	12-14, 22-26, 56-60.
	E: 3.620 €/M2:	35, 37, 62-64.

Evolución del mercado inmobiliario en Baleares y circunstancias a tener en cuenta:

Con relación a Baleares hay que considerar dos factores a tener en cuenta. La política restrictiva al desarrollo urbanístico de los últimos años, da como consecuencia que el descenso en el mercado nacionales moderado, mientras que el turístico se mantiene constante ya que entre los inversores de viviendas de lujo, no hay necesidad de vender, buscan rentabilidad a largo plazo, en todo caso aumenta el número de viviendas de lujo en alquiler.

Por el contrario la caída de precios en el mercado interno se debe a la falta de liquidez del mercado hipotecario y no a la caída de actividad turística que se mantiene en alza.



El cuadro, realizado por una agencia inmobiliaria local a partir de sus propios datos, refleja la evolución de los precios en la vivienda económica. La falta de liquidez del mercado hipotecario ha favorecido el alquiler.

En el informe de 2T/2012 de la empresa TINSA dedicada principalmente a valoraciones hipotecarias, se destaca un descenso continuado de valores desde 2007, si bien estos datos se refieren a compras que requieren financiación y por tanto representan solo una parte del mercado.

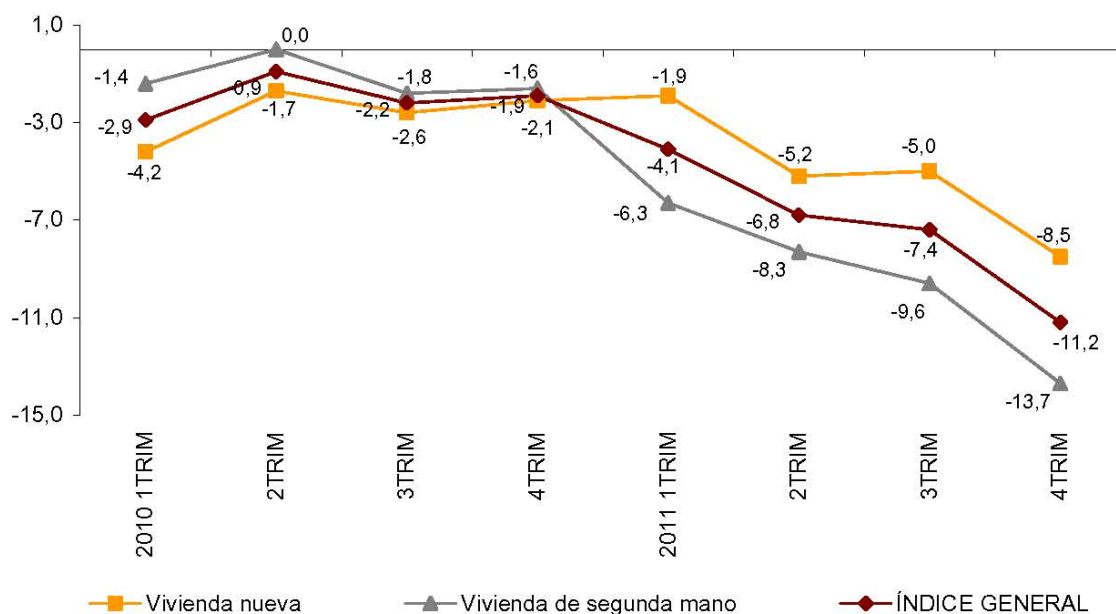
Con relación a Baleares, TINSAdestaca que los stocks en el mercado de obra nueva están prácticamente consumidos y que la paralización del mercado general se compensa con la aparición de nuevos mercados de lujo como el ruso, en auge.

El Instituto Nacional de Estadística, con base en 2007, ofrece los siguientes datos del 4T/2011 en Baleares:

Índice de vivienda nueva: 90,8
Variación anual en 2011: -8,7

Se destaca que la caída de precios en viviendas económicas de un 23,02% del cuadro anterior, se compensa con las operaciones en viviendas de lujo que se mantienen, dando como resultado una caída global de precios en Baleares de 8,7%.

Evolución anual del IPV
Índice general, vivienda nueva y de segunda mano



Por todo ello, se decide no aplicar ningún coeficiente corrector a la valoración efectuada de viviendas de lujo, considerando que los precios obtenidos en el estudio de mercado son los mismos que en mayo de 2008, ya que el euro se mantiene estable y no hay variación de precios en el mercado de viviendas de lujo en Mallorca.

Índice	Pág.
INFORME PERICIAL:	
A.- Introducción.	1
B.- Estado Físico de los terrenos:	X
DICTAMEN I:	X
Criterios particulares de valoración: Tasación pericial.	X
DICTAMEN II:	X
ANEXOS:	
A.- <u>Antecedentes, informes previos y documentos consultados.</u>	
A01. Documentación consultada en el Archivo de la CPU.	
03. PGOU/63 y Proyecto urbanización Polígono 1	
04. Modificación puntual. Proyecto urbanización P.2/3	
A02. Expediente judicial:	
03. Tal	
04. Cual	
A03. Expediente Administrativo:	
12. Reclamantes y cuantías	
13. Informe del Arquitecto municipal.	
14. Informe de tasación de D. Luis Miguel Llorente.	
15. Informe DGOT Arq. D. José Bonilla	
16. Informe DGOT Arq. D. F. Reynés Sancho	
17. Art. 1322 y 1385 CC.	
18. Contrato de cesión a la mancomunidad del Ullal.	
19. Venta de la M. del Ullal a SPI.	
20. Proyecto compensación en el Ullal.	
21. Compraventa de solares en Cala Carbó.	
22. Opción de compra de solares en Cala Carbó	
B.- <u>Transformación urbanística.</u>	
B15. Urbanización de Ca'n Botana:	
B16. Aprobación definitiva del Plan General Parcial de Ordenación Urbana de Cala	

Carbó, Polígonos 1/2/3. Aprobación definitiva del proyecto de urbanización del polígono 1:

- B17. Aprobación provisional de la modificación restrictiva de algunas normas del PGOU/63 (Doc. A). Aprobación provisional del proyecto de urbanización de los polígonos 2 y 3 (Doc. B). Denegación de ambas modificaciones por la CPU. Recurso de alzada ante la Comisión Interinsular de Urbanismo:
- B18. Determinaciones del Plan Provincial, antecedentes:
- B19. PGOU de Pollença TR de 14/09/90:
- B20. Ley de Espacios Naturales:
- B21. Ley 6/99. Directrices de ordenación territorial:
- B22. Ley de ordenación del territorio 14/00 (LOT):
- B23. Norma Territorial Cautelar (25/10/00):
- B24. Adaptación del PGOU al POOT:
- B25. Disposiciones del PTIM, aprobado el 13/12/04:
- B26. Decreto-ley 1/2007 de 23 de noviembre, de medidas cautelares hasta la aprobación de normas de protección de áreas de especial valor ambiental para las Illes Balears:
- B27. Ley 4/2008 de medidas urgentes para un desarrollo territorial sostenible de las Islas baleares:
- B28. Licencias concedidas, denegadas y en trámite:

C.- Criterios generales de valoración y tasación

- C01 Criterios de valoración establecidos en el TRLS, RDL-2/2008:
- C02 Criterios de tasación según el reglamento de valoraciones de la ley del suelo, RD-1942-2011:

D.- Plano parcelario base de la valoración

E.- Obras de urbanización.

- E01 Grado de realización de la urbanización según PGOU/63
- E02 Obras necesarias a completar según PGOU/90
- E03 Obras complementarias exigibles en 2008 según normativa vigente y condiciones normales de mercado.

F.- Estudio de mercado.

Tiempos adicionales: Reuniones, visitas, Etc.

Aceptación del cargo 30/5/12: 1 h.

Recogida y digitalización expediente administrativo (1.400 Fol.): 26 h.

Reunión y comida de trabajo 5/6/12: 3 h.

Honorarios y digitalización Exp. judicial (717 Fol.): 7 h

Gestión de cobro en la Consellería de Agricultura y Medio Ambiente: 16/07/2012: 1,5 h.

Gestión de cobro en la Consellería de Agricultura y Medio Ambiente: provisión 50%: 19/07/2012: 1,5 h.

Solicitud de documentos en la Dirección General de ordenación del territorio, 19/07/12: 1 h.

Digitalización de documentación Dirección General de Ordenación del Territorio:

Lunes 23/07/12: 2 h.

Martes 24/07/12: 3 h.

Miércoles 25/07/12: 1 h. recogida planos.

Elaboración y entrega de 4 CD de datos a través del COAIB:

Expediente administrativo y judicial: 2 h.

Expediente DGOT y planos: 2 h.

Reunión trabajo peritos de 30/07/12: 4 h.

Reunión en el Ayuntamiento con el Arq. Municipal y visita a la urbanización de Cala Carbó 1/08/12: 7 h.

Visita a Catastro y solicitud de información, viernes 10/08/2012: 1 h.

Visita a la empresa Stóp para que presenten presupuesto, viernes 10/08/2012: 2 h. (Aprox. 15.000 €)

Visita a Catastro y al Consell Insular: 6 h. 14/08/2012.

Viernes 24/08/12. Instancia de solicitud de planos en Autocad a SITIBSA y solicitud de permisos de Catastro, Costas y Medio Ambiente: 5 h.

Consell Insular: Lunes 27/08/12: 3 h.

Sitibsa: Martes 4/09/12: recogida de información y paso a Autocad y revisión de capas del dibujo: 4 h.

Nueva documentación aportada por GAAT en Microstación, paso a Autocad 14 por cortesía de Sitibsa: 19-20/09/12: 4 h.

Reunión de peritos: Viernes 21/09/12: 4 h.

Reunión de peritos: Miércoles 20/10/12: 3 h.

DGOT y Sitibsa: Plano de Costas: Lunes 22/10/12: 2 h.

Reunión con el abogado Salvador Ribas para completar documentación del Ullal: jueves 22/11 de 8,30 a 10,30 + desplazamientos: 3 h

Reunión con el Arquitecto Pere Rabassa para recabar información del Plan Especial del Ullal: Miércoles 28/11 de 18 a 20 h + desplazamientos: 3 h.

Acumulado en preparación y gestiones: 102 h

Tiempo Informe Doc. Word al 10/10/2012: 16.576 minutos.

Tiempo Informe Doc. Word al 10/11/2012: 20.633 min. (344 h)

Tiempo Informe Doc. Word al 15/11/2012: 22.562 min. (376 h)

Tiempos en Autocad: 76,77 h.

Recortes eliminados:

A todo ello hay que sumar el lento desarrollo demográfico de Cala San Vicente y del proceso urbanizador, realizado a medida que se va construyendo, de manera que no se anticipen inversiones que pudieran quedar deterioradas antes de su puesta en servicio y por tanto, era norma de la época que la ejecución de las urbanizaciones se realizara de manera análoga a la tira de cuerdas en los ensanches, a la medida del propio crecimiento urbano.

Se une en este caso como elemento penalizador, la denegación de la aprobación definitiva por parte de la CIU (Anexo A.01), de las modificaciones beneficiosas y restrictivas de la segunda fase de la urbanización, polígonos 2 y 3, en el que se incluía el suministro de agua a Cala Carbó desde el Valle del Siller, manantial que podría haber suministrado agua potable a toda la Cala San Vicente.

El 18/08/12, 37 años después, podemos leer todavía en la prensa local:

“El equipo de gobierno municipal (PP-Lliga) ha encargado un proyecto para llevar la red municipal hasta la Cala a través del Coll de Siller. El alcalde, Bartomeu Cifre, explica que «el proyecto, que tiene un presupuesto próximo a los 80.000 euros está pendiente del estudio de impacto»”.