

DELIMITACIÓ D'UNA UNITAT D'ACTUACIÓ PER COMPENSACIÓ A L'ÀMBIT DE LA FASE I DE LA URBANITZACIÓ DE MULETA DEL PORT DE SOLLER AMB L'OBJECTIU DE COMPLETAR LA URBANITZACIÓ NECESSÀRIA PERQUÈ ELS TERRENYS ASOLEIXIN LA CONDICIÓ DE SOLAR



Ajuntament de Sóller



EXP. MUNICIPAL:

3320/2019

TÈCNIC REDACTOR:

S.S.T.T. DE L'AJUNTAMENT DE SÓLLER

Gabriel Buades Crespí i Rosa Albertí Oliver

DATA:

Abril 2019

I.- MEMORIA DESCRIPTIVA I JUSTIFICATIVA

1. CONSIDERACIONS INICIALS I MARC LEGISLATIU
2. OBJECTIU DE LA DELIMITACIÓ I SITUACIÓ
3. ANTECEDENTS. TRAMITACIÓ DE L'EXPEDIENT DE LA FASE 1 DE MULETA:
 - 3.1. TRAMITACIÓ
 - 3.2. DADES FASE 1 MULETA 1969
 - 3.3. DESENVOLUPAMENT DEL PLANEJAMENT
4. ESTAT ACTUAL I GRAU DE CONSOLIDACIÓ
5. PROPOSTA DELIMITACIÓ UNITAT D'ACTUACIÓ
6. PROPOSTA DEL CONTINGUT DE LA UNITAT D'ACTUACIÓ
- 7.- DOCUMENTS DEL PLA GENERALS QUE ES MODIFIQUEN:

II.- NORMATIVA URBANÍSTICA

III.- MEMÒRIA VIABILITAT ECONÒMICA I INFORME SOSTENIBILITAT.

IV.- DOCUMENTACIÓ GRÀFICA

1. CONSIDERACIONS INICIALS I MARC LEGISLATIU

La fase 1 de la urbanització de Muleta es troba inclosa dins terrenys classificats formalment com a sòl urbà pel planejament urbanístic general (PGOU aprovat definitivament el 17 de novembre de 2000) però no disposa dels serveis bàsics urbanístics a què es refereix l'article 22 de la Llei 12/2017 d'Urbanisme de les Illes Balears i que són:

- xarxa viària, pavimentada degudament amb, si s'escau, voreres encintades
- abastament d'aigua
- subministrament d'energia elèctrica
- enllumenat públic
- sanejament d'aigües residuals

En aplicació a la Disposició Transitòria onzena de la LUIB, per tal de que les persones propietàries completin i executin al seu càrrec la urbanització necessària perquè els terrenys assoleixin la condició de solar, es fa necessari una actuació de transformació urbanística simple de compleció de la urbanització.

Igualment, en aplicació de l'apartat 2.c de l'esmentada disposició transitòria, la gestió i execució de l'actuació fa necessari la delimitació d'una unitat d'actuació per part de l'Ajuntament d'acord amb l'article 73 de la LUIB.

Alhora, l'ajuntament alterarà el planejament per tal de què l'ordenació vigent s'ajusti a la fase 1 de la urbanització de Muleta aprovada l'any 1968 (punt 4 de la d.t. 11 de la LUIB).

2. OBJECTIU DE LA DELIMITACIÓ I SITUACIÓ:

L'objectiu de la delimitació de l'àmbit dins sòl urbà és la completació d'una actuació de dotació iniciada l'any 1962 a través d'un Pla Parcial d'Ordenació i Parcel·lació de la finca de Muleta del Port de Sóller (Fase 1).

Situació:

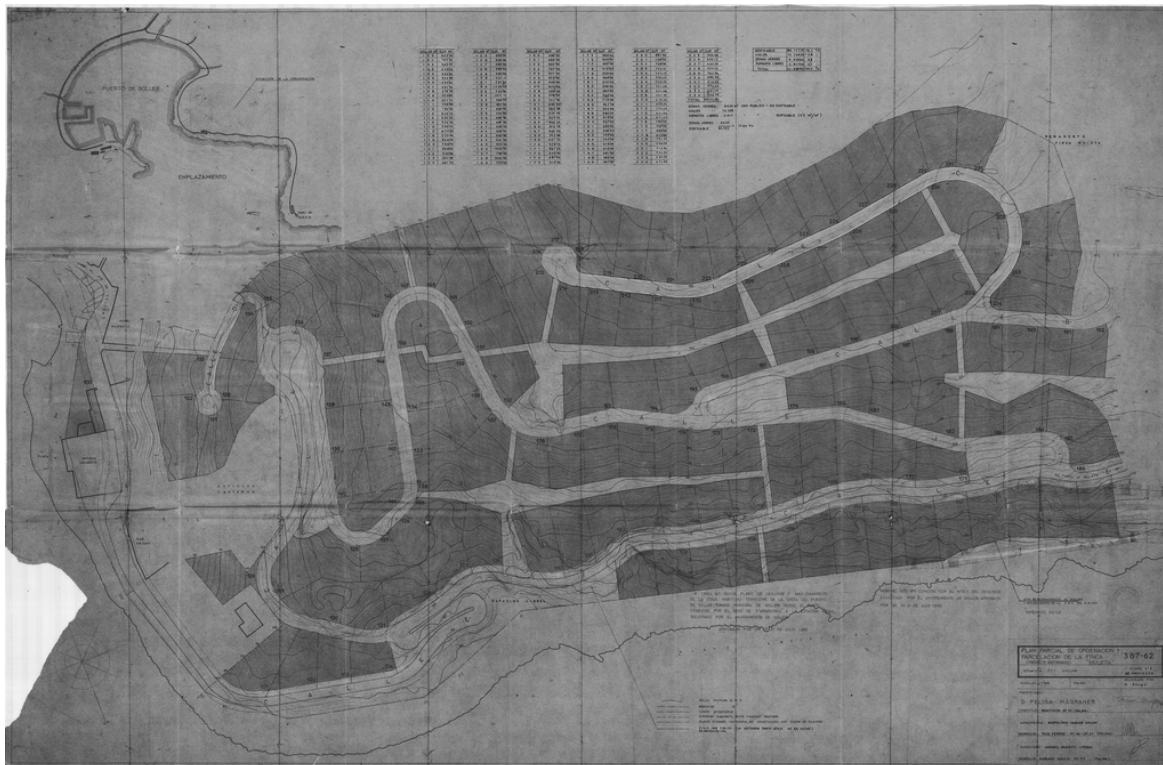


3. ANTECEDENTS. TRAMITACIÓ DE L'EXPEDIENT DE LA FASE 1 DE MULETA:

3.1. TRAMITACIÓ

Segons dades obtingudes a l'arxiu municipal, l'expedient ha seguit la següent tramitació:

5 Octubre de 1.962. Ple del Ajuntament. Aprovació Inicial. Pla Parcial de Ordenació i Parcel·lació de Muleta.



22 Febrer 1.963. Ple del Ajuntament. Aprovació provisional. Pla Parcial de Ordenació i Parcel·lació de Muleta.

24 Maig 1.963. Comissió Provincial de arquitectura i urbanisme. Denegar el projecte de Pla Parcial de Ordenació de la finca de Muleta.

25 Juny 1.964. Comissió Provincial de Urbanisme. Aprovació del projecte de ampliació del PGOU, derivat del Pla Parcial i parcel·lació Muleta. (deficiències sobre les ordenances del pla parcial).

6 Novembre de 1.964. Comissió Permanent Ajuntament de Soller. Aprovació Inicial del projecte de ordenances del Pla Parcial. (1 mes exp. Publica).

29 Gener 1.965. Ple del Ajuntament de Soller. Aprovació provisional projecte de ordenances del projecte de parcel·lació i urbanització de la finca "Muleta Gran". Remissió a la Delegació Provincial del Ministeri de Vivienda per la seva aprovació definitiva.

19 de Febrer de 1.965. Delegació Provincial del Ministeri de Vivienda. Denegar el projecte de ordenances del Pla Parcial. S'ha de tornar a tramitar tot el Projecte de Ordenació (segons acord de 24 de Maig de 1.963).

28 de Maig 1.965 i 20 Agost 1.965. Ple del Ajuntament de Soller. Aprovació inicial i provisional del Pla Parcial d'ordenació de la finca Muleta Gran. Remissió a la Delegació Provincial de Ministeri de la Vivienda.

3 de Febrer de 1.966, Comissió Provincial de Urbanisme. Deficiències del Pla Parcial d'ordenació de la finca Muleta Gran.

17 de Juny de 1.968. Arquitecte en cap Deleg. Prov. de Mint. de la Vivienda. Informe de deficiències de la darrera documentació remesa.

3 Juliol de 1.968. Comissió Provincial de Urbanisme de Balears. Acord de la Comissió sobre la no resolució de deficiències del Pla Parcial.

29 de Gener de 1.969. Comissió Provincial de Urbanisme de Balears. Acord de Aprovació Definitiva Condicional del Pla Parcial d'ordenació urbana d'un sector de la finca Muleta Gran.

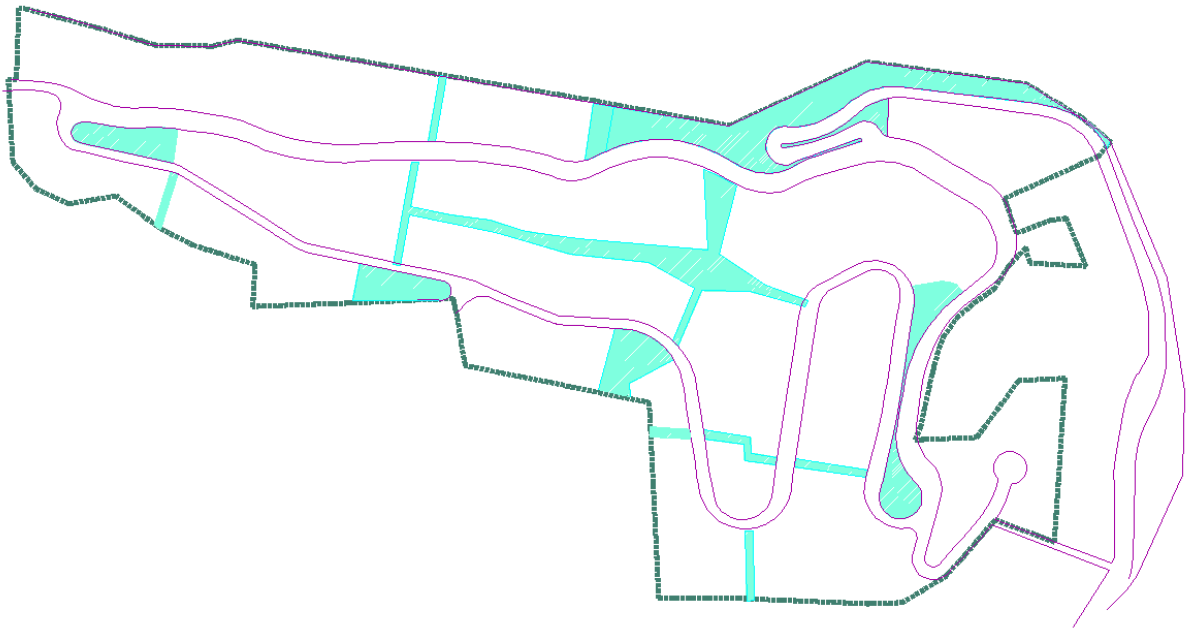
En aquest document hi ha un plànol n° 3, de ESQUEMES DE SERVEIS del PLA PARCIAL DE ORDENACIO I PARCELACIO DE MULETA (fases 1 i 2). Els esquemes fan referència a. XARXA DE ALTA TENSIO, BAIXA TENSIO i ENLLUMENAT PUBLIC, a mes del VIARI. El document defineix la secció dels vials in encitat de voravies, l'estesa elèctrica aèra amb construcció d'una estació transformadora, l'enllumenat públic, la xarxa d'aigua potable mitjançant aljubs de recollida de pluvials i finalment l'evacuació d'aigües residuals mitjançant fosses sèptiques.



Maig 2015 Redacció d'un projecte de dotació i renovació dels serveis per part de la Direcció General de Transports de la Conselleria d'Agricultura, Medi Ambient i Territori.

3.2. DADES FASE 1 MULETA 1969:

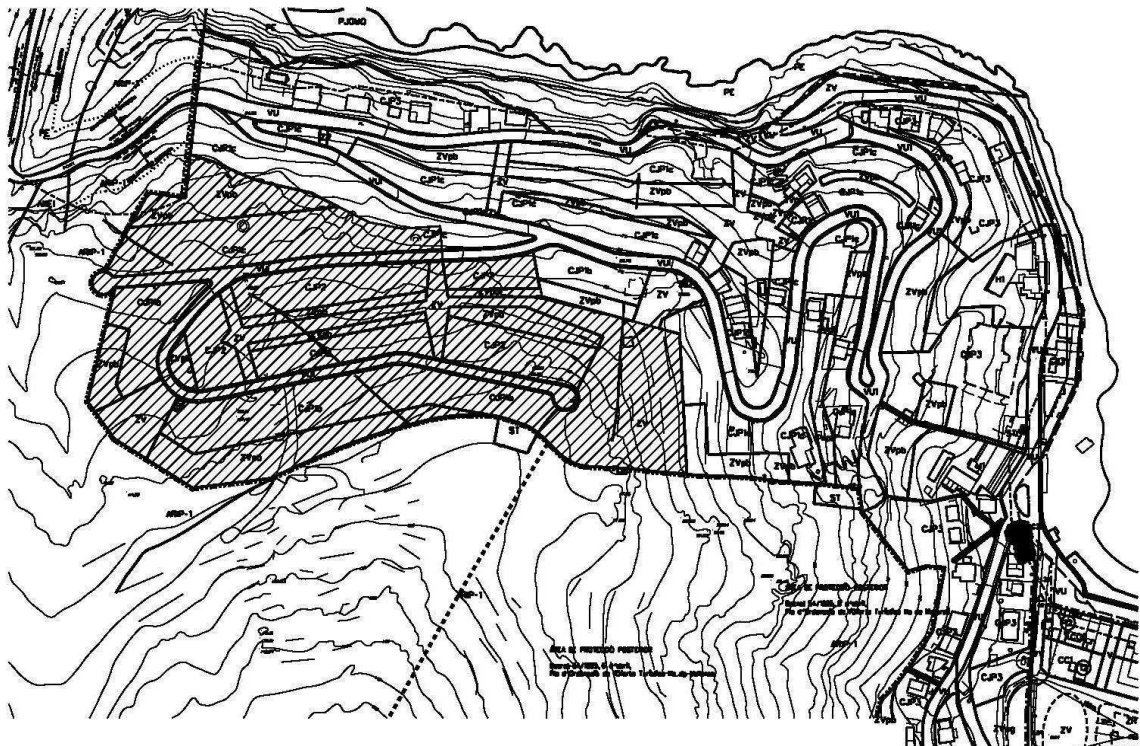
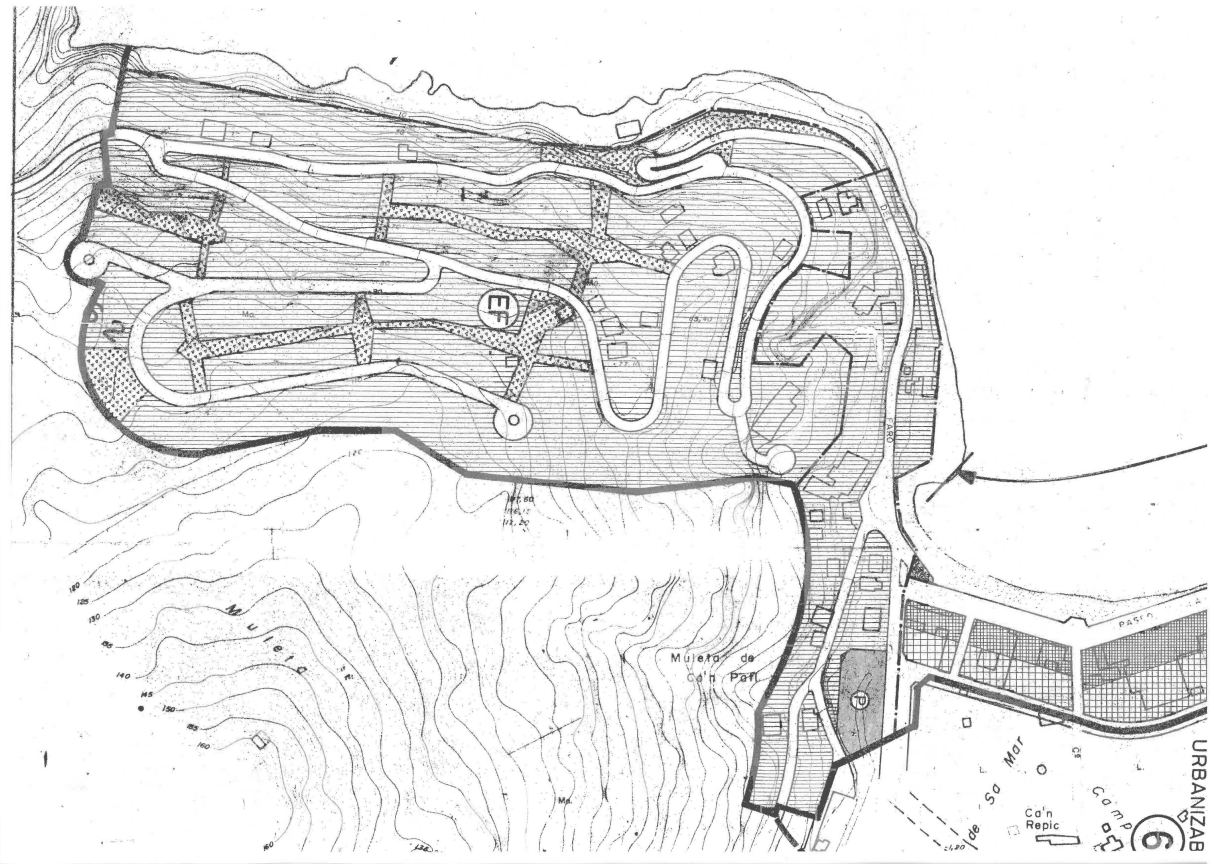
Total espais lliures previstos:	8.333 m ²
Total viaris previst:	16.030 m ²
Total solars edificables:	51.122 m ² (suma solars resultants definits al Pla parcial) (52.482 m ² segons superposició cartogràfica)
Total àmbit:	75.485 m ²



3.3. DESENVOLUPAMENT DEL PLANEJAMENT:

El 19 de setembre de 1981 s'aprovà definitivament el Pla General d'Ordenació Urbana de Sóller introduïnt l'ordenació prevista al del Pla parcial de Muleta (fase 1 i fase 2) i qualificant aquest àmbit com a sòl urbà.

El vigent general aprovat definitivament el 17 de novembre de 2.000 (BOIB 152 de 14 de desembre de 2000), manté bàsicament l'ordenació anterior.



4. ESTAT ACTUAL I GRAU DE CONSOLIDACIÓ:

Actualment la urbanització de Muleta es troba executada bàsicament segons l'ordenació prevista al pla parcial aprovat l'any 1968 ja que, tal com es descriu als antecedents, les obres d'urbanització s'executaren durant l'any 1970. Igualment, el parcel·lari cadastral s'ajusta bàsicament als solars i part dels espais lliures previstos en ell.

Parcelari cadastral:

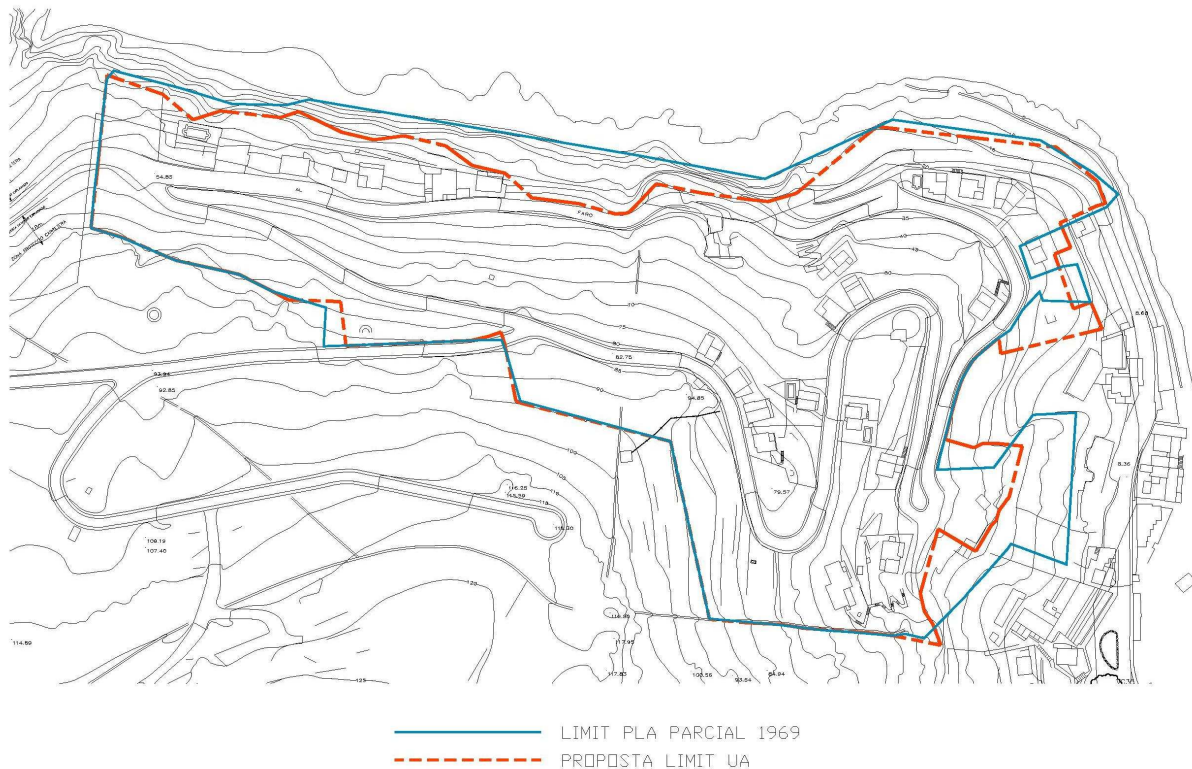


5- PROPOSTA DELIMITACIÓ UNITAT D'ACTUACIÓ

A) AJUST DE L'AMBIT DE LA PROPOSTA D'UNITAT D'ACTUACIÓ:

La proposta de delimitació de la nova UA s'adapta als límits de la Fase 1 de l'antic pla parcial de Muleta amb alguns ajusts d'execució de la urbanització final i cartogràfics (segons la cartografia municipal utilitzada per l'elaboració del vigent pla general):

- exclusió dels solars inedificables al ser desclassificats per l'ordenació actual (nou límit del sòl urbà previst a vorera de la costa i límit de sòl urbà segons la llei 4/2009 de mesures urgents (BOIB 68 17/05/2008))
- ajusts dels límits al parcel·lari cadastral actual.

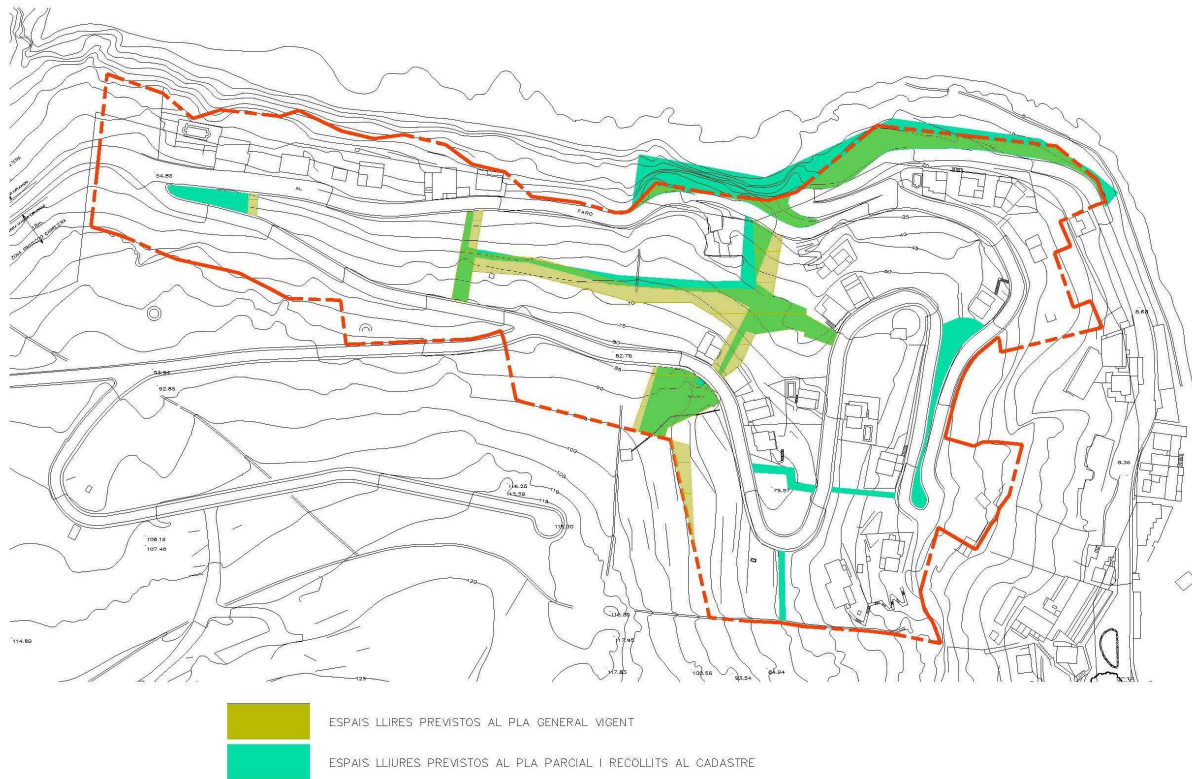


La superfície de cada àmbit és:

Pla Pacial 1965	75.485 m2
Porposta limit UA	69.666 m2

B) COMPARACIO DELS ESPAIS LLIURES DE L'ANTIC PLA PARCIAL AMB EL VIGENT PLA:

Es proposa donar una certa coherència dels espais lliures els que recull el cadastre i que coincideixen bàsicament amb l'antic pla parcial, i pels revistos al pla general.



Espais lliures previstos al pla parcial i que poden tenir coherència amb l'ordenació vigent: 5.711 m²

Espais lliures previstos al planejament vigent: 5.696 m²

Es proposa la viabilitat de mantenir alguns espais lliures ja incorporats al parcelari cadastral i provinents de l'antic pla parcial. Aquesta proposta quedarà reflexada a la superfície total d'espais lliures previstos a la fitxa de la Unitat d'Actuació.

6- PROPOSTA DEL CONTINGUT DE LA UNITAT D'ACTUACIÓ:

La finalitat de la delimitació d'una unitat d'actuació, tal com s'ha explicat als apartats anteriors, és únicament la completació de la urbanització provinent de l'antic pla parcial no recepcionada en aquell moment.

Per tant, la seva delimitació no implica ni preveu l'obtenció de terrenys necessaris per la implantació de dotacions ni infraestructures, ni cap increment d'aprofitament del què ja contempla el planejament vigent.

En conseqüència, l'objectiu de la unitat d'actuació serà únicament les actuacions de dotació necessàries perquè els terrenys inclosos dins l'àmbit, assoleixin la condició de solar d'acord amb l'article 25 de la Llei 12/2017 d'Urbanisme de les Illes Balears.

7.- DOCUMENTS A INCORPORAR AL PLA GENERAL

Els documents normatius que es veuen alterats són:

- Documentació escrita: Annex Normatiu 2: Incorporació de la fitxa de la UEP5
- Documentació gràfica: C7, C8, D7, D8

II.- NORMATIVA URBANÍSTICA

NOVA FITXA UNITAT D'ACTUACIÓ (UEP5) A INCORPORAR A L'ANNEX NORMATIU 2

Unitat d'Execució UEP5

Muleta 1

Àmbit:

L'assenyalat en els plànols de Zonificació, Sectors i Àmbits de Planejament a escala 1:1.000, sèrie 0.2. Plànols C7, C8, D7 i D8

Superfície:

69.666 m²

Coefficient d'edif. brut:

L'edificabilitat corresponent a les subzones incloses dins l'àmbit.

Tipus d'edificació substitutòria:

-

Objectiu:

Dotació de serveis dels vials inclosos dins l'àmbit que manquen per tal de què els terrenys assoleixin la condició de solar.

S'haurà de consolidar la cessió d'un total de 5.711 m² d'espais lliures públics.

Aquest espais lliures públics conservaran un 90% de la vegetació existent i es garantirà la connectivitat peatonal entre ells.

Sistema d'actuació: Compensació

III.- MEMÒRIA VIABILITAT ECONÒMICA

La memòria de viabilitat econòmica s'ha realitzat segons l'article 47 de la llei 12/2017 d'Urbanisme de les Illes Balears. S'ha estimat el cost econòmic de les actuacions:

-IMPACTE DE L'ACTUACIÓ SOBRE L'HISENDA PÚBLICA:

La proposta de delimitació comporta la consolidació d'espais lliures cedits i per tant, l'impacte de l'actuació sobre l'hisenda pública implica:

A) Despeses generades :

Superfícies afectades pels costos de manteniment de:

- Espais lliures urbanitzats: 5.711 m²

- Vials urbanitzats: 14.887 m² dels quals 5.205 m² formen part de la Ma1150 (Camí del Far).

Superfície vials afectats: 9.682 m²

	Superfície	Descripció de l'element objecte manteniment	Cost (*)	Total anual
Manteniment espais lliures	5.711 m ²	Zona sotabosc: 90% (5.140m ²)	5 €/m ² anuals	25.700€
		Ocupació per arbre: 30m ² = 190 arbres a mantenir	75€/arbre (25% d'ells anuals)	3.562€
		Zona pavimentada i il·luminada: 10% (571m ²)	5€/m ² anual	2.855€
Manteniment viari	9.682 m ²	Reparacions voravies, enllumenat públic i neteja	10€/m ² anual	96.820€
TOTAL MANTENIMENT ANUAL				128.937€
(*) Base de preus de l'any 2018 publicats a www.basepaisajismo.com				

B) Ingressos degut a l'actuació:

- Ingressos municipals per les actuacions d'edificació:

A l'àmbit proposat hi ha 21 solars sense edificar i amb una zonificació CJP1c, si la mitja de solars és de 500m², la superfície màxima edificable és de 0,416m²st/m²sol (art 30 PGOU Soller).

S'estima que el sostre edificable d'obra nova és 4.368 m²

El cost de construcció segons barem del COAIB per abril del 2019 per habitatges unifamiliars aïllats d'uns 200m2 de superfície construïda és de 470,25€/m2 x 2,80.

Sostre total edificable	Cost construcció	Total cost noves edificacions
4.368 m2	1.316,70 €/m2	5.751.345,60 €

Les taxes municipals aplicables a cost de la construcció són 4,05%. Per tant, els ingressos generats per actuacions d'edificació:

Cost total	Taxa municipal	Ingressos generats
5.751.345,60€	4,05%	232.929,49€

- Ingressos municipals de l'Impost de Bens Immobles degut a l'increment de valor dels solars un cop edificats:

Un cop feta la consulta al departament de tributs de l'ajuntament, s'estima que un solar ineditat d'uns 500m2 li correspon un impost (IBI) d'uns 350€ i un solar edificat posterior al 2008 i d'uns 200m2 de superfície construïda li correspon un impost (IBI) de 1.500€ anuals.

Per tant, l'increment de valor d'IBI es podria estimar en 1.000€ i aplicant aquest increment al 21 solars ineditats, els ingressos anuals de recaptació de tributs (IBI) és de 21.000€

Els serveis econòmics de l'ajuntament emetran informe de sostenibilitat econòmica segons els valors estimats en la present memòria.

Soller a 25 d'Abril de 2019

Signat digitalment els tècnics municipals de l'Ajuntament de Sóller