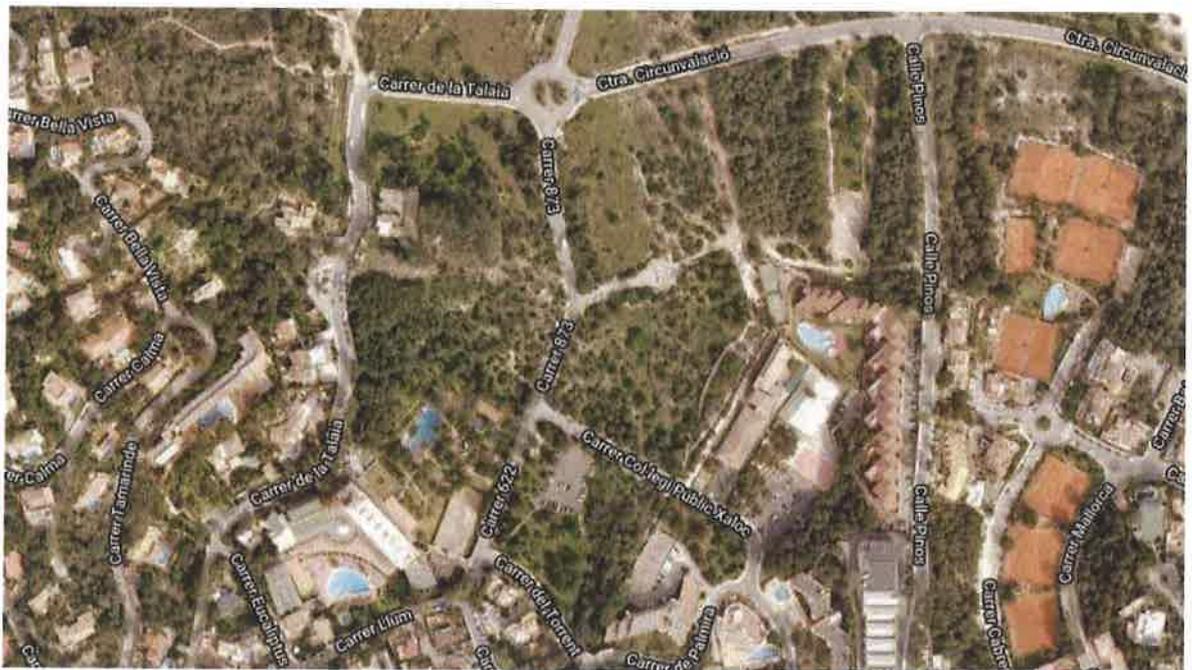


PROYECTO DE REPARCELACIÓN

JUNTA DE COMPENSACIÓN DE LA UNIDAD DE ACTUACIÓN UA/PG-03

PROYECTO DE REPARCELACIÓN DE LA UA/PG-03 PEGUERA, DEL PGOU DE CALVIÀ



FECHA:

FEBRERO 2021

ACTUALIZADA PROPIEDAD A MARZO 2022_V3

REDACTORES:

PABLO MARTÍN DEL BARRIO (INGENIERO DE CAMINOS)

JOSÉ MARÍA ESCUDER TELLA (ABOGADO)

URBEMED
■ ■ ■ Consultores



0. ÍNDICE

| | |
|--|-----------|
| 1. INTRODUCCIÓN | 4 |
| OBJETO | 4 |
| ANTECEDENTES | 4 |
| PROMOTOR | 5 |
| PROCEDIMIENTO | 6 |
| 2. DESCRIPCIÓN DE LA UNIDAD REPARCELABLE | 8 |
| FICHA URBANÍSTICA DE LA UNIDAD DE ACTUACIÓN | 8 |
| PARÁMETROS URBANÍSTICOS APLICABLES | 9 |
| OTROS PARÁMETROS EDIFICATORIOS Y CESIONES DE APROVECHAMIENTO..... | 10 |
| IDENTIFICACIÓN Y SUPERFICIE DE LA UNIDAD REPARCELABLE..... | 11 |
| 3. ESTRUCTURA DE LA PROPIEDAD | 13 |
| RELACIÓN DE PROPIETARIOS E INTERESADOS | 13 |
| RELACIÓN DE FINCAS APORTADAS | 14 |
| CARGAS PREEXISTENTES | 24 |
| 4. DEFINICIÓN Y CRITERIOS PARA CUANTIFICAR LOS DERECHOS DE LOS AFECTADOS..... | 25 |
| CRITERIOS GENERALES..... | 25 |
| DEFINICIÓN Y CRITERIOS DE VALORACIÓN DE LAS APORTACIONES. SUPUESTOS DE EXCLUSIÓN Y CONSIDERACIÓN DE LOS BIENES DE DOMINIO PÚBLICO..... | 27 |
| VALORACIÓN DE LAS APORTACIONES DE SUELO Y DE LAS FINCAS RESULTANTES | 30 |
| DEFINICIÓN Y CRITERIOS DE VALORACIÓN DE LAS ADJUDICACIONES..... | 32 |
| DEFINICIÓN Y CRITERIOS DE VALORACIÓN DE LAS COMPENSACIONES..... | 33 |
| CESIÓN DEL APROVECHAMIENTO..... | 34 |
| DEFINICIÓN Y CRITERIOS DE VALORACIÓN DE LAS EDIFICACIONES Y ELEMENTOS OBJETO DE COMPENSACIÓN. CARGAS PREEXISTENTES | 35 |
| DEFINICIÓN Y CRITERIOS DE CÁLCULO DE LOS GASTOS DE GESTIÓN Y COSTES DE URBANIZACIÓN..... | 37 |
| 5. FINCAS RESULTANTES Y TRASLADO DE CARGAS | 38 |

| | | |
|----|--|----|
| 6. | CUENTA DE LIQUIDACIÓN PROVISIONAL..... | 57 |
| | COSTES ASOCIADOS A LA EJECUCIÓN DEL DESARROLLO | 57 |
| | VALOR DEL SUELO LUCRATIVO | 59 |
| | DISTRIBUCIÓN DE CUOTAS POR FINCAS RESULTANTES..... | 60 |
| 7. | EFFECTOS DEL PROYECTO DE REPARCELACIÓN..... | 61 |
| 8. | PLANOS | 63 |
| 9. | ANEXOS | 64 |
| | CUADRO DE LA CUENTA DE LIQUIDACIÓN PROVISIONAL | 65 |
| | CUADRO DE CORRELACIÓN APORTADA-RESULTANTE..... | 66 |
| | FICHAS DE PARCELAS RESULTANTES | 67 |
| | ESTUDIO DE MERCADO | 68 |
| | NOTAS SIMPLAS FINCAS APORTADAS..... | 76 |
| | CERTIFICACIÓN CATASTRAL..... | 77 |

1. INTRODUCCIÓN

OBJETO

El presente documento tiene por objeto la distribución de los beneficios y las cargas del desarrollo urbanístico de la Unidad de Actuación UA/PG-03 Peguera del Plan General de Ordenación Urbana de Calvià (en adelante PGOU), regularizando la configuración de las fincas aportadas y situando su aprovechamiento en zonas aptas para la edificación -parcelas resultantes- de acuerdo con el planeamiento vigente.

En concreto, procede a la agrupación de fincas comprendidas en el ámbito de la UA/PG-03 para su nueva división ajustada al planeamiento, con adjudicación de las parcelas resultantes a las personas interesadas en proporción a sus respectivos derechos, y a la administración de los terrenos y las parcelas que le corresponden de acuerdo con la Ley 12/2017, de 29 de diciembre, de urbanismo de las Illes Balears (en adelante LUIB) y el PGOU.

El PGOU de Calvià establece como sistema de actuación para la UA/PG-03 el de compensación, siendo de aplicación la LUIB y lo establecido en el Reglamento de la Ley 2/2014, de 25 de marzo, de ordenación y uso del suelo, en adelante RLOUSM.

ANTECEDENTES

La Comisión Insular de Urbanismo aprobó definitivamente el Plan General de Ordenación Urbana de Calvià el 11/07/2000, siendo publicado en el Boletín Oficial de la Comunidad Autónoma de la Islas Baleares el 18/07/2000.

El 13/12/2004 se aprueba definitivamente el Plan Territorial Insular de la Isla de Mallorca (en adelante PTIM) publicándose en el Boletín Oficial de les Illes Balears (en adelante BOIB) núm. 188 de fecha 31/12/2004.

Como consecuencia de lo anterior, se procede a la redacción de un texto refundido del PGOU de Calvià cuyo objetivo es adaptar su contenido al PTIM. La Comisión Insular de Ordenación del Territorio, Urbanismo y Patrimonio Histórico, en sesión celebrada el 26/06/2009, aprobó la Adaptación del PGOU de Calvià al PTIM, publicándose en el BOIB núm. 126 de 28/08/2009. Si bien, el Texto Refundido del PGOU de Calvià fue aprobado definitivamente en acuerdo de sesión de 27/07/2012 y publicado en el BOIB núm. 115 de 09/08/2012, tras el cumplimiento de las prescripciones impuestas por la Comisión Insular.

El PGOU de Calvià clasifica los terrenos incluidos en la Unidad de Actuación UA/PG-03, Peguera, como suelo urbano no consolidado de uso residencial, cuya ordenación pormenorizada viene fijada en el mismo, sin necesidad de tramitar ningún planeamiento de desarrollo específico. Los objetivos de la Unidad son:

- La reorganización de los espacios urbanos incluidos en el ámbito de la UA, a base de terrenos que hasta la fecha eran solares edificables que, hallándose desprovistos de usos lucrativos, pasan a incrementar la dotación de aparcamientos públicos y de espacios libres públicos, localizando la edificabilidad que se detrae de los mismos en el resto de solares calificados como RP-2 que siguen siendo edificables.
- Completar el trazado de la red viaria con la apertura de nuevas calles para mejora de las comunicaciones y circulaciones de la zona.

Mediante acuerdo de la Junta de Gobierno Local del Ayuntamiento de Calvià de fecha 05/11/2018, fueron aprobados definitivamente los Estatutos y las Bases de actuación de la Junta de Compensación de la citada Unidad de Actuación, publicándose el texto de los documentos en el BOIB núm. 150 de fecha 29/11/2018.

En fecha 01/08/2019, a instancias de la propietaria mayoritaria del ámbito (la mercantil ARQURA HOMES, FONDO DE ACTIVOS BANCARIOS, con C.I.F. núm. V-88359286), se formalizó la escritura de constitución de la Junta de Compensación, otorgada en Palma de Mallorca, ante la notaria doña Maria del Pilar Corral García, con el número 1.386 de su protocolo. Ratificada posteriormente en escritura de fecha 11/09/2019, en Madrid, ante el notario don Gonzalo Sauca Polanco con el número 4.694 de su protocolo.

En fecha 31/07/2020 se formalizó escritura de subsanación, otorgada en Palma de Mallorca, ante el notario don Ciriaco Corral García, con el número 1.089 de su protocolo. En la misma se protocolizó el acta de la Asamblea General de la Junta celebrada el mismo día, en la sede de la notaría de doña Maria del Pilar Corral García, en la que se adoptan entre otros acuerdos la formalización de dicha subsanación.

PROMOTOR

El promotor de la transformación urbanística de la UA/PG-03 y del presente proyecto es la JUNTA COMPENSACIÓN DE LA UNIDAD DE ACTUACIÓN UA/PG-03 DE PAGUERA DEL TÉRMINO DE CALVIÀ, con CIF G-02811305, a la que se encuentran adheridos siete de los ocho propietarios de suelo con derecho a aprovechamiento urbanístico de la UA/PG-03 con la siguiente participación, cumpliendo con los requisitos de legitimación previstos en el artículo 213.4 del RLOUSM:

- Mercantil ARQURA HOMES, FONDO DE ACTIVOS BANCARIOS, cuya propiedad representa, según escritura de constitución de la Junta de Compensación, el 79,022 % del total de la superficie de uso privado del ámbito. Tras levantamiento topográfico, la participación de la mercantil en el ámbito es de 78,4221 % del total del suelo de uso privado.

- Don Carlos y don Guillermo Roca Núñez, doña Sandra y don Guillermo Roca Bonnin y doña Noa y don Carlos Roca Talvy, como titulares respectivamente de una sexta parte indivisa de la finca registral 6.822, la cual representa un 20,78 % del ámbito. Tras levantamiento topográfico, la participación de la finca el ámbito es del 21,3454 % del total del suelo de uso privado.

Indicar que Doña Sandra y don Guillermo Roca Bonnin y doña Noa y don Carlos Roca Talvy constan adheridos a la Junta de Compensación tras la adquisición de una sexta parte indivisa respectivamente por sendos títulos de donación formalizados en escrituras públicas de fecha 08/11/2021 e inscritos en el Registro de la Propiedad de Palma con fecha 03/02/2022.

Existe un octavo propietario del suelo privado del ámbito, la mercantil MITTENWALD S.A., no adherido a la Junta de Compensación, cuya propiedad afectada por la UA/PG-03 representa un porcentaje del 0,2325 % del suelo con derecho a aprovechamiento urbanístico.

PROCEDIMIENTO

El procedimiento de reparcelación se ajustará a las prescripciones del artículo 231 del RLOUSM.

"1. El expediente de reparcelación se entiende iniciado por ministerio de ley con la aprobación definitiva de la delimitación del sector o la unidad de actuación urbanística a ejecutar por este sistema, o bien por la del instrumento de planeamiento urbanístico que contenga esta delimitación. En todo caso, la fecha de referencia de las valoraciones contenidas en el proyecto de reparcelación es la de su aprobación inicial, y se actualizan en la aprobación definitiva de acuerdo con el interés legal del dinero, a partir del transcurso del plazo de seis meses desde la aprobación inicial.

2. La iniciación del expediente de reparcelación conlleva, sin necesidad de declaración expresa, la suspensión del otorgamiento de licencias de parcelación y edificación en el ámbito de la actuación hasta que sea firme en vía administrativa el acuerdo aprobatorio de la reparcelación. (...)

3. Iniciado el expediente de reparcelación, la entidad o persona a quien corresponda su formulación, de acuerdo con el apartado 4 siguiente, deberá solicitar del Registro de la propiedad la información correspondiente sobre titularidad y cargas de todas las fincas incluidas en el sector o unidad de actuación urbanística. El registrador o la registradora, con motivo de esta solicitud, deberá extender al margen de cada finca nota expresiva conforme son objeto de reparcelación. Inscrita la expresada nota marginal, las personas interesadas sucesivas que hagan constar su derecho en el Registro no deberán citarse preceptivamente en el expediente, excepto cuando comparezcan expresamente.

(...)

5. El ayuntamiento aprobará los proyectos de reparcelación de acuerdo con el siguiente procedimiento:

a) La aprobación inicial deberá adoptarse en el plazo de tres meses desde que se hubiese presentado la solicitud por la persona interesada, sin perjuicio de que se le requiera la subsanación o la mejora de dicha solicitud en los términos que prevé la legislación de procedimiento administrativo común.

b) El proyecto de reparcelación se someterá a información pública durante el plazo de un mes, mediante edicto que deberá publicarse en el Butlletí Oficial de les Illes Balears y en la dirección o en el punto de acceso electrónico correspondiente, donde se insertará asimismo su contenido íntegro para facilitar su consulta telemática, dentro de este plazo se concederá audiencia a las personas interesadas, mediante citación personal.

c) La aprobación definitiva y su notificación deberá producirse en el plazo de tres meses desde la finalización del plazo de información pública. En caso contrario, se entenderá que el proyecto de reparcelación ha quedado aprobado definitivamente por silencio positivo. El acto o acuerdo de aprobación definitiva se publicará en el Butlletí Oficial de les Illes Balears y en la dirección o en el punto de acceso electrónico correspondiente, donde se insertará asimismo el contenido íntegro del proyecto aprobado definitivamente.

d) Si en la tramitación de los proyectos de reparcelación se produce el acuerdo unánime de todas las personas afectadas, que deberá constar en un documento público, con la previa conformidad del ayuntamiento o con la incorporación de las enmiendas y prescripciones que sean procedentes, se podrá proceder a la aprobación definitiva prescindiendo de la aprobación inicial, sin que sea necesario otro trámite que el de información pública, con audiencia simultánea del resto de personas interesadas."

Atendiendo a lo prescrito en la legislación vigente, junto a la presentación de inicio del expediente ante el Ayuntamiento de Calvià se solicitará la certificación de dominio y cargas de todas las fincas junto con la anotación marginal de cada finca expresiva del inicio del procedimiento.

2. DESCRIPCIÓN DE LA UNIDAD REPARCELABLE

FICHA URBANÍSTICA DE LA UNIDAD DE ACTUACIÓN

La ficha del PGOU de la UA/PG-03 establece el desarrollo de la misma mediante el sistema de actuación de compensación, siendo las ordenanzas de referencia las previstas para las zonas (i) Residencial Plurifamiliar en grado 2 (RP-2), constituido por mezcla de bloques aislados de vivienda plurifamiliar en altura, edificios de viviendas unifamiliares aisladas y agrupadas o en hilera, en parcelas de gran tamaño; y (ii) zonas destinadas a Espacio Libre Público (EL-P).

| USOS GLOBALES NO LUCRATIVOS | | | | | |
|---------------------------------|-------------------------------------|------|-----------------------------------|-----|--------------------------|
| Uso | Superficie máxima (m ²) | % | | | |
| Comunicación e infraestructuras | 14.073 | 51,8 | | | |
| Espacios Libres Públicos | 13.111 | 48,2 | | | |
| Subtotal | 27.184 | 100 | | | |
| USOS GLOBALES LUCRATIVOS | | | | | |
| Uso | Superficie máxima (m ²) | % | Techo (m ² construido) | % | Altura máx. (nº plantas) |
| Residencial Plurifamiliar | 31.456 | 100 | 24.500 | 84 | 4 |
| Terciario | | | 4.676 | 16 | |
| Subtotal | 31.456 | 100 | 29.176 | 100 | |
| TOTAL ÁMBITO | Superficie (m ²) | % | Techo (m ² construido) | % | |
| | 58.640 | 100 | 29.176 | 100 | |

| | |
|---|--------------------------------------|
| EDIFICABILIDAD GLOBAL MÁXIMA | 0,498 m ² /m ² |
| DENSIDAD RESIDENCIAL MÁXIMA | 29,84 viv./Ha. |
| CAPACIDAD GLOBAL MÁXIMA USO RESIDENCIAL | 175 Viviendas |
| CAPACIDAD GLOBAL MÁXIMA USO TURÍSTICO | 0 Plazas turísticas |

Se establecen los siguientes criterios de ordenación:

"Actuación que permite la reorganización de los espacios urbanos incluidos en el ámbito de la UA. a base de terrenos que hasta la fecha eran solares edificables que, siendo desprovistos de usos lucrativos, pasan a incrementar la dotación de aparcamientos públicos (F) y de espacios libres públicos (EL-P), localizando la edificabilidad que se detrae de los mismos en el resto de los solares calificados como RP-2 que siguen siendo edificables. Asimismo, se completa el trazado de la red viaria con la apertura de nuevas calles para mejora de las comunicaciones y circulaciones de la zona.

Las parcelas, estarán dotadas de todos los servicios urbanísticos propios de la condición de solar, previa o simultáneamente a ser edificadas. Los propietarios de suelo incluidos en la UA cederán los suelos destinados a EL-P, F y viales, una vez urbanizados.

Un 40% de las unidades de vivienda que se construyan deberán acogerse al régimen de Viviendas de protección autonómica, (Decreto 90/1998 de 9 de octubre).

Las edificaciones se situarán en las superficies calificadas como RP-2, sin que sea obligatorio en las mismas el cumplimiento de los parámetros urbanísticos de la zona (salvo alturas, separaciones entre edificios y volumen máximo por edificio), prevaleciendo sobre todo ello el techo máximo construible y en su caso el número de viviendas que se señalan como capacidad global máxima en esta ficha, que podrán distribuirse, una vez ordenado el conjunto, sin que les sea de aplicación el criterio de nº de viv./ parcela. La ocupación máxima será de 14.500 m², de los que las edificaciones podrán ocupar un máximo de 8.500 m²."

Respecto a la densidad máxima de viviendas en la UA, la ficha establece un máximo de 175 unidades, de las cuales 70 se destinan a vivienda de protección pública. A este respecto hay que considerar lo previsto en la Ley 5/2018, de 19 de junio, de la vivienda de las Illes Balears, aprobada con posterioridad al planeamiento municipal, y que establece en su artículo 63 bis "Índice de intensidad residencial para vivienda protegida", introducido en la Ley por el número 14 de la disposición adicional tercera del D Ley 3/2020, 28 febrero, de medidas urgentes en materia de vivienda («B.O.I.B.» 5 marzo), lo siguiente: "El índice de intensidad de uso residencial para un solar en suelo urbano cuando el techo que se destine a uso residencial sea todo para vivienda protegida será de una vivienda por cada 60 m² de superficie edificable residencial."

PARÁMETROS URBANÍSTICOS APLICABLES

La zona de ordenación RP-2 Residencial Plurifamiliar en grado 2, se define en el propio PGOU de la siguiente manera: "Como caso particular de esta zona y al objeto de acomodar la oferta de productos inmobiliarios residenciales variados a la demanda existente en cada momento, se define un grado de la misma (RP-2) caracterizado por parcelas muy grandes donde pueden convivir dos o más edificios con tipologías arquitectónicas diferentes: el bloque aislado de vivienda colectiva característico de esta zona (RP-2); la vivienda individual aislada (correspondiente a la zona de ordenanza RU-1); y los "poblados" de edificación adosada regulados por la ordenanza RP-3. La RP-2 constituye una ordenanza especial que permite optar por alguna o todas las tres ordenanzas citadas (...)."

No obstante, la ficha del PGOU de la UA/PG-03 establece de forma particular que "Las edificaciones se situarán en las superficies calificadas como RP-2, sin que sea obligatorio en las mismas el cumplimiento de los parámetros urbanísticos de la zona (salvo alturas, separaciones entre edificios y volumen máximo por edificio), prevaleciendo sobre todo ello el techo máximo construible y en su caso el número de viviendas que se señalan como capacidad global máxima en esta ficha, que podrán distribuirse, una vez ordenado el conjunto, sin que les sea de aplicación el criterio de nº de viv./ parcela. La ocupación máxima será de 14.500 m², de los que las edificaciones podrán ocupar un máximo de 8.500 m²."

Por lo tanto, las condiciones de parcelación y edificación de obligado cumplimiento se limitan a los siguientes parámetros:

- Altura máxima (nº plantas): 4 para uso residencial, 2 para uso terciario
- Altura máxima en metros (H): 13 m.
- Altura total (h): 15 m.
- Volumen máximo sobre rasante por edificio: 8.000 m³.
- Separación mínima entre edificios: semisuma de las alturas máximas de los mismos, con un mínimo de cuatro metros (4 m).
- Ocupación máxima de la edificación: 8.500 m².

OTROS PARÁMETROS EDIFICATORIOS Y CESIONES DE APROVECHAMIENTO

Por otra parte, las Normas Urbanísticas (en adelante NNUU) del PGOU fijan otros parámetros o consideraciones generales que deben tenerse en cuenta en la asignación de derechos y deberes en toda transformación urbanística.

En concreto, el artículo 4.04.2 de las NNUU que indica: *"Cuando las cifras resultantes de los cálculos establecidos en las presentes Normas para la determinación de derechos o deberes arrojen números no enteros de conceptos no divisibles (nº de viviendas, plazas de aparcamiento, plazas turísticas, etc.), deberán redondearse, en más si la fracción decimal de las decenas es igual o superior a seis y en menos en caso contrario."*

Así mismo en el punto 3 del mismo artículo se indica que *"las cesiones de aprovechamiento lucrativo a favor del Ayuntamiento se calcularán, en cada caso, aplicando los coeficientes de homogeneización aprobados en el correspondiente Proyecto de compensación."*

Especial incidente tiene igualmente lo previsto en el artículo 10.03.5 de las NNUU del PGOU Desarrollo del suelo urbano, siendo que por el ámbito discurre el torrente Palmira, y cuyo tenor literal establece:

"En suelos urbanos por los que discurren torrentes, los solares colindantes con los mismos tienen el deber de ajustar su utilización a las disposiciones contenidas en la Ley 29/1985, de 2 de agosto, de Aguas y en el Reglamento que le desarrolla (Real Decreto 849/1986). Es por ello que la construcción de solares afectados por el dominio público hidráulico, al objeto de evitar que estos se vean negativamente afectados por usos u obras inadecuadas que pudieran contribuir a hacer variar el curso natural de las aguas en perjuicio del interés público o de tercero, o que como consecuencia de ellas pudieran ocasionarse daños posteriores a persona o cosas, precisará, de acuerdo con lo previsto en los artículos 9.3 y 78.1 del RDPH autorización administrativa de la Dirección General de Régimen Hidráulico de la Consellería de Medio Ambiente, Ordenación del Territorio y Litoral del Govern Balear u órgano de cuenca

competente que lo sustituya, autorización que será previa a la concesión de la correspondiente licencia de obras.

La petición de la autorización, con la documentación señalada en el apartado 2 del referido artículo 78, se tramitará de acuerdo con lo dispuesto en los artículos 52 al 54 del ya citado Reglamento de Dominio Público Hidráulico."

IDENTIFICACIÓN Y SUPERFICIE DE LA UNIDAD REPARCELABLE

La Unidad de Actuación se encuentra situado entre las calles de la Talaia, 873 y del Torrent, en el núcleo de Peguera, definiendo los límites de la misma mediante las alineaciones de los citados viales.

Con motivo de los trabajos asociados al presente Proyecto de Reparcelación y el consecuente Proyecto de Urbanización, y con la finalidad de delimitar los límites de la propiedad y las alineaciones de los viales existentes, se ha realizado levantamiento topográfico del ámbito de actuación.

Resultado del levantamiento se observa que las alineaciones de los viales existentes no se corresponden con exactitud a los definidos por la cartografía del PGOU, quedando una pequeña porción al norte y al oeste de suelo de destino público (vialidad) que no se encuentra ejecutada.

El artículo 19.2.b del RLOUSM establece que *"Los proyectos de urbanización y los instrumentos de gestión urbanística no pueden modificar las determinaciones del planeamiento urbanístico, sin perjuicio de que, sin alterar estas determinaciones, puedan efectuar, si procede, las adaptaciones técnicas de detalle exigidas por las características del suelo y del subsuelo en la ejecución material de las obras o en la concreción de la delimitación y superficie del ámbito de actuación. En todo caso, cuando la adaptación de detalle suponga alteración de las determinaciones sobre ordenación del suelo o de la edificación del ámbito afectado se deberá aprobar, previa o simultáneamente, la modificación del plan urbanístico que corresponda."*

En consecuencia, se adaptan ligeramente los límites de la UA/PG-03 previstos en el PGOU a los elementos físicos existentes definitorios de las alineaciones de los viales actualmente ejecutadas, respetando el ancho de vial y de acera indicados en la ordenación del PGOU.

El límite de la UA/PG-03 viene definido por el límite del suelo lucrativo resultante que se ajusta a la realidad física existente siendo necesario la inclusión de una franja perimetral de superficie clasificada como viario para completar su urbanización. De este modo no se modifica la ordenación prevista por el PGOU, únicamente se adecúa a los elementos físicos actuales y a las alineaciones de los viales existentes, incrementando la superficie necesaria para completar la urbanización perimetral del ámbito.

El ámbito definido de este modo tiene una superficie de 59.820,587 m², que supone un incremento de 1.180,57 m² de la superficie definida por el PG, 58.640 m². En términos porcentuales se incrementa la superficie del ámbito en un 2,01%, estando esta superficie dedicada a completar la urbanización existente con la calificación de viario público.

En definitiva, el presente proyecto de reparcelación se trata de un instrumento de gestión urbanística que no modifica las determinaciones del planeamiento urbanístico, si no que adapta el ámbito a la realidad existente en el mismo, cumpliendo con lo establecido en el referido artículo 19 del RLOUSM.

3. ESTRUCTURA DE LA PROPIEDAD

RELACIÓN DE PROPIETARIOS E INTERESADOS

El Reglamento General de la Ley 2/2014, de 25 de marzo, de ordenación y uso del suelo, para la isla de Mallorca (en adelante RLOUSM), indica:

"Artículo 212. Comunidad de reparcelación y personas interesadas.

1. Integran la comunidad de reparcelación todos los propietarios y las propietarias de fincas comprendidas en un sector o unidad de actuación urbanística sometido a reparcelación.

2. Además de los propietarios y de las propietarias de las fincas afectadas, se consideran personas interesadas en un expediente de reparcelación las titulares de los derechos que puedan resultar afectados por la resolución, y también las personas titulares de intereses legítimos susceptibles de afectación que comparezcan en el procedimiento y acrediten esta condición."

De acuerdo a lo indicado, se incluyen en el presente Proyecto de Reparcelación todos los propietarios de las fincas incluidas dentro del ámbito cuyos datos de identificación son los siguientes:

- **Propietario 1:** ARQURA HOMES, FONDO DE ACTIVOS BANCARIOS con CIF V88359286. Aporta las fincas 1 y 3. Domicilio: Calle Padilla, 30 CP. 28006 Madrid.
- **Propietario 2:** Don Carlos Roca Núñez con NIF 35056304A. Aporta una sexta parte indivisa de la finca 2. Domicilio: Calle Cala Fornels 17, Pl. 7 Pta. F 07160 Andratx (Islas Baleares)
- **Propietario 3:** Don Guillermo Roca Núñez con NIF 35032735D. Aporta una sexta parte indivisa de la finca 2. Domicilio: Calle Atalaya 38, 07184 Calvià (Islas Baleares).
- **Propietario 4:** Don Carlos Roca Talvy con NIF 43234530G. Aporta una sexta parte indivisa de la finca 2. Domicilio: Calle Cala Fornels 17, Pl. 7 Pta. F 07160 Andratx (Islas Baleares).
- **Propietario 5:** Doña Noa Roca Talvy con NIF 43234533F. Aporta una sexta parte indivisa de la finca 2. Domicilio: Calle Cala Fornels 17, Pl. 7 Pta. F 07160 Andratx (Islas Baleares)
- **Propietario 6:** Doña Sandra Roca Bonnin con NIF 43213489P. Aporta una sexta parte indivisa de la finca 2. Domicilio: Calle Papa Gregori IX, 7 Pl. -1 07015 Palma (Islas Baleares).

- **Propietario 7:** Don Guillermo Roca Bonnin con NIF 43191926L. Aporta una sexta parte indivisa de la finca 2. Domicilio: Calle Industria, 13 Pl. 2 Pta. B 07013 Palma (Islas Baleares).
- **Propietario 8:** Ayuntamiento de Calvià con CIF P0701100J. Aporta la finca 4. Domicilio: Calle Julià Bujosa Sans Batle, 1, 07184 Calvià (Islas Baleares).
- **Propietario 9:** MITTENWALD SA con CIF A0701602. Aporta la finca 5. Domicilio: Calle Garita, 30 Palma de Mallorca CP. 07015 (Islas Baleares).

Por otra parte, por su colindancia con el ámbito de actuación, se consideran igualmente interesadas a las siguientes entidades:

- **PROFU, SA:** Propietario colindante con referencia catastral 07011A005004400000HZ. Domicilio: Gran Vía Escultor Salzillo, 8 30004 Murcia (Murcia).
- **Comunidad de propietarios Calle Pins, 21 Calvià:** Propiedad colindante que se corresponde con la referencia catastral 2973004DD5727S. Domicilio: Calle Pins, 21 07184 Calvià (Islas Baleares).
- **Ayuntamiento de Calvià:** Como propietario de la finca registral 31.655, con correspondencia parcial con la parcela catastral con referencia 2973008DD5727S0001AO. Domicilio: Calle Julià Bujosa Sans Batle, 1, 07184 Calvià (Islas Baleares).

RELACIÓN DE FINCAS APORTADAS

Se relacionan a continuación las fincas aportadas a la actuación, incluyendo la correlación de las fincas registrales inscritas con el Catastro Inmobiliario. Así mismo, se indica el dato de la superficie de las fincas que se encuentra incluida en el ámbito, según medición obtenida a partir del levantamiento topográfico realizado, dando cumplimiento a lo previsto en el artículo 214, apartados 2 y 3, del RLOUSM:

"2. En caso de discrepancia entre la descripción de las fincas contenida en los títulos a que se refiere el apartado 1 anterior y la realidad física, se deberá estar a la realidad física, siendo de aplicación lo establecido en la legislación aplicable sobre inscripción en el Registro de la propiedad de actos de naturaleza urbanística.

3. También será de aplicación la legislación sobre inscripción en el Registro de la propiedad de actos de naturaleza urbanística en cuanto a los supuestos de inmatriculación de fincas, de reanudación del trato sucesivo, de discrepancias en cuanto a la titularidad, de persona titular en paradero desconocido o de titularidad desconocida."

UA/PG-03, PEGUERA, DEL PGOU DE CALVIÀ
PROYECTO DE REPARCELACIÓN
MEMORIA

| FINCAS APORTADAS | | REGISTRO | | CATASTRO | | MEDICIÓN | CUOTA PARTICIPACIÓN EN APORTACIÓN (%) | |
|------------------|---|-------------|-----------|----------------|-----------|-----------|---------------------------------------|-----------------|
| FINCA | TITULAR | Nº FR | SUP. (m2) | REFERENCIA | SUP. (m2) | SUP. (m2) | | |
| Finca 1 | ARQURA HOMES FONDO DE ACTIVOS BANCARIOS | 3.132 | 11.809 | 2672002DD5727S | 11.413 | 11.413 | 10.491,35 | 22,2031% |
| Finca 2 | GUILLERMO ROCA NÚÑEZ CARLOS ROCA NÚÑEZ SANDRA ROCA BONNIN GUILLERMO ROCA BONNIN NOA ROCA TALVY CARLOS ROCA TALVY | 6.822 | 10.000 | 2672001DD5727S | 10.007 | 10.007 | 10.086,06 | 21,3454% |
| Finca 3 | ARQURA HOMES FONDO DE ACTIVOS BANCARIOS | 4.514 | 26.210 | 2973002DD5727S | 16.884 | 25.438 | 26.564,44 | 56,2190% |
| | | | | 2973011DD5727S | 3.450 | | | |
| | | | | 2872001DD5727S | 5.104 | | | |
| Finca 4 | AYUNTAMIENTO DE CALVIÀ | 25.644 | 7.947 | 2973001DD5727S | 1.707 | 17.331 | 7.899,43 | 0,0000% |
| | | | | 2973010DD5727S | 2.808 | | | |
| | | | | 2872002DD5727S | 2.783 | | | |
| | | | | 2772301DD5727S | 404 | | | |
| | | | | 2973008DD5727S | 9.629,00 | | | |
| Finca 5 | MITTENWALD | 7.654 | 9.402 | 2672003DD5727S | 8.999,00 | 8.999,00 | 109,84 | 0,2325% |
| VIALES | VIALES | No inscrito | | | | | 4.669,45 | 0,0000% |
| TOTALES | | | 65.368 | | | 73.188 | 59.820,57 | 100,00% |

* La medición indica la superficie incluida dentro del ámbito de la UA/PG-03.

FINCA APORTADA Nº 1

DATOS REGISTRALES

Finca de Calvià nº 3.132.

Antes trasladada de FINCA DE CALVIÀ SEC COMÚN Nº: 19431 CRU: 07033000384255

Registro de la Propiedad de Calvià nº 2. Tomo: 4360 Libro: 160 Folio: 32 Inscripción: 12.

DESCRIPCIÓN REGISTRAL

URBANA: Porción de tierra poblada de almendros y algarrobos, sita en término de Calvià, calle Llum, 4, procedente de la denominada "Paguèri", y ésta de "La Atalaya".

SUPERFICIE: Una hectárea, dieciocho áreas y nueve centiáreas, es decir, ONCE MIL OCHOCIENTOS NUEVE METROS CUADRADOS.

LINDES: Norte, con la finca propiedad de los hermanos Roca y, en parte, con finca de la que procede, mediante camino; Sur, con la finca de la que procede, hoy franja cedida para viales y Aparcamientos al Ayuntamiento de Calvià; Este, con finca de la que procede, mediante camino; y Oeste, en parte con la finca de los hermanos Roca y, en parte, mediante camino, con la finca de la que procede.

REFERENCIA CATASTRAL: 2872001DD5727S0001BO

DESCRIPCIÓN COMPROBADA

URBANA: Porción de tierra poblada de almendros y algarrobos, sita en término de Calvià, calle Llum, 4, procedente de la denominada "Paguèri", y ésta de "La Atalaya".

SUPERFICIE: ONCE MIL QUINIENTOS DIECINUEVE CON OCHENTA Y DOS METROS CUADRADOS

LINDES: Norte, con la finca 6.822 y viario público; Sur, con la finca 7.654 y viario público; Este, con viario público; y Oeste, en parte con las fincas 6.822 y 7.654 y, en parte, con viario público

REFERENCIA CATASTRAL: 2672002DD5727S

TÍTULO

Título de Aportación Social, formalizada según escritura con fecha 05/06/19, autorizada en Madrid, por don Manuel Richi Alberti, nº de protocolo 1.782.

CARGAS Y GRAVÁMENES

SERVIDUMBRE sobre esta finca a favor de la finca registral 8686, obrante al folio 85 del Libro 163 de Calvià -como predio dominante-, propiedad de Guillermo, María y Guillermina Roca Fort, de "altius non tollendi", en el sentido de que las edificaciones que se levanten en el predio sirviente deberán tener un máximo de tres plantas sobre el terreno o nueve metros de altura, contada ésta sobre la fachada sur de las edificaciones hasta el arranque de cubierta. Del mismo modo las edificaciones que se construyan en el predio sirviente, deberán retranquearse en distancia de sus linderos de acuerdo con lo establecido en el Plan Parcial y Proyecto de Urbanización vigente.

Formalizada en escritura con fecha 26 de enero de 1979, autorizada en Palma, ante don Miguel Antich Pujol.

GRADO DE AFECCIÓN

La finca se encuentra parcialmente incluida en el ámbito de reparcelación.

Se incluye una superficie de DIEZ MIL CUATROCIENTOS NOVENTA Y UNO CON TREINTA Y CINCO METROS CUADRADOS

DESCRIPCIÓN DEL RESTO

La superficie remanente fuera del ámbito se corresponde con lo siguiente:

DESCRIPCIÓN: Porción de terreno sita en el término de Calvià, procedente de la denominada "Paguerí", ésta de "La Atalaya". Tiene una extensión de MIL VEINTIOCHO CON CUARENTA Y SIETE METROS CUADRADOS

LINDES: Norte, finca de la que se segrega; Este y Oeste, franja cedida para viales al Ayuntamiento de Calvià en la UA/PG-03; Sur, con la finca 7.654.

FINCA APORTADA Nº 2

DATOS REGISTRALES

Finca de Calvià nº 6.822. Registro de la Propiedad de Calvià nº 2, Tomo 4.354. Libro 119. Inscripción 1ª, 2ª y 3ª.

DESCRIPCIÓN REGISTRAL

RÚSTICA. - Porción de terreno poblada de almendros y algarrobos sita en el término de Calvià, procedente de la denominada "Paguera", que a su vez procede de "La Atalaya".

Contiene una casa labor y otras dependencias.

SUPERFICIE: UNA HECTÁREA y forma un trapecio cuyos lados miden: Norte, ochenta metros; Sur, ciento cuatro metros; Este, noventa y cinco metros; y Oeste, ciento veinticinco metros.

LINDES: Por sus cuatro puntos cardinales con finca de la misma procedencia; y por el Oeste también mediante camino que fue segregado.

REFERENCIA CATASTRAL: 2672001DD5727S0001DO.

DESCRIPCIÓN COMPROBADA

RÚSTICA. - Porción de terreno poblada de almendros y algarrobos sita en el término de Calvià, procedente de la denominada "Paguera", que a su vez procede de "La Atalaya".

Contiene una casa labor y otras dependencias.

SUPERFICIE: DIEZ MIL OCHENTA Y SEIS CON SEIS METROS CUADRADOS

LINDES: Norte y Oeste, con viario público; Este y Sur, con la finca 3.132.

REFERENCIA CATASTRAL: 2672001DD5727S

TÍTULO

Título de Adjudicación Por Liquidación Social, formalizada según escritura con fecha 23/11/07, autorizada en Calvià, por d. Alberto Ramón Herrán Navasa, nº protocolo 3575.

Títulos de Donación, formalizados según escrituras con fecha 08/11/21, autorizadas en Palma de Mallorca, por Don Jesús María Morote Mendoza, nº de protocolos 1.162 y 1.163.

CARGAS Y GRAVÁMENES

EN BENEFICIO de esta finca y sobre la finca 19.431 -hoy finca 3.132-, como predio sirviente, se ha constituido SERVIDUMBRE de "altius non tollendi", en el sentido de que las edificaciones que se levanten en el predio sirviente deberán tener un máximo de tres plantas sobre el terreno o nueve metros de altura, contada ésta sobre la fachada Sur de las edificaciones hasta el arranque de cubierta. Del mismo modo las edificaciones que se construyan en el predio sirviente, deberán retranquearse en distancia de sus linderos de acuerdo con lo establecido en el Plan Parcial y Proyecto de Urbanización vigente. Constituida en escritura otorgada ante el notario de Palma, don Miguel Antich Pujol de fecha veintiséis de enero de 1979, inscripción 2ª de la finca trasladada.

GRADO DE AFECCIÓN

Totalmente incluida dentro del ámbito de reparcelación

FINCA APORTADA Nº 3

DATOS REGISTRALES

FINCA DE CALVIÀ Nº: 4514

CRU: 07033000536821

Registro de la Propiedad de Calivà nº 2. Tomo: 4390 Libro: 190 Folio: 61 Inscripción: 9

DESCRIPCIÓN REGISTRAL

URBANA: Porción de terreno sita en el término de Calvià, hoy calle Talaia, número 36, calle 622, número 6, carrer Llum, número 4 y calle 617, número 8 procedente de la denominada "Paguerí" y de "La Atalaia".

SUPERFICIE: Tiene una extensión de DOS HECTAREAS SESENTA Y DOS AREAS Y DIEZ CENTIAREAS, es decir, VEINTISEIS MIL DOSCIENTOS DIEZ METROS CUADRADOS.

LINDES: Norte, franja cedida para viales y aparcamientos al Ayuntamiento de Calvià; Sur, finca cedida para zona verde al Ayuntamiento de Calvià y con finca de Paguera y finca propiedad de don Guillermo Roca Waring, Doña Lutgarda López Moreiras, Don Lorenzo Catañar y otros y además, con porción del propio Guillermo Roca Waring; Este, franja cedida para viales y aparcamientos al Ayuntamiento de Calvià y con la finca de que procede, mediante camino; y Oeste, en parte con finca de los hermanos Roca, en parte con camino y franja cedida para viales y aparcamientos al Ayuntamiento de Calvià. La finca agrupada que forma parte de la unidad de Ejecución UE PG03 del Plan General de Ordenación Urbana de Paguera, Calvià, está atravesada por distintos viales de la urbanización.

REFERENCIA CATASTRAL: 2672002DD5727S0001XO.

DESCRIPCIÓN COMPROBADA

URBANA: Finca discontinua integrada por tres porciones de terreno, separadas entre sí, sita en el término de Calvià, hoy calle Talaia, número 36, calle 622, número 6, carrer Llum, número 4 y calle 617, número 8 procedente de la denominada "Paguerí" y de "La Atalaia".

SUPERFICIE: Tiene una extensión de VEINTISEIS MIL QUINIENTOS SESENTA Y CUATRO CON CUARENTA Y CUATRO METROS CUADRADOS.

LINDES: PORCIÓN A) Norte, viario público, Oeste y Sur, viario público y finca cedida para zona verde al Ayuntamiento de Calvià; Este, parcela catastral 440 del Polígono 5 CL Pins con referencia 07011A005004400000HZ. Porción B) Norte y Sur, viario público y finca cedida para zona verde al Ayuntamiento de Calvià; Oeste, con viario público y Este con finca cedida para zona verde al Ayuntamiento de Calvià. Porción C) Norte y Oeste, viario público; Sur y Oeste, viario público y finca cedida para zona verde al Ayuntamiento de Calvià.

REFERENCIA CATASTRAL: 2973002DD5727S; 2973011DD5727S y 2872001DD5727S

TÍTULO

Título de Aportación Social, formalizada según escritura con fecha 05/06/19, autorizada en Madrid, por don Manuel Richi Alberti, nº de protocolo 1.782.

CARGAS Y GRAVÁMENES

LIBRE DE CARGAS

GRADO DE AFECCIÓN

Totalmente incluida dentro del ámbito de reparcelación

FINCA APORTADA N° 4

DATOS REGISTRALES

FINCA DE CALVIÀ SEC COMÚN N°: 25.644/BIS

CRU: 07033000208247

Registro de la Propiedad de Calivà n° 2. Tomo: 1.784 Libro: 472 Folio: 171 Inscripción: 1

DESCRIPCIÓN REGISTRAL

URBANA: Finca discontinua integrada por varias porciones de terreno, separadas entre sí, que constituyen el conjunto de zonas verdes de uso público del Plan Parcial Es Paguerí, Urbanización del mismo nombre, procedente de la finca denominada Paguerí, término de Calvià.

SUPERFICIE: En conjunto ocupan una extensión superficial de SIETE MIL NOVECIENTOS CUARENTA Y SIETE METROS CUADRADOS. Esta finca se halla incluida dentro del Plan Parcial Es Paguerí, según P.G.O. adaptado y modificado y tiene la calificación de suelo urbanizable programado.

LINDES: La finca está integrada por cuatro parcelas con los siguientes linderos y características: Parcela A de 2.064 m², que linda: Norte, con vial B de la urbanización; Sur, con vial 5; Este, con remanente de la finca de donde se segrega; Oeste, con vial 1.

Parcela B de 2.824 m², que linda al Norte con vial 5; Sur con la finca Paguera y finca propiedad de Guillermo Roca Waring y Lutgarda López de Moreira, Lorenzo Castañer y otros y además con porción del propio Guillermo Roca Waring; Este, con remanente de la íntegra finca; Oeste, también con remanente y en parte con vial 4 de la urbanización.

Parcela C, de 2.496 m², que linda al Norte con vial 4; Sur, con vial 2; Este, con la finca Paguera; Oeste, con remanente de la íntegra.

Parcela D, de 563 m², que linda al Norte, con vial 4; Sur y Este, con vial 3; Oeste, con vial 1, todos de la urbanización.

REFERENCIA CATASTRAL: No consta.

DESCRIPCIÓN COMPROBADA

URBANA: Finca discontinua integrada por varias porciones de terreno, separadas entre sí, que constituyen el conjunto de zonas verdes de uso público del Plan Parcial Es Paguerí, Urbanización del mismo nombre, procedente de la finca denominada Paguerí, término de Calvià.

SUPERFICIE: En conjunto ocupan una extensión superficial de SIETE MIL OCHOCIENTOS NOVENTA Y NUEVE CON CUARENTA Y TRES METROS CUADRADOS.

LINDES: La finca está integrada por cuatro parcelas con los siguientes linderos y características: Parcela A de 1.707 m², que linda: Norte, Oeste y Sur con vial público y Este con finca 4.514.

Parcela B de 3.005 m², que linda al Norte y Oeste con vial público y finca 4.514, Sur con vial público, finca 4.514 e instalaciones del colegio público Xaloc; Este con instalaciones

del colegio público.

Parcela C, de 2.783,43 m², que linda al Norte y Oeste con vial público y finca 4.514; Sur y Este, con vial público y con establecimiento de hostelero sito en Calle Palmira 24.

Parcela D, de 404 m², por todos sus lindes con la finca 4.514.

REFERENCIA CATASTRAL: 2973001DD5727S; 2973010DD5727S; 2872002DD5727S; 2772301DD5727S; 2973008DD5727S (parcial).

TÍTULO

Título de Cesión Onerosa, formalizada según escritura con fecha 02 de febrero de 1984, autorizada en Calvià, ante don Rafael Bernabé Panós.

CARGAS Y GRAVÁMENES

Libre de cargas

GRADO DE AFECCIÓN

Totalmente incluida dentro del ámbito de reparcelación

FINCA APORTADA Nº 5

DATOS REGISTRALES

FINCA DE CALVIÀ Nº: 7654 Antes trasladada de FINCA DE CALVIÀ SEC COMÚN Nº: 57916
CRU: 07033000387980
Tomo: 4377 Libro: 177 Folio: 16 Cancelación: 3

DESCRIPCIÓN REGISTRAL Y COMPROBADA

URBANA: Porción de terreno sita en el término de Calvià, procedente de la denominada "Paguerí", ésta de "La Atalaya". Tiene una extensión de NOVENTA Y CUATRO ÁREAS Y DOS CENTIÁREAS, es decir nueve mil cuatrocientos dos metros cuadrados.
LINDES: Norte, franja cedida para viales al Ayuntamiento de Calvià; Sur, franja cedida para viales y otra para aparcamientos al Ayuntamiento de Calvià; Este, finca de la misma procedencia también objeto de segregación consistente en porción de tierra poblada de almendros y algarrobos; y Oeste, con camino.
REFERENCIA CATASTRAL: 2672003DD5727S000110

TITULAR

MITTENWALD SA, con C.I.F. A07016025

TÍTULO

Fusión Por Absorción, formalizada según escritura con fecha 28/03/01, autorizada en PALMA, ante don JOSÉ ANDRÉS HERRERO DE LARA, nº de protocolo 1.360.

CARGAS Y GRAVÁMENES

LIBRE DE CARGAS

GRADO DE AFECCIÓN

La finca se encuentra parcialmente incluida en el ámbito de reparcelación.
Se incluye una superficie de 109,84 m² de la finca por su parte noreste.

DESCRIPCIÓN DEL RESTO

La superficie remanente fuera del ámbito se corresponde con las actuales instalaciones del complejo hotelero Valentin Park. La descripción registral de la finca 7.654 no se ve alterada por el presente proyecto, reduciendo, únicamente, su superficie a nueve mil doscientos noventa y dos metros cuadrados.

DESCRIPCIÓN: Porción de terreno sita en el término de Calvià, procedente de la denominada "Paguerí", ésta de "La Atalaya". Tiene una extensión de NOVENTA Y DOS ÁREAS Y NOVENTA Y DOS CENTIÁREAS, es decir nueve mil doscientos noventa y dos metros cuadrados.

LINDES: Norte, franja cedida para viales al Ayuntamiento de Calvià; Sur, franja cedida para viales y otra para aparcamientos al Ayuntamiento de Calvià; Este, finca de la misma procedencia también objeto de segregación consistente en porción de tierra poblada de almendros y algarrobos; y Oeste, con camino.

FINCA APORTADA Nº 6

DATOS REGISTRALES

No inscrita.

DESCRIPCIÓN

Se corresponde con los viales públicos existentes en el ámbito de la Unidad de Actuación, distribuidos de forma discontinua. La superficie afectada por el ámbito es de 4.669,45 m².
REFERENCIA CATASTRAL: NO CONSTA

TITULAR

Pública. AYUNTAMIENTO DE CALVIÀ

CARGAS PREEXISTENTES

El RLOUSM establece en su artículo 230 relativo a las cargas preexistentes, lo siguiente:

"1. A efectos del traslado de cargas a título de subrogación real entre fincas aportadas y adjudicadas, el proyecto deberá precisar los aspectos siguientes:

a) Deberá especificar cada una de las cargas que resulten incompatibles con las determinaciones del planeamiento que se ejecuta, la razón de su incompatibilidad, la indemnización que en su caso se tenga que satisfacer a quien sea titular y el pago o consignación de la citada indemnización

b) Respecto de cada una de las cargas compatibles, el proyecto deberá trasladarlas a la finca resultante que sustituya por subrogación real la finca gravada."

Como se desprende de la información registral de las fincas aportadas, sobre la finca registral 6.822 consta como carga real la siguiente servidumbre: *"SERVIDUMBRE sobre esta finca a favor de la finca registral 8.686, obrante al folio 85 del Libro 163 de Calvià -como predio dominante-, propiedad de Guillermo, Maria y Guillermina Roca Fort, de "altius non tollendi", en el sentido de que las edificaciones que se levanten en el predio sirviente deberán tener un máximo de tres plantas sobre el terreno o nueve metros de altura, contada ésta sobre la fachada Sur de las edificaciones hasta el arranque de cubierta. Del mismo modo, las edificaciones que se construyan en el predio sirviente, deberán retranquearse en distancia de sus linderos de acuerdo con lo establecido en el Plan Parcial y P. de Urbanización vigente."*

El presente proyecto de reparcelación califica dicha carga como incompatible con las determinaciones del planeamiento que se ejecuta al impedir la materialización de la totalidad del aprovechamiento urbanístico de la UA/PG-03 de las fincas colindantes. En concreto, la ficha del PGOU establece, para toda la UA, una ocupación máxima de la edificación de 8.500 m². Considerando que la edificabilidad terciaria ocupa una superficie de 2.338 m² (dos plantas), el resto de edificabilidad residencial (24.500 m²) se debe distribuir en una ocupación máxima de 6.162 m², resultando una altura mínima de 3,97 plantas.

La valoración de la cancelación de dicha carga viene recogida en los apartados siguientes.

4. DEFINICIÓN Y CRITERIOS PARA CUANTIFICAR LOS DERECHOS DE LOS AFECTADOS

CRITERIOS GENERALES

De acuerdo con el artículo 80 de la LUIB, los criterios generales que deben cumplir los proyectos de reparcelación son los siguientes:

"1. El proyecto de reparcelación tendrá en cuenta los siguientes criterios:

a) El derecho de las personas propietarias será proporcional a la superficie de las parcelas respectivas en el momento de la aprobación de delimitación del ámbito de la actuación. No obstante, en los polígonos discontinuos será necesario tener en consideración la ponderación de la localización en la valoración de las fincas, sobre la base de la formulación de la memoria de viabilidad económica.

b) Los solares resultantes que se adjudicarán se valorarán con criterios objetivos y generales para todo el ámbito de acuerdo con su uso y volumen edificable, y en función de su situación, sus características, el grado de urbanización y el destino de las edificaciones.

Con el objeto de garantizar el reparto justo de beneficios y cargas en el proceso de equidistribución, corresponderá actualizar los coeficientes de ponderación en los términos establecidos en el artículo 24.6 de la presente ley. La actualización, mediante la correspondiente modificación del plan, se tramitará y aprobará conjuntamente con el proyecto de reparcelación.

c) Se procurará, siempre que sea posible, que las fincas adjudicadas estén situadas en un lugar próximo al de las antiguas propiedades de las mismas personas titulares.

d) Cuando la cuantía escasa de los derechos de algunas personas propietarias no permita que se les adjudiquen fincas independientes a todas ellas, los solares resultantes se adjudicarán en proindiviso a estos propietarios. No obstante, si la cuantía de estos derechos no llega al 15% de la parcela mínima edificable, la adjudicación podrá sustituirse por una indemnización en metálico.

e) Con la finalidad de evitar los proindivisos, tras la exposición pública de la reparcelación y durante un plazo máximo de quince días, las personas interesadas podrán efectuar requerimientos recíprocos para sustituir las cuotas de condominio previstas en el proyecto por indemnizaciones en metálico. El requerimiento se cursará con un acta notarial y ofrecerá simultánea y alternativamente el pago o el cobro de la indemnización en metálico, y se dará un plazo de diez días para que el requerido pueda elegir si paga o cobra a un mismo precio unitario. El pago o la consignación de la indemnización será objeto de garantía financiera con carácter previo a la aprobación del proyecto de reparcelación. Si un propietario no atendiera, en el plazo establecido, un requerimiento formulado debidamente, se entenderá

que elige cobrar y la reparcelación se aprobará en consecuencia. El pago de la indemnización se realizará en el plazo de un mes desde la notificación del acuerdo de la reparcelación al adquirente de las cuotas de condominio.

f) En todo caso, las diferencias de adjudicación serán objeto de compensación económica entre las personas interesadas y se valorarán al precio medio de los solares resultantes.

g) Las plantaciones, obras, edificaciones, construcciones, instalaciones y mejoras que no se puedan conservar se valorarán con independencia del suelo y su importe se satisfará a la persona propietaria interesada, con cargo al proyecto en concepto de gastos de urbanización

2. En ningún caso podrán adjudicarse como fincas independientes superficies inferiores a la parcela mínima edificable o que no reúnan la configuración y las características adecuadas para su edificación conforme al planeamiento.

3. No serán objeto de nueva adjudicación, conservando las propiedades primitivas, sin perjuicio de la regularización de linderos cuando fuere necesaria y de las compensaciones económicas que procedan:

a) Los terrenos edificados de acuerdo con el planeamiento.

b) Las fincas no edificadas de acuerdo con el planeamiento, cuando la diferencia en más o en menos, entre el aprovechamiento que les corresponda conforme al plan y el que correspondería a la persona propietaria en proporción a su derecho en reparcelación, sea inferior al 15% de este último.

4. En el suelo urbano, los derechos de las personas propietarias en la reparcelación se regularán por el valor de sus respectivas parcelas, de acuerdo con lo dispuesto en la legislación básica estatal."

El artículo 220. Consideración de personas adjudicatarias e innecesidad de nueva adjudicación del RLOUSM se indica:

"1. Toda la superficie incluida en el ámbito de la reparcelación, sea o no sea edificable, debe ser objeto de nueva adjudicación en el proyecto de reparcelación o bien de confirmación de su titularidad. Se deberá procurar, siempre que sea posible, que las fincas adjudicadas estén situadas en un lugar próximo al de las antiguas propiedades de las mismas personas titulares.

2. Sin perjuicio de lo que establece el artículo 216 de este Reglamento, el proyecto de reparcelación debe confirmar a favor de las personas propietarias la titularidad dominical de sus fincas de origen en los casos siguientes:

a) Fincas edificadas de conformidad con el planeamiento que se ejecuta, a las cuales se les aplica la letra b) del apartado 2 del artículo 215 de este Reglamento.

b) *Fincas con edificaciones no ajustadas al planeamiento que se ejecuta, siempre y cuando no estén en ninguna de las situaciones de fuera de ordenación de la LOUS y en que concurren conjuntamente las circunstancias siguientes:*

1.º *Que no sea necesario el derribo para la ejecución de las obras de urbanización.*

2.º *Que se puedan destinar a usos compatibles con la ordenación urbanística.*

3.º *Que el derecho de las personas propietarias en la reparcelación no sea inferior, en más del 15 %, al que corresponda a la parcela mínima edificable, ni que el aprovechamiento que corresponda de acuerdo con el planeamiento a la superficie de la finca que se adjudica no exceda en más del 15 % del derecho de la persona propietaria. A tales efectos, es de aplicación lo que establece la letra b) del apartado 2 del artículo 215 de este Reglamento.*

3. *El proyecto de reparcelación debe confirmar a favor de las personas propietarias la titularidad dominical de sus fincas de origen no edificadas si la diferencia en más o en menos entre el aprovechamiento que les corresponda, de acuerdo con el planeamiento, y el que correspondería a la persona propietaria, en proporción con su derecho en la reparcelación, sea inferior al 15 % de éste.*

4. *Las personas propietarias, en todas las situaciones de los apartados 2 y 3 de este artículo, tienen la consideración de adjudicatarias a todos los efectos de la reparcelación, y también, en todos los casos, la confirmación de la titularidad de las fincas de origen se hace sin perjuicio de la regularización de linderos, cuando sea necesaria, y de las compensaciones económicas que correspondan."*

DEFINICIÓN Y CRITERIOS DE VALORACIÓN DE LAS APORTACIONES. SUPUESTOS DE EXCLUSIÓN Y CONSIDERACIÓN DE LOS BIENES DE DOMINIO PÚBLICO

Para definir y cuantificar los derechos de los propietarios afectados por la transformación urbanística de la UA/PG-3, hay que considerar lo previsto en los artículos 215, 216 y 217 del RLOUSM, los cuales establecen lo siguiente:

Artículo 215. *Derechos de las personas propietarias y valoración de las fincas aportadas a la reparcelación*

"1. *El derecho de las personas propietarias, si existe acuerdo unánime, es proporcional a la superficie de las fincas originarias respectivas en el momento de la aprobación definitiva de la delimitación del sector o unidad de actuación urbanística.*

2. *En los supuestos en que, en el suelo urbano y de acuerdo con la legislación aplicable, el aprovechamiento de la parcela que resulte de la edificación y el uso existente sea superior al aprovechamiento que corresponda al derecho de participación que derive de la superficie de la finca, se aplicarán las reglas siguientes:*

a) Si la edificación debe derribarse, el aprovechamiento diferencial se deberá indemnizar, pero no dará lugar a una mayor adjudicación de aprovechamiento.

b) Si la edificación y el uso resultan conformes con el planeamiento o no están sujetos a derribo, corresponderá bien la adjudicación a la persona titular originaria, que participará en la comunidad de reparcelación con el porcentaje derivado del aprovechamiento que el planeamiento que se ejecute atribuya a la finca donde se encuentra la edificación, bien la exclusión de la finca de la reparcelación."

Artículo 216. Supuestos de exclusión en la reparcelación.

"1. El ámbito de la reparcelación es el del sector o el de la unidad de actuación urbanística, y no podrán excluirse las fincas que los comprenden, salvo los supuestos que prevé el apartado 2 de este artículo. 2. La exclusión de determinados bienes de la comunidad de reparcelación se deberá ajustar a lo dispuesto en las reglas siguientes:

a) Las edificaciones y las instalaciones preexistentes compatibles con las determinaciones del plan de ordenación que sea objeto de ejecución se podrán excluir justificadamente del sistema de reparto y de la comunidad de reparcelación sin necesidad de alterar la delimitación de la unidad reparcelable, siempre que se demuestre, en aplicación de los criterios a que hace referencia la letra b) del apartado 2 del artículo 215 de este Reglamento, una desproporción sustancial respecto de los beneficios y las cargas del conjunto de la actuación.

El suelo que se excluya deberá ser el indispensable en relación con las previsiones del plan sobre parcelas mínimas o en relación con la funcionalidad de las edificaciones que se mantengan, y la exclusión no deberá dar lugar a enriquecimiento injusto de la persona propietaria. Cuando la ejecución de las obras de urbanización implique también un beneficio de las fincas excluidas, esta exclusión puede limitarse a la distribución de aprovechamientos y no impedirá la participación ponderada de la finca excluida en las cargas de urbanización del ámbito.

b) Se deben excluir de la comunidad de reparcelación las superficies de dominio público que, de acuerdo con el artículo 217 de este Reglamento, no participen en el reparto de beneficios y de cargas."

Artículo 217. Participación de los bienes de dominio público en el reparto de beneficios y cargas de la reparcelación.

"1. Las superficies de dominio público, así calificadas por la legislación sectorial aplicable sobre vías de comunicación o pecuarias, canales, carreteras, ferrocarriles u otras análogas, no participan en el reparto de beneficios y cargas si se mantiene la afectación y no experimentan variación en el planeamiento que deba ejecutarse. Se entiende que existe variación si la actuación prevista supone que se hace compatible el mantenimiento de la afectación al

dominio público con el establecimiento de usos urbanísticos, mediante la calificación correspondiente de zonas o sistemas urbanísticos.

2. Las superficies que forman parte del dominio público marítimo-terrestre o hidráulico no participan en el reparto de beneficios y cargas, aunque generen gastos de urbanización a cargo de la comunidad de reparcelación."

En el ámbito de la UA/PG-3 existen edificaciones y bienes de dominio público cuya consideración y análisis se detalla a continuación:

- (i) Edificación existente en la finca 6.822 (aportada núm. 2) propiedad de Don Carlos y don Guillermo Roca Núñez, doña Sandra y don Guillermo Roca Bonnin y doña Noa y don Carlos Roca Talvy, como titulares respectivamente de una sexta parte indivisa de la finca, consistente en vivienda unifamiliar con una superficie catastral construida de 535 m², distribuida en tres plantas y año de construcción 1973.

Localización:

CL TALAIA /PEGUERA 38
 07160 CALVIA [ILLES BALEARS]

Clase: URBANO

Uso principal: Residencial

Superficie construida: 535 m²

Año construcción: 1973

Construcción

| Destino | Escalera / Planta / Puerta | Superficie m ² |
|----------|----------------------------|---------------------------|
| VIVIENDA | 1/00/01 | 188 |
| VIVIENDA | 1/00/02 | 180 |
| ALMACEN | 1/00/03 | 169 |

Se trata de una edificación cuyo uso y configuración cumple con los parámetros previstos por el PGOU para la zona de ordenanza de aplicación RP-2 Residencial Plurifamiliar en grado 2 y, más concretamente, con los de altura máxima, volumen por edificio y separación indicados de la ficha de la UA/PG-03. Asimismo, no queda afectada por los futuros viables, espacios libres u otros equipamientos públicos.

Por tanto, el presente proyecto de reparcelación la considera como elemento compatible que no debe ser objeto de derribo e indemnización.

Por otra parte, se considera que la exclusión en la reparcelación de la superficie vinculada a la edificación a efectos de contribución en las cargas de urbanización conllevaría un enriquecimiento injustificado de sus titulares, por no existir constancia de que estos hayan contribuido a su costa a la implantación de elementos o servicios urbanos con anterioridad. Del mismo modo, la contribución a las cargas de urbanización

de la superficie edificada no supone una desproporción sustancial respecto de los beneficios y las cargas del conjunto de la actuación.

- (ii) Bienes de dominio público de titularidad municipal consistentes en viales de tráfico rodado abiertos al público, espacios libres, equipamiento de aparcamiento público y dominio público hidráulico.

Los bienes de titularidad pública afectados por la actuación no participan en el reparto de beneficios y cargas por mantener la afectación y no experimentar variación en el planeamiento que se ejecuta, al ser compatible su mantenimiento global con el establecimiento de los usos urbanísticos.

VALORACIÓN DE LAS APORTACIONES DE SUELO Y DE LAS FINCAS RESULTANTES

De acuerdo con el artículo 222. *Valoración de las fincas en la reparcelación* del RLOUSM, "la valoración de las aportaciones de suelo y de las fincas resultantes en la reparcelación deberá efectuarse de acuerdo con las reglas establecidas en la legislación estatal a los efectos del reparto de los beneficios y cargas, y con las contenidas en el artículo 80 de la LUIB."

Es de aplicación el Real Decreto 1492/2011, de 24 de octubre, por el que se aprueba el Reglamento de Valoraciones de la Ley de Suelo. En concreto, el artículo 27 *Valoración del suelo en régimen de equidistribución de beneficios y cargas*, de dicho Reglamento establece:

"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 tasará 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 tasará 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."

El artículo 22. *Valoración en situación de suelo urbanizado no edificado*, indica las expresiones a utilizar para el cálculo de valoraciones. Así el valor del suelo urbanizado no edificado se obtendrá aplicando la siguiente expresión:

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

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.

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.

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:

$$V_{So} = V_S - G \cdot (1 + TLR + PR)$$

Siendo:

V_{So} = Valor del suelo descontados los deberes y cargas pendientes, en euros.

V_S = Valor del suelo urbanizado no edificado, en euros.

G = Costes de urbanización pendientes de materialización y otros deberes y cargas pendientes, en euros.

TLR = Tasa libre de riesgo en tanto por uno.

PR = Prima de riesgo en tanto por uno.

Para la determinación de las primas de riesgo se utilizarán como referencia los porcentajes incluidos en el Anexo IV del RD en función del tipo de inmueble:

| Tipo de inmueble | Porcentaje |
|--|------------|
| Edificio de uso residencial (primera residencia) | 8 |
| Edificios comerciales / Otros usos | 12 |

En el caso de edificios destinados a varios usos la prima de riesgo de referencia se obtendrá ponderando las primas de riesgo señaladas anteriormente en función de la superficie destinada a cada uno de los usos.

DEFINICIÓN Y CRITERIOS DE VALORACIÓN DE LAS ADJUDICACIONES

En la línea a lo indicado en el artículo 222. *Valoración de las fincas en la reparcelación* del RLOUSM, las Bases de Actuación de la UA/PG-03 aprobadas por el Ayuntamiento estipulan, en su base 13 *Criterios de valoración y adjudicación de las fincas edificables resultantes*, lo siguiente:

"1.- Las fincas resultantes destinadas a aprovechamiento privado se valorarán en base al aprovechamiento asignado, con criterios objetivos y generales para toda la unidad de actuación

de acuerdo con su uso y volumen edificable y en función de la situación, las características, el grado de urbanización y el destino de las edificaciones. En caso de existir una sola finca lucrativa de resultado, no se adjudicará en pro indiviso, sino que se procederá a indemnizar al propietario minoritario por el valor que corresponda en la reparcelación.

2.- El estudio técnico que fije el valor mediano de los terrenos a compensar económicamente será aprobado por la Asamblea General y se recogerá en el proyecto de reparcelación. El mencionado estudio también podrá formar parte del proyecto de reparcelación."

En este caso, la valoración de las fincas resultantes edificables se pondera únicamente en función al uso designado -residencial libre, protegido o terciario-comercial- y, dado el tamaño y ubicación de la actuación, no se consideran condicionantes de situación o características que requieran aplicar coeficientes correctores de ponderación.

DEFINICIÓN Y CRITERIOS DE VALORACIÓN DE LAS COMPENSACIONES

De acuerdo con el artículo 80.d de la LUIB "cuando la cuantía escasa de los derechos de algunas personas propietarias no permita que se les adjudiquen fincas independientes a todas ellas, los solares resultantes se adjudicarán en proindiviso a estos propietarios. No obstante, si la cuantía de estos derechos no llega al 15% de la parcela mínima edificable, la adjudicación podrá sustituirse por una indemnización en metálico."

Asimismo, las Bases de Actuación de la UA/PG-03 aprobadas por el Ayuntamiento indican, en su apartado b de la base 14, *Reglas de Adjudicación de la Junta de Compensación: "b) Cuando la escasa cuantía de los derechos de algunos propietarios no permita que se les adjudiquen fincas independientes a todos ellos, los solares resultantes se adjudicarán en proindiviso a tales propietarios. No obstante, si la cuantía de esos derechos no alcanzase el quince por ciento (15%) de la parcela mínima edificable, la adjudicación se sustituirá por una indemnización en metálico."*

En la actuación se incluye la finca aportada 5 que representa un 0,23% de la superficie privada aportada a la Unidad. Cumpliendo con lo establecido anteriormente, se opta por la indemnización en metálico a compensar entre los propietarios del ámbito. La indemnización será calculada en función de los criterios establecidos para el cálculo de suelo de la valoración de las fincas aportadas previsto en el artículo 27.2 del Real Decreto 1492/2011, de 24 de octubre, por el que se aprueba el Reglamento de Valoraciones de la Ley de Suelo.

No se valora, a efectos de indemnización, el derribo del actual vallado que limita la superficie de terreno de la finca afecta por la actuación, al estar incluida su reposición como obras a ejecutar junto con las obras de urbanización previstas en el proyecto de urbanización.

La superficie de la finca que se encuentra afectada por la actuación es de 109,84 m², calculando la edificabilidad por usos que se le asignaría y aplicando el valor de repercusión del suelo resultante del estudio de mercado se concluye lo siguiente:

| ADJ. TEÓRICA | | VALOR. REP. | |
|-----------------------|------------------|--------------------|------------------|
| USO | m ² t | €/m ² t | Total (€) |
| Residencial libre | 31,13 | 445,88 | 13.878,97 |
| Residencial protegida | 17,28 | 311,95 | 5.391,15 |
| Terciario | 9,24 | 307,17 | 2.838,02 |
| Total | 57,65 | | 22.108,14 |

Si bien, al valor resultante es necesario restar los deberes y cargas pendientes resultantes de la transformación urbanística. Los costes se calculan en apartados procedentes, resultando un gasto de urbanización de 62,83 € por m² de suelo incluido en el ámbito, que repercutido a la parcela de finca aportada 5 resulta un total de 6.900,86 €.

La indemnización resulta de un valor de **15.207,28€**.

CESIÓN DEL APROVECHAMIENTO

El desarrollo de la UA/PG-3 se configura como una actuación de transformación urbanística descrita en el apartado 2.b del artículo 23 de la LUIB: *"b) Actuación de renovación urbana: es aquella que habilita para la transformación completa de la situación del tejido urbano originario y la renovación integral de su urbanización, entendiéndose como tal la que implica la reurbanización general de su ámbito de suelo con demolición prácticamente total de las edificaciones preexistentes y completo rediseño y reimplantación de sus servicios urbanísticos. El ámbito espacial de este tipo de actuación es el de una unidad de actuación localizada en suelo urbano delimitada en el plan de ordenación detallada correspondiente."*

Por lo tanto, de acuerdo con el apartado 3.d del artículo 29. *Deberes de las personas propietarias de suelo urbano* de la LUIB, el desarrollo de la UA/PG-3 comporta la obligación de *"Ceder el suelo lucrativo libre de cargas de urbanización correspondiente al 15% del aprovechamiento urbanístico que comporten las diferentes actuaciones señaladas en el primer párrafo de este punto 3."* (actuaciones de reforma interior y de regeneración urbana, cuando la compleción, la renovación o la reforma de la urbanización en suelo urbano requiera actuaciones de transformación urbanística, definidas en el artículo 23.2.b) y c) anterior)

De acuerdo con lo establecido, se adjudica el 15 % del total de la superficie lucrativa al Ayuntamiento de Calvià. Siendo la superficie lucrativa total de 31.456 m² la cesión al Ayuntamiento corresponde una superficie lucrativa de 4.718,40 m², a la que se asigna el aprovechamiento urbanístico cuyo valor ponderado comporta el 15% del aprovechamiento total de la actuación.