



## 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.....	13
CARGAS PREEXISTENTES .....	23
4. DEFINICIÓN Y CRITERIOS PARA CUANTIFICAR LOS DERECHOS DE LOS AFECTADOS.....	24
CRITERIOS GENERALES.....	24
DEFINICIÓN Y CRITERIOS DE VALORACIÓN DE LAS APORTACIONES. SUPUESTOS DE EXCLUSIÓN Y CONSIDERACIÓN DE LOS BIENES DE DOMINIO PÚBLICO.....	26
VALORACIÓN DE LAS APORTACIONES DE SUELO Y DE LAS FINCAS RESULTANTES.....	29
DEFINICIÓN Y CRITERIOS DE VALORACIÓN DE LAS ADJUDICACIONES.....	31
DEFINICIÓN Y CRITERIOS DE VALORACIÓN DE LAS COMPENSACIONES.....	32
CESIÓN DEL APROVECHAMIENTO.....	33
DEFINICIÓN Y CRITERIOS DE VALORACIÓN DE LAS EDIFICACIONES Y ELEMENTOS OBJETO DE COMPENSACIÓN. CARGAS PREEXISTENTES .....	34
DEFINICIÓN Y CRITERIOS DE CÁLCULO DE LOS GASTOS DE GESTIÓN Y COSTES DE URBANIZACIÓN.....	36
5. FINCAS RESULTANTES Y TRASLADO DE CARGAS .....	37

6.	CUENTA DE LIQUIDACIÓN PROVISIONAL.....	54
	COSTES ASOCIADOS A LA EJECUCIÓN DEL DESARROLLO .....	54
	VALOR DEL SUELO LUCRATIVO .....	56
	DISTRIBUCIÓN DE CUOTAS POR FINCAS RESULTANTES.....	57
7.	EFFECTOS DEL PROYECTO DE REPARCELACIÓN.....	58
8.	PLANOS .....	60
9.	ANEXOS.....	67
	CUADRO DE LA CUENTA DE LIQUIDACIÓN PROVISIONAL .....	68
	CUADRO DE CORRELACIÓN APORTADA-RESULTANTE .....	69
	FICHAS DE PARCELAS RESULTANTES .....	70
	ESTUDIO DE MERCADO .....	84
	NOTAS SIMPLES FINCAS APORTADAS.....	92
	CERTIFICACIÓN CATASTRAL.....	98

## 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 G02811305, a la que se encuentran adheridos dos de los tres propietarios 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, 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 que representan un 20,78 % del mismo. Tras levantamiento topográfico, la participación de la mercantil en el ámbito es de 21,3454 % del total del suelo de uso privado.

Existe un tercer 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*

*subsanción 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 <sup>2</sup> )	%			
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 <sup>2</sup> )	%	Techo (m <sup>2</sup> 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 <sup>2</sup> )	%	Techo (m <sup>2</sup> construido)	%	
	58.640	100	29.176	100	

EDIFICABILIDAD GLOBAL MÁXIMA	0,498 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>
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 m<sup>2</sup>, de los que las edificaciones podrán ocupar un máximo de 8.500 m<sup>2</sup>."*

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 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup>, de los que las edificaciones podrán ocupar un máximo de 8.500 m<sup>2</sup>."

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 m<sup>3</sup>.
- 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 m<sup>2</sup>.

### 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 m<sup>2</sup>, que supone un incremento de 1.180,57 m<sup>2</sup> de la superficie definida por el PG, 58.640 m<sup>2</sup>. 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 la mitad indivisa de la finca 2. Domicilio: Calle Cala Fornels 17, 07160 Andratx (Islas Baleares).
- **Propietario 3:** Don Guillermo Roca Núñez con NIF 35032735D. Aporta la mitad indivisa de la finca 2. Domicilio: Calle Atalaya 38, 07184 Calvià (Islas Baleares).
- **Propietario 4:** Ayuntamiento de Calvià con CIF P0701100J. Aporta la finca 4. Domicilio: Calle Julià Bujosa Sans Batle, 1, 07184 Calvià (Islas Baleares).
- **Propietario 5:** MITTENWALD SA con CIF A0701602. Aporta la finca 5. Domicilio: Calle Garita, 30 Palma de Mallorca CP. 07015 (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."

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	<b>10.491,35</b>	<b>22,2031%</b>
Finca 2	GUILLERMO Y CARLOS ROCA NÚÑEZ	6.822	10.000	2672001DD5727S	10.007	10.007	<b>10.086,06</b>	<b>21,3454%</b>
Finca 3	ARQURA HOMES FONDO DE ACTIVOS BANCARIOS	4.514	26.210	2973002DD5727S	16.884	25.436	<b>26.564,44</b>	<b>56,2190%</b>
				2973011DD5727S	3.450			
				2872001DD5727S	5.102			
Finca 4	AYUNTAMIENTO DE CALVIÀ	25.644	7.947	2973001DD5727S	1.707	17.331	<b>7.899,43</b>	<b>0,0000%</b>
				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	<b>109,84</b>	<b>0,2325%</b>
VIALES	VIALES	No inscrito					<b>4.669,45</b>	<b>0,0000%</b>
<b>TOTALES</b>			<b>65.368</b>			<b>73.186</b>	<b>59.820,57</b>	<b>100,00%</b>

\* 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 "Paguerí", 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 "Paguerí", 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 1.

**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, ante don Alberto Ramón Herrán Navasa, nº de protocolo 3575.

**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 nº 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 m<sup>2</sup>, 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 m<sup>2</sup>, 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 m<sup>2</sup>, 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 m<sup>2</sup>, 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 m<sup>2</sup>, que linda: Norte, Oeste y Sur con vial público y Este con finca 4.514.

Parcela B de 3.005 m<sup>2</sup>, 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 m<sup>2</sup>, 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 m<sup>2</sup>, 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 N° 5**

**DATOS REGISTRALES**

FINCA DE CALVIÀ N°: 7654 Antes trasladada de FINCA DE CALVIÀ SEC COMÚN N°: 57916  
CRU: 07033000387980

Tomos: 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 "Pagnerí", 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 m<sup>2</sup> 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 "Pagnerí", 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 m<sup>2</sup>.

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 m<sup>2</sup>. Considerando que la edificabilidad terciaria ocupa una superficie de 2.338 m<sup>2</sup> (dos plantas), el resto de edificabilidad residencial (24.500 m<sup>2</sup>) se debe distribuir en una ocupación máxima de 6.162 m<sup>2</sup>, 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 Guillermo y don Carlos Roca Núñez consistente en vivienda unifamiliar con una superficie catastral construida de 535 m<sup>2</sup>, distribuida en tres plantas y año de construcción 1973.

**Localización:**

CL TALAIA /PEGUERA 38  
 07160 CALVIÀ [ILLES BALEARS]

**Clase:** URBANO

**Uso principal:** Residencial

**Superficie construida:** 535 m<sup>2</sup>

**Año construcción:** 1973

**Construcción**

Destino	Escalera / Planta / Puerta	Superficie m <sup>2</sup>
VIVIENDA	1/00/01	186
VIVIENDA	1/00/02	180
ALMACEN	1/00/03	189

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 tasaré por el valor que les correspondería terminada la ejecución, en los términos establecidos en el artículo 22 de este Reglamento.*

*2. En el caso de que algún propietario no pudiera ejercitar la facultad de participar por causa de la insuficiencia de los derechos aportados para recibir una parcela edificable resultante de la actuación, su suelo se tasaré por el valor establecido en el apartado anterior, descontados los gastos de urbanización no realizados e incrementados en la tasa libre de riesgo y la prima de riesgo correspondientes a dichos gastos, conforme al apartado 3 del artículo 22 de este Reglamento."*

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:

$$VSo = VS - G \cdot (1 + TLR + PR)$$

Siendo:

VSo = Valor del suelo descontados los deberes y cargas pendientes, en euros.

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

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

TLR = Tasa libre de riesgo en tanto por uno.

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 m<sup>2</sup>, 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 <sup>2</sup> t	€/m <sup>2</sup> 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
<b>Total</b>	<b>57,65</b>		<b>22.108,14</b>

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 62,88 € por m<sup>2</sup> de suelo incluido en el ámbito, que repercutido a la parcela de finca aportada 5 resulta un total de 6.906,70 €.

La indemnización resulta de un valor de **15.201,44 €**.

### **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 m<sup>2</sup> la cesión al Ayuntamiento corresponde una superficie lucrativa de 4.718,40 m<sup>2</sup>, a la que se asigna el aprovechamiento urbanístico cuyo valor ponderado comporta el 15% del aprovechamiento total de la actuación.

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 TEÓRICAS							
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	66,66%	20.968,20	19.448,38	21.017,06	19.493,69	16.369,46	3.124,23
GUILLERMO Y CARLOS ROCA NÚÑEZ	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
CARLOS Y GUILLERMO ROCA	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
<b>TOTAL</b>	<b>31.456,00</b>	<b>29.176,00</b>	<b>24.500,00</b>	<b>8.746,50</b>	<b>15.753,50</b>	<b>4.676,00</b>

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 (€/m²t)	VM solar urbanizado (€/m²t)	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 homogenización 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:

UNIDADES DE APROVECHAMIENTO URBANÍSTICO (UDA) TEÓRICAS					
TITULAR	TERCIARIO	RES. PROT.	RES. LIBRE	TOTAL	%
ARQURA HOMES	2.152,30	3.717,92	10.525,57	16.395,79	66,814%
CARLOS Y GUILLERMO ROCA NÚÑEZ	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%
TOTAL	3.221,33	5.564,57	15.753,50	24.539,40	100%

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 Guillermo y don Carlos Roca Núñez: Se adjudica 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			ADIUDICACIONES	EDIFICABILIDAD POR USOS (m <sup>2</sup> t)				VIVIENDAS		UDAS				
NÚM.	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> /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	CARLOS Y GUILLERMO ROCA NÚÑEZ	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	CARLOS Y GUILLERMO ROCA NÚÑEZ	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:

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	CARLOS Y GUILLERMO	2.864,91	13,73%	2	64,35%
P. 2B	CARLOS Y GUILLERMO ROCA NÚÑEZ	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**

**TITULAR**

NOMBRE: CARLOS ROCA NUÑEZ - NIF: 35056304ª. CUOTA DE PROPIEDAD: 50%  
 DOMICILIO: Calle Cala Fornels 17, 07160 Andratx (Islas Baleares)  
 NOMBRE: GUILLERMO ROCA NUÑEZ - NIF: 35032735D  
 DOMICILIO: Calle Atalaya 38, 07184 Calvià (Islas Baleares). CUOTA DE PROPIEDAD: 50%

**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: 50%  
DOMICILIO: Calle Cala Fornels 17, 07160 Andratx (Islas Baleares)  
NOMBRE: GUILLERMO ROCA NUÑEZ - NIF: 35032735D  
DOMICILIO: Calle Atalaya 38, 07184 Calvià (Islas Baleares). CUOTA DE PROPIEDAD: 50%

**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 N° 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 afectada 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 OCHO 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 EJECUCION MATERIAL</b>		<b>2.938 251,59</b>	
	13,00 % Gastos generales	381 972,71	
	6,00 % Beneficio industrial	176 295,10	
	<b>Suma</b>	<b>558 267,81</b>	
<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
Total	<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 Guillermo y don Carlos Roca Núñez 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			
NUM.	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	ARQURA 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	ARQURA HOMES	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	CARLOS Y GUILLERMO ROCA NUÑEZ	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	ARQURA 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	ARQURA 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	ARQURA 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>Claculo 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> )				VIVIENDAS		UDAS				INDENIZACIONES		CLP (Impuestos sin IVA)		
NUM.	SUP (m <sup>2</sup> )	IE (m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> )	TITULAR	TICHO TER (m <sup>2</sup> )	RES. PROT. (m <sup>2</sup> )	RES. LIBRE (m <sup>2</sup> )	TOTAL TICHO (m <sup>2</sup> )	Uds.	m <sup>2</sup> /vivi	TERCIARIO	RES. PROT.	RES. LIBRE	TOTAL	%	SERV VISTAS	SUELO APORTADO	GASTOS URBANIZACIÓN	SALDO TOTAL	% PART.
P. 1	3.500,70	1,0625	ARQUERA HOMES	3.825,63	0,00	0,00	3.825,63			2.635,50	0,00	0,00	2.635,50	10,747%	2.017,33 €	1.021,46 €	472.851,44 €	-476.790,44 €	12,635%
P. 2A	4.054,00	0,7067	CARLOS Y GUILLERMO ROCA NUÑEZ	0,00	0,00	2.864,91	2.864,91	18,00	150,78	0,00	0,00	2.864,91	2.864,91	11,673%	-8.057,52 €	2.088,72 €	514.010,45 €	-508.041,55 €	13,735%
P. 2B	1.866,54	1,4647	CARLOS Y GUILLERMO ROCA NUÑEZ	890,37	1.590,63	0,00	2.441,00	13,00	122,36	583,83	1.011,96	0,00	1.597,79	6,511%	-4.493,77 €	1.164,00 €	286.669,20 €	-283.540,33 €	7,560%
P. 3	7.300,77	0,7806	ARQUERA HOMES	0,00	0,00	6.187,63	6.187,63	41,00	150,63	0,00	0,00	6.187,63	6.187,63	25,134%	4.721,44 €	4.488,83 €	1.106.571,15 €	1.115.789,72 €	29,569%
P. 4	4.718,40	1,2262	AYUNTAMIENTO	0,00	5.785,73	0,00	5.785,73	36,00	158,78	0,00	3.680,91	0,00	3.680,91	15,000%	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €
P. 5/6	8.609,59	0,7806	ARQUERA HOMES	0,00	0,00	6.720,56	6.720,56	45,00	149,35	0,00	0,00	6.720,56	6.720,56	27,388%	5.145,02 €	4.900,05 €	1.205.847,52 €	-1.215.892,59 €	32,722%
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%	667,50 €	835,52 €	156.395,60 €	-157.698,42 €	-4,179%
			MITTENWALD													-15.207,38 €		-15.207,38 €	
<b>TOTALES</b>	<b>31.456,00</b>			<b>4.876,00</b>	<b>8.746,50</b>	<b>15.753,50</b>	<b>29.176,00</b>	<b>178</b>		<b>3.721,33</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.*

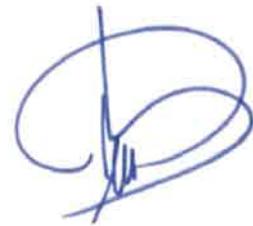
*3. Esta afectación deberá inscribirse en el Registro de la propiedad de acuerdo con la normativa reguladora de la inscripción de actos de naturaleza urbanística."*

En Calvià, febrero de 2021

**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**

D. Miguel Ángel Santos Bueno



## 8. PLANOS

---

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