

En este caso concreto, dicho aprovechamiento urbanístico se materializa en la finca resultante núm. 4 a la que se le asigna una edificabilidad de 5.785,73 m<sup>2</sup>t de uso residencial protegido para la implantación de 46 viviendas.

#### **DEFINICIÓN Y CRITERIOS DE VALORACIÓN DE LAS EDIFICACIONES Y ELEMENTOS OBJETO DE COMPENSACIÓN. CARGAS PREEXISTENTES**

Como se ha indicado con anterioridad, la edificación existente en la finca aportada núm. 2 consistente en la vivienda unifamiliar aislada no es objeto de valoración específica por resultar compatible con el planeamiento vigente y tener que derribarse para la ejecución de la ordenación.

Del mismo modo, el vallado existente en la finca aportada núm. 5 que es objeto de derribo para la ejecución de la ordenación, tampoco se valora dado que se prevé su reposición por parte de la actuación como obras a ejecutar junto con las de urbanización previstas en el proyecto de urbanización.

En cambio, sí que considera como elemento indemnizable y, por tanto, objeto de valoración, la servidumbre existente en la finca aportada número 2 y que se describe a continuación, por resultar incompatible con la ejecución del planeamiento al impedir colmatar el aprovechamiento total del ámbito, el cual que queda limitado por la ocupación máxima de la edificación prevista en el ficha de la UA/PG-03 y que exige la implantación de edificaciones de uso residencial con una altura máxima de 4 plantas o 15 metros.

*"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."*

Para la valoración de la Servidumbre se estará a lo dispuesto en la Orden ECO/805/2003, de 27 de marzo, sobre normas de valoración de bienes inmuebles y de determinados derechos para ciertas finalidades financieras, que incluye en su artículo 55. *Valoración de la servidumbre*, lo siguiente:

*"1. Las servidumbres contempladas en el Título VII del libro segundo del Código Civil, se valorarán restando del valor del inmueble, supuesto libre de la carga impuesta por la*

*servidumbre, el valor de dicho inmueble teniendo en cuenta el efecto de la servidumbre que lo grava.*

*2. Los valores a que se refiere el apartado anterior se calcularán aplicando el método correspondiente contemplado en la presente Orden."*

Así mismo, en el artículo 57. *Valoración de las limitaciones del dominio* se indica:

*"1. Las prohibiciones y las limitaciones generales o particulares de la plena propiedad o de la libre utilización de los inmuebles, diferentes a las señaladas en los artículos 53 (Valoración de inmuebles sobre los que existe derecho de superficie), 54 (Valoración de concesiones administrativas), 55 (Valoración de la servidumbre) y 56 (Valoración de la nuda propiedad, del usufructo, del uso y la habitación) de esta Orden, se tendrán en cuenta en la valoración de éstos.*

*2. La valoración de las limitaciones se determinará aplicando los métodos previstos en el capítulo I de este Título, que correspondan al contenido jurídico de la limitación del dominio, aplicados a la cuantía en la que la propiedad quede afectada.*

*3. El valor del inmueble vendrá determinado por la diferencia entre el obtenido como si no existiera la limitación del dominio, y el valor de ésta."*

En aplicación de lo indicado, se calcula el valor por el método de comparación, aplicando el resultado del estudio de mercado a los derechos de adjudicación de la finca dominante.

Para determinar la valoración de la servidumbre se toman en consideración los siguientes parámetros de las fincas resultantes núm. 2A y 2B que proceden de la finca aportada núm. 2 dominante de la servidumbre:

- La finca aportada se transforma en dos fincas resultantes (2A y 2B), ambas ubicadas al noroeste de la actuación.
- La parcela resultante 2B linda por el norte y oeste con vial público, por el sur con la parcela 2A adjudicada al mismo propietario y al este con la parcela 1, de uso terciario. Siendo que la parcela de uso exclusivo terciario tiene una limitación en alturas de 2 plantas, la parcela 2B no resulta afectada por la servidumbre.
- La parcela resultante 2A linda por el norte con la referida parcela 2B, por el este con vial público y por el Sur con parcela resultante 3 y 7 de uso residencial. La servidumbre a eliminar afectaría por tanto, exclusivamente al aprovechamiento de esta parcela 2A.
- Aprovechamiento de la parcela 2A: 2.864,91 m<sup>2</sup>t de uso residencial.

- Aprovechamiento afectado por la servidumbre a eliminar: 358,11 m<sup>2</sup>. Considerando que se pueden ejecutar 4 plantas, únicamente la última de ellas es la perjudicada por superar el máximo de 3 plantas de la servidumbre. Se aplica a esta superficie edificable de la planta cuarta un coeficiente de minoración del 50% siendo que la afección sólo incide sobre dos de los cuatro lindes de la edificación.
- La finca dominante se ubica en la parte noroeste de la actuación, por lo que la influencia de la servidumbre se daría sobre sus lindes sur y este.

Indicar que en la adjudicación de usos que se realiza en el presente Proyecto, la finca dominante se sitúa al norte de dos parcelas a las que se le asigna un uso residencial libre y protegido, con una altura máxima de cuatro plantas, resultándoles una ocupación máxima, en caso de agotar las 4 plantas, del 21,4% del todas de las parcelas.

Adicionalmente, es necesario resaltar que existe gran diferencia de cota en el terreno con respecto a la finca dominante. La parcela resultante lindante al este con la edificación cuenta con una pronunciada pendiente, encontrando un incremento de 9 metros de altura entre el vial en el que recae y la edificación existente. Siendo que la tipología edificatoria a implantar permite la ejecución de como máximo 4 alturas no se prevé que las edificaciones supongan grandes obstáculos a las vistas de la finca dominante.

Por todo lo anterior, se considera que la eliminación de la actual servidumbre conllevaría la pérdida de un valor de la finca dominante resultante estimado en el 10 % del valor de mercado de la superficie edificable afectada. De este modo se valora la servidumbre establecida en **15.967,57 €**.

#### **DEFINICIÓN Y CRITERIOS DE CÁLCULO DE LOS GASTOS DE GESTIÓN Y COSTES DE URBANIZACIÓN**

Se incorporan al proyecto de reparcelación los gastos y costes relativos a las obras de urbanización de la Unidad de Actuación. Agregando los gastos y costes derivados del cálculo del beneficio industrial, costes indirectos, seguros, honorarios técnicos (proyecto y dirección de obras, incluido el estudio de seguridad y salud y su coordinación durante la ejecución) y profesionales (asesoramiento técnico y jurídico), gestión, etc., así como, las pertinentes indemnizaciones.

Los costes derivados de las obras de urbanización se han obtenido del Proyecto de dotación de servicios redactado por el ingeniero Carlos Garau Fullana en enero de 2021.

## 5. FINCAS RESULTANTES Y TRASLADO DE CARGAS

A continuación, se describen los criterios de adjudicación y los terrenos adjudicados a los propietarios incluidos en el ámbito de gestión.

A partir de las superficies aportadas a la reparcelación y teniendo en cuenta la cesión obligatoria del 15 % al Ayuntamiento, se obtiene la adjudicación teórica de cada propietario incluido en la UA/PG-03 según el siguiente cuadro, en el que se tiene en cuenta que la adjudicación del propietario minoritario se sustituirá por indemnización en metálico.

ADJUDICACIONES TEORICAS							
TITULAR	% ADJ.	SUELO. ADJ. (m <sup>2</sup> )	TECHO ADJ. (m <sup>2</sup> t)	SUELO ADJ. (m <sup>2</sup> )	TECHO ADJ. (m <sup>2</sup> t)	TECHO RESIDENCIAL (m <sup>2</sup> t)	TECHO TERCIARIO (m <sup>2</sup> t)
ARQURA HOMES FONDO DE ACTIVOS BANCARIOS	66,66%	20.968,20	19.448,38	21.017,06	19.493,69	16.369,46	3.124,23
GUILLERMO ROCA NÚÑEZ CARLOS ROCA NÚÑEZ SANDRA ROCA BONNIN GUILLERMO ROCA BONNIN NOA ROCA TALVY CARLOS ROCA TALVY	18,14%	5.707,25	5.293,57	5.720,54	5.305,91	4.455,54	850,37
AYUNTAMIENTO	15,00%	4.718,40	4.376,40	4.718,40	4.376,40	3.675,00	701,40
MITTENWALD	0,20%	62,15	57,65				
<b>TOTAL</b>	<b>100,00%</b>	<b>31.456,00</b>	<b>29.176,00</b>	<b>31.456,00</b>	<b>29.176,00</b>	<b>24.500,00</b>	<b>4.676,00</b>

Para la determinación del aprovechamiento residencial destinado a vivienda protegida, el PGOU de Calvià prevé la implantación de un total de 70 unidades, las cuales representan el 40 % de las unidades máximas totales (175). En cuanto al aprovechamiento concreto destinado a este uso, el PGOU no prevé un mínimo por lo que este Proyecto procede a destinar un 35,7 % del aprovechamiento residencial de la UA/PG-03 (8.746,50 m<sup>2</sup>), lo que representa un porcentaje superior al prescrito en el Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana.

ADJUDICACIONES TEÓRICAS						
TITULAR	SUELO (m <sup>2</sup> s)	TECHO (m <sup>2</sup> t)	TECHO RES. (m <sup>2</sup> t)	RES. PROT. (m <sup>2</sup> t)	RES. LIBRE (m <sup>2</sup> t)	TECHO TER. (m <sup>2</sup> t)
ARQURA HOMES	21.017,06	19.493,69	16.369,46	5.843,90	10.525,57	3.124,23
GUILLERMO ROCA NÚÑEZ CARLOS ROCA NÚÑEZ SANDRA ROCA BONNIN GUILLERMO ROCA BONNIN NOA ROCA TALVY CARLOS ROCA TALVY	5.720,54	5.305,91	4.455,54	1.590,63	2.864,91	850,37
AYUNTAMIENTO	4.718,40	4.376,40	3.675,00	1.311,98	2.363,03	701,40
TOTAL	31.456,00	29.176,00	24.500,00	8.746,50	15.753,50	4.676,00

Se han determinado los coeficientes de homogeneización para los usos establecidos en el ámbito de gestión, resultando, todo ello atendiendo a lo previsto en el artículo 24.6 de la LUIB:

HOMOGENEIZACIÓN POR USOS	VM construido (€/m <sup>2</sup> t)	VM solar urbanizado (€/m <sup>2</sup> t)	Coef. H. Uso	Coef. H. localiz.
Terciario	1.495,10	307,17	0,6889	1,0000
Residencial Vivienda protección	1.644,47	246,67	0,5532	1,1500
Residencial Vivienda libre	2.865,50	445,88	1,0000	1,0000

La determinación de los coeficientes de homogeneización por usos se ha basado en el estudio de mercado realizado que recoge un valor de venta de producto terminado al que se le han descontado los costes de promoción y edificación, obteniendo el valor de parcela urbanizada.

En el caso concreto de la vivienda protegida, el valor así obtenido se ha corregido a la baja para ajustarlo al criterio previsto en el Real Decreto 3148/1978 en el que se indica en su artículo 2 que *"La protección oficial, en las condiciones que para cada caso se establecen a continuación, se extenderá también: (...) D) A los terrenos y obras de urbanización necesarios para llevar a cabo la construcción, de acuerdo con las normas, planes parciales y ordenanzas que sean aplicables. El valor de los terrenos acogidos al ámbito de la protección, sumado al total importe del presupuesto de las obras de urbanización, no podrá exceder del 15 por ciento de la cifra que resulte de multiplicar el precio de venta del metro cuadrado de superficie útil, en el momento de la calificación definitiva, por la superficie útil de las viviendas y demás edificaciones protegidas."* Todo ello, a pesar de los terrenos y obras objeto de urbanización no se encuentran acogidas a ninguna protección oficial.

En cuanto al coeficiente de homogeneización por localización, se establece un coeficiente para ponderar las notables diferencias de configuración de las parcelas resultantes derivadas de la abrupta topografía del terreno y que resulta especialmente gravosa en las parcelas de uso residencial libre y terciario. Por ello se pondera al alza el aprovechamiento de las parcelas

núm. 4 y 7 de uso exclusivo residencial protegido y la parte proporcional de este uso de la parcela resultante núm. 2.

Por consiguiente, la adjudicación teórica en unidades de aprovechamiento resultaría del siguiente modo:

<b>UNIDADES DE APROVECHAMIENTO URBANÍSTICO (UDA) TEÓRICAS</b>					
<b>TITULAR</b>	<b>TERCIARIO</b>	<b>RES. PROT.</b>	<b>RES. LIBRE</b>	<b>TOTAL</b>	<b>%</b>
ARQURA HOMES	2.152,30	3.717,92	10.525,57	16.395,79	66,814%
GUILLERMO ROCA NÚÑEZ CARLOS ROCA NÚÑEZ SANDRA ROCA BONNIN GUILLERMO ROCA BONNIN NOA ROCA TALVY CARLOS ROCA TALVY	585,83	1.011,96	2.864,91	4.462,70	18,186%
AYUNTAMIENTO	483,20	834,69	2.363,03	3.680,91	15,00%
<b>TOTAL</b>	<b>3.221,33</b>	<b>5.564,57</b>	<b>15.753,50</b>	<b>24.539,40</b>	<b>100%</b>

Se adjudican 6 fincas no lucrativas, destinadas a espacio libre público, aparcamientos públicos y viales públicos; y 7 fincas lucrativas adjudicadas atendiendo a los porcentajes de suelo aportado al Proyecto.

La documentación gráfica recoge con detalle, en cuanto a linderos y superficies, la descripción topográfica de las unidades resultantes, plano georreferenciado y archivos GML, así como el exacto emplazamiento de los terrenos adjudicados a cada uno de los propietarios que son objeto de reparcelación.

En cuanto a las parcelas lucrativas, los criterios de distribución de la adjudicación son:

- AYUNTAMIENTO DE CALVIÀ: Se adjudica el 15% del total de las Unidades de Aprovechamiento destinándose la total edificabilidad a vivienda de protección pública a materializar en la parcela resultante 4.
- ARQURA HOMES FONDO DE ACTIVOS BANCARIOS: Se le asigna la parte proporcional a su participación del aprovechamiento de vivienda protegida restante a materializar en una parcela independiente. Igualmente se asigna una parcela de uso exclusivamente terciario y el resto en dos parcelas de uso residencial libre, atendiendo igualmente a su porcentaje de participación.
- Don Carlos y don Guillermo Roca Núñez, doña Sandra y don Guillermo Roca Bonnín y doña Noa y don Carlos Roca Talvy: Se adjudican la superficie edificable en dos parcelas; una de uso mixto terciario y residencial protegido y otra de uso

exclusivo de uso residencial libre. El uso asignado permite la colmatación de la edificabilidad total de la parcela resultante manteniendo la integridad de la edificación existente.

La adjudicación resulta del siguiente modo **(se adjunta cuadro ampliado como anexo al presente documento)**:

PARCELAS RESULTANTES			ADJUDICACIONES	EDIFICABILIDAD POR USOS (m <sup>2</sup> t)				VIVIENDAS		UDAS				
NUM.	SUP (m <sup>2</sup> s)	IE (m <sup>2</sup> t/m <sup>2</sup> s)	TITULAR	TECHO TER. (m <sup>2</sup> t)	RES. PROT. (m <sup>2</sup> t)	RES. LIBRE (m <sup>2</sup> t)	TOTAL TECHO (m <sup>2</sup> t)	Uds.	m <sup>2</sup> t/viv	TERCIARIO	RES. PROT.	RES. LIBRE	TOTAL	%
P. 1	3.600,70	1,0625	ARQURA HOMES	3.825,63	0,00	0,00	3.825,63			2.635,50	0,00	0,00	2.635,50	10,740%
P. 2A	4.054,00	0,7067	GUILLERMO ROCA NÚÑEZ CARLOS ROCA NÚÑEZ SANDRA ROCA BONNIN GUILLERMO ROCA BONNIN NOA ROCA TALVY CARLOS ROCA TALVY	0,00	0,00	2.864,91	2.864,91	19,00	150,78	0,00	0,00	2.864,91	2.864,91	11,675%
P. 2B	1.666,54	1,4647	GUILLERMO ROCA NÚÑEZ CARLOS ROCA NÚÑEZ SANDRA ROCA BONNIN GUILLERMO ROCA BONNIN NOA ROCA TALVY CARLOS ROCA TALVY	850,37	1.590,63	0,00	2.441,00	13,00	122,36	585,83	1.011,96	0,00	1.597,79	6,511%
P. 3	7.900,77	0,7806	ARQURA HOMES	0,00	0,00	6.167,63	6.167,63	41,00	150,43	0,00	0,00	6.167,63	6.167,63	25,134%
P. 4	4.718,40	1,2262	AYUNTAMIENTO	0,00	5.785,73	0,00	5.785,73	46,00	125,78	0,00	3.680,91	0,00	3.680,91	15,000%
P. 5/6	8.609,59	0,7806	ARQURA HOMES	0,00	0,00	6.720,96	6.720,96	45,00	149,35	0,00	0,00	6.720,96	6.720,96	27,388%
P. 7	906,00	1,5123	ARQURA HOMES	0,00	1.370,14	0,00	1.370,14	11,00	124,56	0,00	871,69	0,00	871,69	3,552%
			MITTENWALD											
<b>TOTALES</b>	<b>31.456,00</b>			<b>4.676,00</b>	<b>8.746,50</b>	<b>15.753,50</b>	<b>29.176,00</b>	<b>175</b>		<b>3.221,33</b>	<b>5.564,57</b>	<b>15.753,50</b>	<b>24.539,40</b>	<b>100%</b>

La correlación de fincas aportadas y fincas resultantes se recoge en el siguiente cuadro:

CORRESPONDENCIAS					
FINCA RESULTANTE	TITULAR	Aprovechamiento adjudicado (UDAs)	% Aportacion finca resultante	FINCA ORIGEN	% Aportacion finca origen
P. 1	ARQURA HOMES	2.635,50	12,64%	1	56,91%
P. 2A	GUILLERMO ROCA NÚÑEZ CARLOS ROCA NÚÑEZ SANDRA ROCA BONNIN GUILLERMO ROCA BONNIN NOA ROCA TALVY CARLOS ROCA TALVY	2.864,91	13,73%	2	64,35%
P. 2B	GUILLERMO ROCA NÚÑEZ CARLOS ROCA NÚÑEZ SANDRA ROCA BONNIN GUILLERMO ROCA BONNIN NOA ROCA TALVY CARLOS ROCA TALVY	1.597,79	7,61%	2	35,65%
			0,05%	5	21,40%
P. 3	ARQURA HOMES	6.167,63	9,57%	1	43,09%
			20,00%	3	35,58%
P. 4	AYUNTAMIENTO	3.680,91	Cesión urbanística (15%)		
P. 5/6	ARQURA HOMES	6.720,96	32,22%	3	57,31%
P. 7	ARQURA HOMES	871,69	4,00%	3	7,11%
			0,18%	5	78,60%
P. 8	AYUNTAMIENTO	0	38,54%	4	38,54%
P. 9	AYUNTAMIENTO	0	25,71%	4	25,71%
P. 10	AYUNTAMIENTO	0	32,63%	4	32,63%
P. 11	AYUNTAMIENTO	0	3,12%	4	3,12%
P. 12	AYUNTAMIENTO	0	Cesión de suelo de dominio y uso público		
P. 13	AYUNTAMIENTO	0			

A continuación, se detallan las fincas resultantes:

**FINCA RESULTANTE Nº 1**

**TITULAR**

RAZÓN SOCIAL: ARQURA HOMES, FONDO DE ACTIVOS BANCARIOS  
CIF: V88359286  
DOMICILIO: Calle Padilla 30, 28006 Madrid  
CUOTA DE PROPIEDAD: 100%

**DESCRIPCIÓN**

URBANA: Terreno en el término municipal de CALVIÀ, incluido en el ámbito de la Unidad de Actuación UA/PG-03 Peguera. Es la PARCELA 1 resultante del Proyecto de Reparcelación de dicha actuación. Ocupa una superficie de 3.600,70 m<sup>2</sup> y tiene una edificabilidad total de 3.825,63 m<sup>2</sup>t.  
LINDES: al Norte con calle de la Talaia; Sur, Parcela 3 resultante del Proyecto de Reparcelación de la UA/PG-03; Este, calle 873, Parcela 2 resultante del Proyecto de Reparcelación de la UA/PG-03.  
CALIFICACIÓN URBANÍSTICA: 3.600,70 m<sup>2</sup> de uso terciario.  
TECHO EDIFICABLE: 3.825,63 m<sup>2</sup>t.

**OTROS DATOS**

CALIFICACIÓN URBANÍSTICA: Uso terciario.,00  
SUPERFICIE DE SUELO: 3.600,70 m<sup>2</sup>.  
APROVECHAMIENTO: 2.635,50 UDAs.  
CORRESPONDENCIA CON APORTADAS: 56,91 % de la finca aportada 1 (Finca Registral 3.132).  
CUOTA EN LA CUENTA DE LIQUIDACIÓN: 12,635 %  
AFECCIÓN A LA CUENTA DE LIQUIDACIÓN PROVISIONAL: 476.790,44 €

**COORDENADAS GEORREFERENCIADAS**

452625.8327,4377199.5430	452606.3180,4377250.4843
452577.4864,4377203.9226	452610.1350,4377248.3008
452545.9912,4377206.7758	452617.7632,4377241.1311
452550.3467,4377254.8559	452620.6673,4377239.6705
452560.2029,4377253.9630	452623.6583,4377235.0421
452570.6526,4377253.0164	452624.8859,4377207.1843
452589.7505,4377251.5512	

**CARGAS Y GRAVÁMENES**

CUENTA DE LIQUIDACIÓN: La finca queda afecta al pago del saldo de la cuenta definitiva del proyecto de reparcelación en el que le corresponde una participación de 12,635 %, teniendo atribuido un importe en el saldo de la cuenta provisional de 476.790,44 €.  
POR SUBROGACIÓN: Libre de cargas y gravámenes.

**FINCA RESULTANTE Nº 2A**

**TITULARES**

NOMBRE: CARLOS ROCA NUÑEZ - NIF: 35056304A  
CUOTA DE PROPIEDAD: UNA SEXTA PARTE INDIVISA  
DOMICILIO: Calle Cala Fornels 17, Pl. 7 Pta. F 07160 Andratx (Islas Baleares)

NOMBRE: GUILLERMO ROCA NUÑEZ - NIF: 35032735D  
CUOTA DE PROPIEDAD: UNA SEXTA PARTE INDIVISA  
DOMICILIO: Calle Atalaya 38, 07184 Calvià (Islas Baleares).

NOMBRE: CARLOS ROCA TALVY - NIF: 43234530G  
CUOTA DE PROPIEDAD: UNA SEXTA PARTE INDIVISA  
DOMICILIO: Calle Cala Fornels 17, Pl. 7 Pta. F 07160 Andratx (Islas Baleares)

NOMBRE: NOA ROCA TALVY - NIF: 43234533F  
CUOTA DE PROPIEDAD: UNA SEXTA PARTE INDIVISA  
DOMICILIO: Calle Cala Fornels 17, Pl. 7 Pta. F 07160 Andratx (Islas Baleares)

NOMBRE: SANDRA ROCA BONNIN - NIF: 43213489P  
CUOTA DE PROPIEDAD: UNA SEXTA PARTE INDIVISA  
DOMICILIO: Calle Papa Gregori IX, 7 Pl. -1 07015 Palma (Islas Baleares).

NOMBRE: GUILLERMO ROCA BONNIN - NIF: 43191926L  
CUOTA DE PROPIEDAD: UNA SEXTA PARTE INDIVISA  
DOMICILIO: Calle Industria, 13 Pl. 2 Pta. B 07013 Palma (Islas Baleares).

**DESCRIPCIÓN**

URBANA: Terreno en el término municipal de CALVIÀ, incluido en el ámbito de la Unidad de Actuación UA/PG-03 Peguera. Es la PARCELA 2A resultante del Proyecto de Reparcelación de dicha actuación. Ocupa una superficie de 4.054 m<sup>2</sup> y tiene una edificabilidad total de 2.864,91 m<sup>2</sup> de techo. Actualmente existe construida una vivienda unifamiliar aislada con una superficie construida aproximada de 535 m<sup>2</sup> de techo.

LINDES: al Oeste con calle de la Talaia; al Norte, Parcelas 1 y 2B resultantes del Proyecto de Reparcelación de la UA/PG-03, Sur, Parcelas 1 y 3 resultante del referido Proyecto; Este, Parcela 3 resultante del referido Proyecto.

CALIFICACIÓN URBANÍSTICA: 4.054 m<sup>2</sup> de uso Residencial RP-2.

TECHO EDIFICABLE: 2.864,91 m<sup>2</sup>t.

**OTROS DATOS**

CALIFICACIÓN URBANÍSTICA: Residencial Plurifamiliar RP-2.

SUPERFICIE DE SUELO: 4.054 m<sup>2</sup>.

EDIFICABILIDAD: 2.864,91 m<sup>2</sup>t en RP-2 residencial libre.

APROVECHAMIENTO: Residencial libre 2.864,91 UDAs.

UNIDADES MÁXIMAS DE VIVIENDA: 19 uds. Vivienda libre.

CORRESPONDENCIA CON APORTADAS: 64,35 % de la Finca Aportada 2 (F. Registral 6822).  
CUOTA EN LA CUENTA DE LIQUIDACIÓN: 13,735 %  
AFECCIÓN A LA CUENTA DE LIQUIDACIÓN PROVISIONAL: 508.041,65 €.

**COORDENADAS GEORREFERENCIADAS**

452514.7503,4377209.2441	452572.5586,4377142.5419	452506.0137,4377156.9038
452545.9911,4377206.7757	452577.4864,4377203.9226	452513.1885,4377172.8500
452501.6159,4377143.2022	452514.6960,4377209.6107	452516.2824,4377200.3498
452539.2372,4377142.8520		

**CARGAS Y GRAVÁMENES**

CUENTA DE LIQUIDACIÓN: La finca queda afecta al pago del saldo de la cuenta definitiva del proyecto de reparcelación en el que le corresponde una participación de 13,735%, teniendo atribuido un importe en el saldo de la cuenta provisional de 508.041,65 €.  
POR SUBROGACIÓN: Libre de cargas y gravámenes.

**FINCA RESULTANTE Nº 2B**

**TITULAR**

NOMBRE: CARLOS ROCA NUÑEZ - NIF: 35056304A

CUOTA DE PROPIEDAD: UNA SEXTA PARTE INDIVISA

DOMICILIO: Calle Cala Fornels 17, Pl. 7 Pta. F 07160 Andratx (Islas Baleares)

NOMBRE: GUILLERMO ROCA NUÑEZ - NIF: 35032735D

CUOTA DE PROPIEDAD: UNA SEXTA PARTE INDIVISA

DOMICILIO: Calle Atalaya 38, 07184 Calvià (Islas Baleares).

NOMBRE: CARLOS ROCA TALVY - NIF: 43234530G

CUOTA DE PROPIEDAD: UNA SEXTA PARTE INDIVISA

DOMICILIO: Calle Cala Fornels 17, Pl. 7 Pta. F 07160 Andratx (Islas Baleares)

NOMBRE: NOA ROCA TALVY - NIF: 43234533F

CUOTA DE PROPIEDAD: UNA SEXTA PARTE INDIVISA

DOMICILIO: Calle Cala Fornels 17, Pl. 7 Pta. F 07160 Andratx (Islas Baleares)

NOMBRE: SANDRA ROCA BONNIN - NIF: 43213489P

CUOTA DE PROPIEDAD: UNA SEXTA PARTE INDIVISA

DOMICILIO: Calle Papa Gregori IX, 7 Pl. -1 07015 Palma (Islas Baleares).

NOMBRE: GUILLERMO ROCA BONNIN - NIF: 43191926L

CUOTA DE PROPIEDAD: UNA SEXTA PARTE INDIVISA

DOMICILIO: Calle Industria, 13 Pl. 2 Pta. B 07013 Palma (Islas Baleares).

**DESCRIPCIÓN**

URBANA: Terreno en el término municipal de CALVIÀ, incluido en el ámbito de la Unidad de Actuación UA/PG-03 Peguera. Es la PARCELA 2B resultante del Proyecto de Reparcelación de dicha actuación. Ocupa una superficie de 1.666,54 m<sup>2</sup> y tiene una edificabilidad total de 2.441 m<sup>2</sup> de techo.

LINDES: al Norte y Oeste con calle de la Talaia; Sur, Parcela 2A resultante del Proyecto de Reparcelación de la UA/PG-03; Este, Parcelas 1 resultante del referido Proyecto.

CALIFICACIÓN URBANÍSTICA: 1.666,54 m<sup>2</sup> de uso Residencial RP-2 y Terciario.

TECHO EDIFICABLE: 2.441 m<sup>2</sup>t.

**OTROS DATOS**

CALIFICACIÓN URBANÍSTICA: Residencial Plurifamiliar RP-2 y Terciario.

SUPERFICIE DE SUELO: 1.666,54 m<sup>2</sup>.

EDIFICABILIDAD: 1.590,63 m<sup>2</sup>t en RP-2 residencial protegido y 850,37 m<sup>2</sup>t en Terciario.

APROVECHAMIENTO: Residencial protegido 1.011,96 UDAs., Terciario 585,83 UDAs, Total 1.597,79 UDAs.

UNIDADES MÁXIMAS DE VIVIENDA: 13 uds. Vivienda protegida.

CORRESPONDENCIA CON APORTADAS: 35,65 % de la Finca Aportada 2 (F. Registral 6822)

y 21,40 % de la Finca Aportada 5 (superficie afecta de F. Registral 9402) por compensación.  
CUOTA EN LA CUENTA DE LIQUIDACIÓN: 7,660 %  
AFECCIÓN A LA CUENTA DE LIQUIDACIÓN PROVISIONAL: 283.340,33 €.

**COORDENADAS GEORREFERENCIADAS**

452550.3467,4377254.8559	452514.7952,4377253.3051	452512.9481,4377226.3414
452550.2471,4377254.8650	452513.9648,4377245.2795	452514.6960,4377209.6108
452543.4981,4377255.4763	452513.1323,4377236.9080	452545.9912,4377206.7758
452520.2590,4377257.7665		

**CARGAS Y GRAVÁMENES**

CUENTA DE LIQUIDACIÓN: La finca queda afecta al pago del saldo de la cuenta definitiva del proyecto de reparcelación en el que le corresponde una participación de 7,660 %, teniendo atribuido un importe en el saldo de la cuenta provisional de 283.340,33 €.  
POR SUBROGACIÓN: Libre de cargas y gravámenes.

**FINCA RESULTANTE Nº 3**

**TITULAR**

RAZÓN SOCIAL: ARQURA HOMES, FONDO DE ACTIVOS BANCARIOS. CIF: V88359286  
DOMICILIO: Calle Padilla 30, 28006 Madrid  
CUOTA DE PROPIEDAD: 100%

**DESCRIPCIÓN**

URBANA: Terreno en el término municipal de CALVIÀ, incluido en el ámbito de la Unidad de Actuación UA/PG-03 Peguera. Es la PARCELA 3 resultante del Proyecto de Reparcelación de dicha actuación. Ocupa una superficie de 7.900,77 m<sup>2</sup> y tiene una edificabilidad total de 6.167,63 m<sup>2</sup>t.  
LINDES: al Norte con Parcelas 1 y 2A resultantes del Proyecto de Reparcelación de la UA/PG-03; Sur, viario de nueva creación; Este, calle 873; Oeste, Parcela 2 resultante del referido Proyecto de Reparcelación y con calle de la Talaia.  
CALIFICACIÓN URBANÍSTICA: 7.900,77 m<sup>2</sup> de uso Residencial RP-2.  
TECHO EDIFICABLE: 6.167,63 m<sup>2</sup>t.

**OTROS DATOS**

CALIFICACIÓN URBANÍSTICA: Ordenanza RP-2: Residencial Plurifamiliar en grado 2.  
SUPERFICIE DE SUELO: 7.900,77 m<sup>2</sup>.  
APROVECHAMIENTO: 6.167,63 UDAs.  
UNIDADES MÁXIMAS DE VIVIENDA: 41 uds.  
CORRESPONDENCIA CON APORTADAS: 43,09 % de la finca aportada 1 (Finca Registral 3.132) y 35,58 % de la finca aportada 3 (Finca Registral 4.514)  
CUOTA EN LA CUENTA DE LIQUIDACIÓN: 29,569 %  
AFECCIÓN A LA CUENTA DE LIQUIDACIÓN PROVISIONAL: 1.115.789,22 €

**COORDENADAS GEORREFERENCIADAS**

452629.3312,4377178.1738	452559.1033,4377108.3354
452625.8327,4377199.5430	452613.6922,4377076.5529
452577.4864,4377203.9226	452620.8169,4377078.9355
452572.5586,4377142.5420	452639.6625,4377123.7463
452539.2372,4377142.8521	452640.2624,4377132.0511
452538.9896,4377116.0809	

**CARGAS Y GRAVÁMENES**

CUENTA DE LIQUIDACIÓN: La finca queda afecta al pago del saldo de la cuenta definitiva del proyecto de reparcelación en el que le corresponde una participación de 29,569 %, teniendo atribuido un importe en el saldo de la cuenta provisional de 1.115.789,22 €.  
POR SUBROGACIÓN: Libre de cargas y gravámenes.

**FINCA RESULTANTE Nº 4**

**TITULAR**

RAZÓN SOCIAL: AYUNTAMIENTO DE CALVIÀ

CIF: P0701100J

DOMICILIO: Calle Julià Bujosa Sans Batle, 1, 07184 Calvià (Islas Baleares)

CUOTA DE PROPIEDAD: 100%

**DESCRIPCIÓN**

URBANA: Terreno en el término municipal de CALVIÀ, incluido en el ámbito de la Unidad de Actuación UA/PG-03 Peguera. Es la PARCELA 4 resultante del Proyecto de Reparcelación de dicha actuación. Ocupa una superficie de 4.718,40 m<sup>2</sup> y tiene una edificabilidad total de 5.785,73 m<sup>2</sup>t.

LINDES: al Norte con viario de nueva creación; Sur, Parcela EL-P2 resultante del Proyecto de Reparcelación de la UA/PG-03 y viario de nueva creación; Este, viario de nueva creación; Oeste, la referida Parcela EPL2.

CALIFICACIÓN URBANÍSTICA: 4.718,40 m<sup>2</sup> de uso Residencial RP-2, sujeta a Vivienda de protección pública.

TECHO EDIFICABLE: 5.785,73 m<sup>2</sup>t.

**OTROS DATOS**

CALIFICACIÓN URBANÍSTICA:

Ordenanza RP-2: Residencial Plurifamiliar en grado 2, sujeta a Vivienda de protección pública.

SUPERFICIE DE SUELO: 4.718,40 m<sup>2</sup>.

APROVECHAMIENTO: 3.680,91 UDAs.

UNIDADES MÁXIMAS DE VIVIENDA: 46 uds.

CORRESPONDENCIA CON APORTADAS: Por cesión urbanística.

CUOTA EN LA CUENTA DE LIQUIDACIÓN: 0%

AFECCIÓN A LA CUENTA DE LIQUIDACIÓN PROVISIONAL: 0 €

**COORDENADAS GEORREFERENCIADAS**

452755.1546, 4377137.5669

452752.9191, 4377146.7255

452746.8760, 4377150.3972

452677.9660, 4377133.5767

452704.5691, 4377066.3372

452724.8115, 4377054.3737

452748.8511, 4377095.0492

**CARGAS Y GRAVÁMENES**

CUENTA DE LIQUIDACIÓN: La finca no se encuentra afecta a la cuenta de liquidación provisional.

POR SUBROGACIÓN: Libre de cargas y gravámenes.

**FINCA RESULTANTE Nº 5/6**

**TITULAR**

RAZÓN SOCIAL: ARQURA HOMES, FONDO DE ACTIVOS BANCARIOS  
CIF: V88359286  
DOMICILIO: Calle Padilla 30, 28006 Madrid  
CUOTA DE PROPIEDAD: 100%

**DESCRIPCIÓN**

URBANA: Terreno en el término municipal de CALVIÀ, incluido en el ámbito de la Unidad de Actuación UA/PG-03 Peguera. Es la PARCELA 5 resultante del Proyecto de Reparcelación de dicha actuación. Ocupa una superficie de 8.609,59 m<sup>2</sup> y tiene una edificabilidad total de 6.720,96 m<sup>2</sup>t.  
LINDES: al Norte con carretera de circunvalación; Sur, viario de nueva creación; Este, viario de nueva creación; Oeste, Parcela EL-P1 resultante del referido Proyecto de Reparcelación.  
CALIFICACIÓN URBANÍSTICA: 8.609,59 m<sup>2</sup> de uso Residencial RP-2.  
TECHO EDIFICABLE: 6.720,96 m<sup>2</sup>t.

**OTROS DATOS**

CALIFICACIÓN URBANÍSTICA:  
Ordenanza RP-2: Residencial Plurifamiliar en grado 2.  
SUPERFICIE DE SUELO: 8.609,59 m<sup>2</sup>.  
APROVECHAMIENTO: 6.720,96 UDAs.  
UNIDADES MÁXIMAS DE VIVIENDA: 45 uds.  
CORRESPONDENCIA CON APORTADAS: 32,222 % de la finca aportada 3 (Finca Registral 4.514)  
CUOTA EN LA CUENTA DE LIQUIDACIÓN: 32,222 %  
AFECCIÓN A LA CUENTA DE LIQUIDACIÓN PROVISIONAL: 1.215.892,59 €

**COORDENADAS GEORREFERENCIADAS**

452672.8085,4377144.6701	452652.1254,4377251.8125
452744.0304,4377162.0550	452655.3372,4377254.0453
452747.7021,4377168.0980	452659.2439,4377254.9042
452738.1008,4377207.4326	452717.8525,4377269.2772
452662.0215,4377188.8620	452723.9008,4377265.6068
452648.0158,4377246.2402	

**CARGAS Y GRAVÁMENES**

CUENTA DE LIQUIDACIÓN: La finca queda afecta al pago del saldo de la cuenta definitiva del proyecto de reparcelación en el que le corresponde una participación de 32,222 %, teniendo atribuido un importe en el saldo de la cuenta provisional de 1.215.892,59 €.  
POR SUBROGACIÓN: Libre de cargas y gravámenes.

**FINCA RESULTANTE Nº 7**

**TITULAR**

RAZÓN SOCIAL: ARQURA HOMES, FONDO DE ACTIVOS BANCARIOS - CIF: V88359286  
DOMICILIO: Calle Padilla 30, 28006 Madrid  
CUOTA DE PROPIEDAD: 100%

**DESCRIPCIÓN**

URBANA: Terreno en el término municipal de CALVIÀ, incluido en el ámbito de la Unidad de Actuación UA/PG-03 Peguera. Es la PARCELA 7 resultante del Proyecto de Reparcelación de dicha actuación. Ocupa una superficie de 906 m<sup>2</sup> y tiene una edificabilidad total de 1.370,14 m<sup>2</sup>t.

LINDES: al Norte con Parcela 2A resultante del Proyecto de Reparcelación de la UA/PG-03; Sur, viario de nueva creación; Este, con Parcela 3 del referido proyecto; al Oeste con calle de la Talaia.

CALIFICACIÓN URBANÍSTICA: 906 m<sup>2</sup> de uso Residencial RP-2, sujeta a Vivienda de protección pública.

TECHO EDIFICABLE: 1.370,14 m<sup>2</sup>t.

**OTROS DATOS**

CALIFICACIÓN URBANÍSTICA: Ordenanza RP-2: Residencial Plurifamiliar en grado 2, sujeta a Vivienda de protección pública.

SUPERFICIE DE SUELO: 906 m<sup>2</sup>.

APROVECHAMIENTO: 871,69 UDAs.

UNIDADES MÁXIMAS DE VIVIENDA: 11 uds.

CORRESPONDENCIA CON APORTADAS: 7,11 % de la finca aportada 3 (Finca Registral 4.514) y 78,60 % de la Finca Aportada 5 (superficie afecta de F. Registral 9402) por compensación.

CUOTA EN LA CUENTA DE LIQUIDACIÓN: 4,179 %

AFECCIÓN A LA CUENTA DE LIQUIDACIÓN PROVISIONAL: 157.698,42 €

**COORDENADAS GEORREFERENCIADAS**

452539.2372,4377142.8521	452501.9959,4377123.9563
452501.6159,4377143.2022	452502.0451,4377123.7309
452500.9966,4377131.2475	452507.1024,4377119.8001
452501.5089,4377126.6017	452538.9896,4377116.0809

**CARGAS Y GRAVÁMENES**

CUENTA DE LIQUIDACIÓN: La finca queda afecta al pago del saldo de la cuenta definitiva del proyecto de reparcelación en el que le corresponde una participación de 4,179 %, teniendo atribuido un importe en el saldo de la cuenta provisional de 157.698,42 €.

POR SUBROGACIÓN: Libre de cargas y gravámenes.

**FINCA RESULTANTE Nº 8**

**TITULAR**

RAZÓN SOCIAL: AYUNTAMIENTO DE CALVIÀ

CIF: P0701100J

DOMICILIO: Calle Julià Bujosa Sans Batle, 1, 07184 Calvià (Islas Baleares)

CUOTA DE PROPIEDAD: 100%

**DESCRIPCIÓN**

URBANA: Terreno en el término municipal de CALVIÀ, incluido en el ámbito de la Unidad de Actuación UA/PG-03 Peguera. Es la parcela destinada a uso de APARCAMIENTO PÚBLICO, resultante del Proyecto de Reparcelación de dicha actuación. Ocupa una superficie de 2.771,14 m<sup>2</sup>.

LINDES: al Norte y Este, con Parcela EL-P2 resultante del Proyecto de Reparcelación de la UA/PG-03; Sur, calle Colegio Público Xaloc; Oeste, calle 873.

CALIFICACIÓN URBANÍSTICA:

2.711,14 m<sup>2</sup> de uso de Aparcamiento público.

**OTROS DATOS**

CALIFICACIÓN URBANÍSTICA:

Uso de Aparcamiento público.

SUPERFICIE DE SUELO: 2.711,14 m<sup>2</sup>.

CORRESPONDENCIA CON APORTADAS: 38,54% de la finca aportada 4 (Finca Registral 25.644)

**COORDENADAS GEORREFERENCIADAS**

452668.0116, 4377111.1006

452652.3092, 4377117.7044

452650.0023, 4377112.2190

452632.5139, 4377070.6352

452634.6071, 4377064.3759

452691.9416, 4377030.9948

452696.5641, 4377038.9345

**CARGAS Y GRAVÁMENES**

CUENTA DE LIQUIDACIÓN: La finca no está afecta al pago del saldo de la cuenta definitiva del proyecto de reparcelación.

POR SUBROGACIÓN: Libre de cargas y gravámenes.

**FINCA RESULTANTE Nº 9**

**TITULAR**

RAZÓN SOCIAL: AYUNTAMIENTO DE CALVIÀ

CIF: P0701100J

DOMICILIO: Calle Julià Bujosa Sans Batle, 1, 07184 Calvià (Islas Baleares)

CUOTA DE PROPIEDAD: 100%

**DESCRIPCIÓN**

URBANA: Terreno en el término municipal de CALVIÀ, incluido en el ámbito de la Unidad de Actuación UA/PG-03 Peguera. Es la parcela EL-P1 resultante del Proyecto de Reparcelación de dicha actuación. Ocupa una superficie de 1.867,81 m<sup>2</sup>.

LINDES: al Norte, con rotonda de acceso a carretera de Circunvalación; Sur, viario de nueva creación; Este, Parcelas 5 y 6 resultantes del Proyecto de Reparcelación de la UA/PG-03; Oeste, calle 873.

CALIFICACIÓN URBANÍSTICA:

1.867,81 m<sup>2</sup> de uso de Espacio Libre Público EL-P.

**OTROS DATOS**

CALIFICACIÓN URBANÍSTICA:

Uso EL-P: Espacio Libre Público.

SUPERFICIE DE SUELO: 1.867,81 m<sup>2</sup>.

CORRESPONDENCIA CON APORTADAS: 25,71 % de la finca aportada 4 (Finca Registral 25.644)

**COORDENADAS GEORREFERENCIADAS**

452648.0158, 4377246.2402	452643.0495, 4377180.9723
452639.7440, 4377238.6699	452651.5135, 4377144.5878
452637.6544, 4377234.7068	452657.5493, 4377140.9454
452638.7999, 4377208.7348	452672.8085, 4377144.6701

**CARGAS Y GRAVÁMENES**

CUENTA DE LIQUIDACIÓN: La finca no está afecta al pago del saldo de la cuenta definitiva del proyecto de reparcelación.

POR SUBROGACIÓN: Libre de cargas y gravámenes.

**FINCA RESULTANTE Nº 10**

**TITULAR**

RAZÓN SOCIAL: AYUNTAMIENTO DE CALVIÀ

CIF: P0701100J

DOMICILIO: Calle Julià Bujosa Sans Batle, 1, 07184 Calvià (Islas Baleares)

CUOTA DE PROPIEDAD: 100%

**DESCRIPCIÓN**

URBANA: Terreno en el término municipal de CALVIÀ, incluido en el ámbito de la Unidad de Actuación UA/PG-03 Peguera. Es la parcela EL-P2 resultante del Proyecto de Reparcelación de dicha actuación. Ocupa una superficie de 2.326,99 m<sup>2</sup>.

LINDES: al Norte, viario de nueva creación; Sur, calle Colegio Público Xaloc; Este, Parcela 4 resultante del Proyecto de Reparcelación de la UA/PG-03 y viario de nueva creación; Oeste, Parcela destinada a uso de Aparcamiento, resultante del referido Proyecto de Reparcelación y calle 873.

CALIFICACIÓN URBANÍSTICA:

2.326,99 m<sup>2</sup> de uso de Espacio Libre Público EL-P.

**OTROS DATOS**

CALIFICACIÓN URBANÍSTICA:

Uso EL-P: Espacio Libre Público.

SUPERFICIE DE SUELO: 2.326,99 m<sup>2</sup>.

CORRESPONDENCIA CON APORTADAS: 32,63% de la finca aportada 4 (Finca Registral 25.644)

**COORDENADAS GEORREFERENCIADAS**

452677.9660, 4377133.5767	452696.5641, 4377038.9345
452658.1141, 4377128.7310	452691.9416, 4377030.9948
452654.3590, 4377124.6411	452701.8239, 4377025.2412
452652.5676, 4377118.3189	452708.6441, 4377027.0182
452652.3092, 4377117.7044	452724.8115, 4377054.3737
452668.0116, 4377111.1006	452704.5691, 4377066.3372

**CARGAS Y GRAVÁMENES**

CUENTA DE LIQUIDACIÓN: La finca no está afecta al pago del saldo de la cuenta definitiva del proyecto de reparcelación.

POR SUBROGACIÓN: Libre de cargas y gravámenes.

**FINCA RESULTANTE Nº 11**

**TITULAR**

RAZÓN SOCIAL: AYUNTAMIENTO DE CALVIÀ

CIF: P0701100J

DOMICILIO: Calle Julià Bujosa Sans Batle, 1, 07184 Calvià (Islas Baleares)

CUOTA DE PROPIEDAD: 100%

**DESCRIPCIÓN**

URBANA: Terreno en el término municipal de CALVIÀ, incluido en el ámbito de la Unidad de Actuación UA/PG-03 Peguera. Es la parcela EL-P3 resultante del Proyecto de Reparcelación de dicha actuación. Ocupa una superficie de 801,55 m<sup>2</sup>.

LINDES: al Norte y Este con CEIP Xaloc; Sur, calle Colegio Público Xaloc; Oeste, viario de nueva creación.

CALIFICACIÓN URBANÍSTICA:

801,55 m<sup>2</sup> de uso de Espacio Libre Público EL-P.

**OTROS DATOS**

CALIFICACIÓN URBANÍSTICA:

Uso EL-P: Espacio Libre Público.

SUPERFICIE DE SUELO: 801,55 m<sup>2</sup>.

CORRESPONDENCIA CON APORTADAS: 3,12 % de la finca aportada 4 (Finca Registral 25.644) y cesión de suelo de dominio y uso público.

**COORDENADAS GEORREFERENCIADAS**

452718.0784, 4377019.3959

452719.9507, 4377012.4833

452721.4037, 4377011.6744

452777.7945, 4377109.1682

452773.4731, 4377113.1249

452766.8124, 4377140.4125

452759.7392, 4377089.9044

**CARGAS Y GRAVÁMENES**

CUENTA DE LIQUIDACIÓN: La finca no está afecta al pago del saldo de la cuenta definitiva del proyecto de reparcelación.

POR SUBROGACIÓN: Libre de cargas y gravámenes.

**FINCA RESULTANTE Nº 12**

**TITULAR**

RAZÓN SOCIAL: AYUNTAMIENTO DE CALVIÀ

CIF: P0701100J

DOMICILIO: Calle Julià Bujosa Sans Batle, 1, 07184 Calvià (Islas Baleares)

CUOTA DE PROPIEDAD: 100%

**DESCRIPCIÓN**

URBANA: Terreno en el término municipal de CALVIÀ, incluido en el ámbito de la Unidad de Actuación UA/PG-03 Peguera. Es la parcela EL-P4 resultante del Proyecto de Reparcelación de dicha actuación. Ocupa una superficie de 8.135,23 m<sup>2</sup>.

LINDES: al Norte, calle Colegio Público Xaloc; Sur, calle del Torrent; Este, Hotel Allsun Paguera Park; Oeste, calle 622.

CALIFICACIÓN URBANÍSTICA:

8.135,23 m<sup>2</sup> de uso de Espacio Libre Público EL-P.

**OTROS DATOS**

CALIFICACIÓN URBANÍSTICA:

Uso EL-P: Espacio Libre Público.

SUPERFICIE DE SUELO: 8.135,23 m<sup>2</sup>.

CORRESPONDENCIA CON APORTADAS: Cesión de suelo de dominio y uso público.

**COORDENADAS GEORREFERENCIADAS**

452632.1876, 4377049.5846

452624.9884, 4377047.0142

452598.6424, 4376976.5309

452600.6826, 4376970.5360

452612.2456, 4376963.3346

452627.4888, 4376948.6477

452647.2871, 4376919.1391

452654.1101, 4376909.2159

452709.4423, 4377004.6057

**CARGAS Y GRAVÁMENES**

CUENTA DE LIQUIDACIÓN: La finca no está afecta al pago del saldo de la cuenta definitiva del proyecto de reparcelación.

POR SUBROGACIÓN: Libre de cargas y gravámenes.

**FINCA RESULTANTE Nº 13**

**TITULAR**

RAZÓN SOCIAL: AYUNTAMIENTO DE CALVIÀ

CIF: P0701100J

DOMICILIO: Calle Julià Bujosa Sans Batle, 1, 07184 Calvià (Islas Baleares)

CUOTA DE PROPIEDAD: 100%

**DESCRIPCIÓN**

Urbana: Terreno en el término municipal de CALVIÀ, incluido en el ámbito de la Unidad de Actuación UA/PG-03 Peguera.

Se corresponde con el terreno viario incluido en el Proyecto de Reparcelación de dicha actuación. Ocupa una superficie de 12.461,87 m<sup>2</sup>.

CALIFICACIÓN URBANÍSTICA: F Red Viaria

**OTROS DATOS**

CALIFICACIÓN URBANÍSTICA: F Red Viaria

SUPERFICIE DE SUELO: 12.461,87 m<sup>2</sup>.

APROVECHAMIENTO: 0 m<sup>2</sup>t.

PROCEDENCIA: Cesión de suelo de dominio y uso público

**CARGAS Y GRAVÁMENES**

CUENTA DE LIQUIDACIÓN: La finca no está afecta al pago del saldo de la cuenta definitiva del proyecto de reparcelación.

POR SUBROGACIÓN: Libre de cargas y gravámenes.

## 6. CUENTA DE LIQUIDACIÓN PROVISIONAL

### COSTES ASOCIADOS A LA EJECUCIÓN DEL DESARROLLO

La cuenta de liquidación provisional tiene por objeto restablecer el equilibrio económico entre los propietarios afectados por la reparcelación y distribuir entre éstos los gastos de programación y urbanización.

De acuerdo a los artículos 226 y 231 del RLOUSM se incluyen las siguientes partidas:

#### 1. Costes de las obras de dotación o urbanización.

Se ha dispuesto del Proyecto de dotación de servicios para la UA/PG-03 Peguera, cuyo presupuesto base de licitación (sin IVA) se ha fijado en **3.496.519,40 €**. El proyecto ha sido redactado por el ingeniero Carlos Garau Fullana en enero de 2021 y se encuentra en fase de tramitación administrativa para su aprobación.

El Presupuesto de ejecución material (PEM) de las obras para la dotación de servicios de la UA/PG-03 asciende a DOS MILLONES NOVECIENTOS TREINTA Y OCHO MIL DOSCIENTOS CINCUENTA Y UN EUROS con CINCUENTA Y NUEVE CÉNTIMOS (2.938.251,59 €).

El presupuesto de ejecución por contrata (PEC), que surge de añadir al PEM los gastos generales (13%) y beneficio industrial (6%), asciende a un total de TRES MILLONES CUATROCIENTOS NOVENTA Y SEIS MIL QUINIETOS DIECINUEVE EUROS con CUARENTA CÉNTIMOS (3.496.519,40 €) sin IVA.

CAPÍTULO	RESUMEN	IMPORTE	%
01	Demoliciones	32 386,67	1,10
02	Acondicionamiento del terreno	430 112,90	14,64
03	Estructuras	126 583,49	4,31
04	Firmes y pavimentos urbanos	641 817,17	21,84
05	Instalaciones	1 318 319,52	44,87
06	Jardinería	16 220,51	0,55
07	Legalizaciones y documentación final	10 640,00	0,36
08	Equipamiento urbano	55 815,60	1,90
09	Control de calidad	20 764,51	0,71
10	Gestión de residuos	248 343,59	8,45
11	Seguridad y salud	37 247,63	1,27
		<b>PRESUPUESTO DE EJECUCIÓN MATERIAL</b>	<b>2.938 251,59</b>
		13,00 % Gastos generales	381 972,71
		6,00 % Beneficio industrial	176 295,10
		Suma	558 267,81
		<b>PRESUPUESTO BASE DE LICITACIÓN SIN IVA</b>	<b>3.496.519,40</b>
		21% IVA	734 269,07
		<b>PRESUPUESTO BASE DE LICITACIÓN</b>	<b>4.230.788,47</b>

#### 2. Costes por derribo y reconstrucciones.

Son los correspondientes al derribo de las edificaciones y otros elementos constructivos existentes que han devenido en incompatibles con el planeamiento.

Se incluye en el presupuesto de ejecución material de la urbanización la reposición del vallado de la porción afecta de la finca aportada nº 6, así como la reposición del cercado de la parcela aportada nº 2. La edificación existente en dicha finca es compatible con el planeamiento, por lo que no se consideran indemnizaciones al respecto.

3. Gastos por gestión

1. Notario y Registro de la propiedad: los gastos se estiman en las siguientes cantidades:

Concepto	Valoración (€) sin IVA
Notario	12.000,00
Registro de la Propiedad	23.000,00
<b>Total</b>	<b>35.000,00</b>

2. Gastos por gestión de la Junta de Compensación (secretaría, convocatorias de asamblea, reuniones, levantamiento de actas, reparto cuotas de urbanización, contabilidad, etc.)

Se estiman los gastos en 36.000 € más IVA.

4. Honorarios profesionales.

Se contabilizan los honorarios profesionales como el 5 % del coste de ejecución material de las obras. Se obtiene un valor de 174.825,97 € más IVA.

5. Compensaciones.

De acuerdo con el artículo 80.d de la LUIB se valoran los derechos del propietario incluido en la Unidad que no participa en la equidistribución de beneficios y cargas por no alcanzar el 15% de la parcela mínima edificable, sustituyendo el beneficio por compensación económica que se ha valorado en 15.207,28 € según puntos anteriores.

En cuanto a las indemnizaciones relativas a las edificaciones, construcciones, plantaciones, etc., y otros derechos que deben cancelarse, se valora la cancelación de la servidumbre de altura a favor de Don Carlos y don Guillermo Roca Núñez, doña Sandra y don Guillermo Roca Bonnín y doña Noa y don Carlos Roca Talvy sobre la finca 2 inicial, en un importe de 15.967,57 €, según apartados anteriores.

6. Total costes asociados al desarrollo:

<b>TOTAL DE COSTES ASOCIADOS A LA EJECUCIÓN DEL DESARROLLO</b>	
Concepto	Valoración (€) sin IVA
Obras de Urbanización	3.496.519,40 €
Honorarios técnicos	174.825,97 €
Gastos de Gestión	71.000,00 €
Indeminizaciones	31.174,85 €
<b>Total</b>	<b>3.773.520,22 €</b>

7. Cuantificación del equivalente económico del deber de cesión de suelo con aprovechamiento urbanístico.

No procede dicha cuantificación por cuanto se adjudica al Ayuntamiento el suelo con aprovechamiento urbanístico correspondiente el 15% del aprovechamiento total de la UA/PG-03.

### VALOR DEL SUELO LUCRATIVO

Los valores de repercusión de suelo por usos se han calculado a partir de los valores de mercado y costes de construcción.

Estos valores son la base para el cálculo del valor de las parcelas en función de los usos y aprovechamientos adjudicados.

Valor de repercusión del suelo	€/m <sup>2</sup>
Residencial libre	445,88
Residencial protegida	246,67
Terciario-comercial	307,17

Se realiza valoración del suelo lucrativo de acuerdo con el estudio de mercado realizado, sin incluir la ponderación de valor por localización.

PARCELAS RESULTANTES			EDIFICABILIDAD POR USOS (m <sup>2</sup> t)				VALOR suelo (€) Sin IVA			
NÚM.	SUP (m <sup>2</sup> s)	TITULAR	TECHO TER.	RES. PROT.	RES. LIBRE	TOTAL	TECHO TER.	RES. PROT. (€)	RES. LIBRE	TOTAL (€)
P. 1	3.600,70	ARQUERA HOMES	3,825,63	0,00	0,00	3,825,63	1,175,118,51 €	0,00 €	0,00 €	1,175,118,51 €
P. 2A	4,054,00	GUILLERMO ROCA NÚÑEZ CARLOS ROCA NÚÑEZ SANDRA ROCA BONNIN GUILLERMO ROCA BONNIN NOA ROCA TALVY CARLOS ROCA TALVY	0,00	0,00	2,864,91	2,864,91	0,00 €	0,00 €	1,277,405,85 €	1,277,405,85 €
P. 2B	1,666,54	GUILLERMO ROCA NÚÑEZ CARLOS ROCA NÚÑEZ SANDRA ROCA BONNIN GUILLERMO ROCA BONNIN NOA ROCA TALVY CARLOS ROCA TALVY	850,37	1,590,63	0,00	2,441,00	261,208,41 €	392,360,58 €	0,00 €	653,568,99 €
P. 3	7,900,77	ARQUERA HOMES	0,00	0,00	6,167,63	6,167,63	0,00 €	0,00 €	2,750,022,80 €	2,750,022,80 €
P. 4	4,718,40	AYUNTAMIENTO	0,00	5,785,73	0,00	5,785,73	0,00 €	1,427,168,68 €	0,00 €	1,427,168,68 €
P. 5/6	8,609,59	ARQUERA HOMES	0,00	0,00	6,720,96	6,720,96	0,00 €	0,00 €	2,996,741,93 €	2,996,741,93 €
P. 7	906,00	ARQUERA HOMES	0,00	1,370,14	0,00	1,370,14	0,00 €	337,974,27 €	0,00 €	337,974,27 €

El valor de repercusión medio resulta:

<b>Cálculo del valor de repercusión medio (sin IVA)</b>	
Edificabilidad total (m <sup>2</sup> t)	29.176,00
Valor total (€)	10.618.001,03 €
<b>Valor de repercusión medio (€/m<sup>2</sup>)</b>	<b>363,93 €</b>

### DISTRIBUCIÓN DE CUOTAS POR FINCAS RESULTANTES

El artículo 89. *Distribución de las cargas de la urbanización de la LUIB establece:*

*"1. Las cargas de la urbanización se distribuirán entre las personas propietarias en proporción al valor de las fincas que les sean adjudicadas en la reparcelación.*

*2. La administración actuante podrá exigir a las personas propietarias afectadas el pago de cantidades a cuenta de los gastos de urbanización. Estas cantidades no podrán exceder del importe de las inversiones previstas para los próximos dos meses a contar desde el requerimiento que se haga a las personas propietarias. En caso de incumplimiento, la administración podrá acudir a la vía de apremio.*

*3. La administración actuante podrá, asimismo, cuando las circunstancias lo aconsejen, convenir con las personas propietarias afectadas un aplazamiento en el pago de los gastos de urbanización."*

Los gastos de la unidad de gestión serán asumidos proporcionalmente a los derechos adjudicados por los propietarios de las parcelas lucrativas, teniendo en cuenta la cesión obligatoria al Ayuntamiento libre de cargas de urbanización, según el siguiente cuadro:

PARCELAS RESULTANTES			ADJUDICACIONES	EDIFICABILIDAD POR USOS (m <sup>2</sup> t)				VIVIENDAS		UDAS				INDEMNIZACIONES		CLP (importes sin IVA)			
NÚM.	SUP (m <sup>2</sup> s)	IE (m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> s)	TITULAR	TECHO TER. (m <sup>2</sup> t)	RES. PROT. (m <sup>2</sup> t)	RES. LIBRE (m <sup>2</sup> t)	TOTAL TECHO (m <sup>2</sup> t)	Uds.	m <sup>2</sup> /v/v	TERCIARIO	RES. PROT.	RES. LIBRE	TOTAL	%	SERV. VISTAS	SUELO APORTADO	GASTOS URBANIZACIÓN	SALDO TOTAL	% PART.
P. 1	3.600,70	1,0625	ARQUERA HOMES	3.825,63	0,00	0,00	3.825,63			2.635,50	0,00	0,00	2.635,50	10,740%	2.017,53 €	1.921,46 €	472.851,44 €	476.790,44 €	12,635%
P. 2A	4.054,00	0,7067	GUILLERMO ROCA NUÑEZ CARLOS ROCA NUÑEZ SANDRA ROCA BONNIN GUILLERMO ROCA BONNIN NOA ROCA TALVY CARLOS ROCA TALVY	0,00	0,00	2.864,91	2.864,91	19,00	150,78	0,00	0,00	2.864,91	2.864,91	11,675%	-8.057,52 €	2.088,72 €	514.010,45 €	508.041,65 €	13,735%
P. 2B	1.666,54	1,4647	GUILLERMO ROCA NUÑEZ CARLOS ROCA NUÑEZ SANDRA ROCA BONNIN GUILLERMO ROCA BONNIN NOA ROCA TALVY CARLOS ROCA TALVY	950,37	1.590,63	0,00	2.441,00	13,00	132,36	585,83	1,011,96	0,00	1.597,79	6,511%	-4.493,77 €	1.164,90 €	286.669,20 €	283.340,33 €	7,660%
P. 3	7.900,77	0,7806	ARQUERA HOMES	0,00	0,00	6.167,63	6.167,63	41,00	150,43	0,00	0,00	6.167,63	6.167,63	25,134%	4.721,44 €	4.496,63 €	1.106.571,15 €	1.115.789,22 €	29,569%
P. 4	4.718,40	1,2262	AYUNTAMIENTO	0,00	5.785,73	0,00	5.785,73	46,00	125,78	0,00	3.680,91	0,00	3.680,91	15,000%	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	
P. 5/6	8.609,59	0,7806	ARQUERA HOMES	0,00	0,00	6.720,96	6.720,96	45,00	149,35	0,00	0,00	6.720,96	6.720,96	27,383%	5.145,02 €	4.900,05 €	1.205.847,52 €	1.215.892,59 €	32,222%
P. 7	906,00	1,5123	ARQUERA HOMES	0,00	1.370,14	0,00	1.370,14	11,00	124,56	0,00	871,69	0,00	871,69	3,552%	667,30 €	635,52 €	156.395,60 €	157.698,42 €	4,179%
			MITTENWALD												-15.207,28 €				
<b>TOTALES</b>	<b>31.456,00</b>			<b>4.676,00</b>	<b>8.746,50</b>	<b>15.753,50</b>	<b>29.176,00</b>	<b>175</b>		<b>3.221,33</b>	<b>5.564,57</b>	<b>15.753,50</b>	<b>24.539,40</b>	<b>100%</b>	<b>0,00 €</b>	<b>0,00 €</b>	<b>3.742.345,37 €</b>	<b>3.742.345,37 €</b>	<b>100%</b>

\* Cuadro ampliado en anexo.

## 7. EFECTOS DEL PROYECTO DE REPARCELACIÓN

El artículo 81. *Efectos del proyecto de reparcelación* de la LUIB establece:

*"1. El acuerdo de aprobación del proyecto de reparcelación producirá los siguientes efectos:*

*a) La cesión de derecho al municipio en que se actúe, en pleno dominio y libre de cargas, de todos los terrenos de cesión obligatoria para su incorporación al patrimonio del suelo o su afectación conforme a los usos previstos en el plan.*

*b) La subrogación, con plena eficacia real, de las antiguas por las nuevas parcelas.*

*c) La afectación real de las parcelas adjudicadas al cumplimiento de las cargas y al pago de los gastos inherentes a la modalidad de actuación correspondiente.*

*2. (...).*

*3. La eficacia del proyecto de reparcelación requerirá la notificación de su aprobación definitiva a todas las personas titulares interesadas y la acreditación de que se ha hecho, en su caso, el pago o el depósito de las indemnizaciones correspondientes."*

El artículo 234. *Afectación de las fincas al pago de las cargas de urbanización* del RLOUSM establece:

*"1. Quedan sujetas al cumplimiento de la obligación de urbanizar, y del resto de los deberes que derivan del proyecto y de la legislación urbanística, todas las personas titulares del dominio u otros derechos reales sobre las fincas de resultado que resulten del proyecto de reparcelación, incluso aquellas cuyos derechos constasen inscritos en el Registro de la propiedad con anterioridad a la aprobación del proyecto, con las excepciones previstas en la legislación estatal.*

*2. Las fincas resultantes de los proyectos de reparcelación, de acuerdo con la legislación aplicable, quedarán afectadas al pago de:*

*a) El saldo de la liquidación definitiva.*

*b) El importe que les corresponda en el saldo de la cuenta de liquidación provisional de la reparcelación.*

*c) La cuota de participación que se les atribuya en el pago de la liquidación definitiva por las cargas de urbanización, sin perjuicio de la compensación procedente por razón de las indemnizaciones que pudiesen tener lugar.*

*3. Esta afectación deberá inscribirse en el Registro de la propiedad de acuerdo con la normativa reguladora de la inscripción de actos de naturaleza urbanística."*

En Calvià, febrero de 2021

*Versión propiedad actualizada a marzo 2022*

**Equipo Redactor:**

Urbemed Ingeniería y Paisaje, S.L.

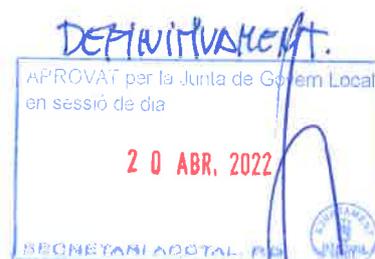


José María Escuder Tella  
Abogado



Pablo Martín del Barrio  
Ingeniero de Caminos, Canales y Puertos

**Por la Junta de Compensación**



## 8. PLANOS

---

1. SITUACIÓN
2. PLANO DE ORDENACIÓN VIGENTE
3. TOPOGRÁFICO
4. FINCAS APORTADAS
5. FINCAS RESULTANTES
6. SUPERPOSICIÓN DE FINCAS APORTADAS Y RESULTANTES

