

Sección I. Disposiciones generales

AYUNTAMIENTO DE SANT JOSEP DE SA TALAIA

12042 *Aprobación definitiva del proyecto de reparcelación del área de actuación 5.15.3, de las NNSS de planeamiento municipal*

En sesión celebrada en fecha 23 de julio de 2021, la Junta de Gobierno Local del Ayuntamiento adoptó, entre otros, el acuerdo siguiente:

“**PRIMERO.**- Aprobar definitivamente el proyecto de reparcelación del área de actuación 5.15.3 de las NNSS de Planeamiento Municipal, el cual fue presentado ante este Ayuntamiento en fecha 24.03.21 y registro de entrada nº. 2021-E-RE-2116, por D. José Torres Torres, con NIF nº. ***3739**, actuando en representación de Dña. Catalina Costa Serra, con NIF nº. ***3713**, con las prescripciones impuestas por los técnicos municipales en sus informes de los cuales se dará copia juntamente con la notificación, a efectos de motivación.

SEGUNDO.- Notificar el presente acuerdo a todas las personas interesadas.”

Lo que se publica para general conocimiento.

Sant Josep de sa Talaia, 20 de octubre de 2021

El alcalde
Angel Luis Guerrero Domínguez

PROYECTO DE REPARCELACIÓN DEL ÁREA DE ACTUACIÓN 5.15.3 DE LAS NORMAS SUBSIDIARIAS DE PLANEAMIENTO MUNICIPAL DE SANT JOSEP DE SA TALAIA

SITUACIÓN:

PROMOTORES: DOÑA CATALINA COSTA SERRA y DON JOSÉ PAREJO ANDRADE

ANGELS PLANELLS TORRES

***5044**

Abogada

JOSE TORRES TORRES

***3739**

Arquitecto

INDICE

A. - MEMORIA

- a.1. Marco normativa y circunstancias de la reparcelación.
- a.2 Descripción de la unidad reparcelable
- a.3 Criterios utilizados para definir y cuantificar los derechos de los afectados
- a.4 Criterios de valoración de las superficies adjudicadas
- a.5 Criterios de adjudicación
- a.6 Criterios de valoración de las construcciones y/o edificaciones que deben demolerse y cargas y gastos que corresponden a los adjudicatarios.

B. RELACIÓN DE PROPIETARIOS E INTERESADOS

C. DESCRIPCIÓN DE LAS FINCAS APORTADAS A LA REPARCELACIÓN



c.1 Determinación de derechos y descripción de las fincas aportadas

D. PROPUESTA DE ADJUDICACIÓN DE FINCAS RESULTANTES

d.1 Descripción de las fincas resultantes

d.2 Propuesta de adjudicación de las fincas resultantes.

E. TASACIÓN DE LOS DERECHOS, EDIFICACIONES, CONSTRUCCIONES QUE DEBAN EXTINGUIRSE EN EJECUCIÓN DEL PLAN.

F. CUENTA DE LIQUIDACIÓN PROVISIONAL.

G. MEMORIA Y CUENTA DETALLADA Y JUSTIFICADA DE FIJACIÓN DE CUOTAS DE URBANIZACIÓN.

H. MEMORIA DE VIABILIDAD

I. ACUERDO ENTRE LOS PROPIETARIOS AFECTADOS POR LA REPARCELACION.

J. DOCUMENTACION COMPLEMENTARIA.

J.1 Certificaciones registrales

K. PLANOS

A. MEMORIA

a. 1. Marco normativo y circunstancias de la reparcelación

El RDL 7/2015, de 30 de octubre, como norma básica, y la Ley 12/2017, de 29 de diciembre, de urbanismo de las Illes Balears (en adelante LUIB), regulan los derechos y deberes de los propietarios de suelo urbanizado y urbano, respectivamente. Entre dichas obligaciones se encuentra la obligación de repartir equitativamente los beneficios y cargas derivadas del uso y de la edificabilidad atribuidas por el planeamiento urbanístico, la obligación de ceder el suelo para dotaciones y equipamientos a favor de la administración, la obligación del reparto de aprovechamientos y cesión a favor de la Administración del aprovechamiento correspondiente y la obligación de costear y ejecutar la urbanización (artículos 14 y 18 del RDL 7/2015 y artículo 29 de la LUIB).

Así las cosas, el presente proyecto de reparcelación responde a la necesidad de dar cumplimiento a las obligaciones antes indicadas y se redacta con dando cumplimiento a lo dispuesto en los artículos 78 a 82 de la LUIB y los artículos 71 a 114 del Reglamento de Gestión Urbanística – de aplicación supletoria en virtud de lo dispuesto en la disposición final segunda de la LUIB – en cuanto al contenido documental.

a.2 Unidad reparcelable.

La unidad objeto de reparcelación se corresponde con el Área de Actuación 5.15.3 de las Normas Subsidiarias de Planeamiento Municipal de Sant Josep de sa Talaia. De acuerdo con la ficha de las NNSS de planeamiento municipal para el desarrollo de dicha área es preciso Estudio de Detalle y Proyecto de Parcelación.

El Estudio de Detalle del Área de Actuación 5.15.3 fue aprobado definitivamente por el Pleno de la Corporación Municipal en sesión celebrada el 28 de mayo de 2020 y publicado en el BOIB número 116 de 30 de junio de 2020.

Dicha área de actuación tiene una extensión total de 5.437 m², según medición topográfica, y está conformada por dos parcelas una de las cuales, situada en el vértice norte del área de actuación, está edificada circunstancia que se ha tenido en cuenta en la adjudicación de las parcelas resultantes. Las parcelas aportadas tienen las referencias catastrales 1848406CD5114N0001HK y 1848405CD5114N0001SK.

El área de actuación limita: al Norte: terrenos incluidos en el área de actuación 5.15.1; al Sur y Este: con terrenos incluidos en el área de actuación 5.15.2; y Oeste: calle Jaén.

a.3 Criterios utilizados para definir y determinar el aprovechamiento urbanístico y los derechos de los afectados

a.3.1 Criterios utilizados para definir y determinar el aprovechamiento urbanístico.

La definición y determinación del aprovechamiento urbanístico de la unidad reparcelable se ha realizado conforme a lo dispuesto en el artículo 24.2 de la LUIB, en concreto, se ha determinado mediante la suma de los productos de las edificabilidades (m² de techo)

correspondientes a cada uno de los usos detallados de los que sean susceptibles, multiplicada por los coeficientes de ponderación (ua/m² de techo) respectivos, calculados, en su caso, dichos coeficientes de ponderación de acuerdo a lo dispuesto en el apartado sexto del citado artículo 24 de la LUIB.

Dada la uniformidad que se produce tanto en el suelo afectado por la Unidad como en el entorno inmediato, se considera que no ha lugar a la aplicación de los coeficientes de ponderación que se establecen en el apartado 6 del Art. 24.

Así las cosas, una unidad de aprovechamiento se reflejará en un metro cuadrado de techo edificable. (1 ua/m²t)

Aprovechamiento urbanístico objetivo.

Se determina mediante la suma de las edificabilidades (metros cuadrados de techo) resultantes. Dado que la edificabilidad lucrativa resultante, según el Estudio de Detalle aprobado, es de 1.631,10 metros cuadrados de techo, le corresponden 1.631,10 unidades de aprovechamiento. (1.631,10 ua)

Aprovechamiento urbanístico público.

Será el derivado del deber de participación de la comunidad en las plusvalías que se generan por el planeamiento.

En todo caso, en las actuaciones de dotación, como es el caso, las personas propietarias de las parcelas edificables sometidas a este régimen cederán al Ayuntamiento en concepto de aprovechamiento urbanístico un 15% sobre el incremento del aprovechamiento establecido por el nuevo plan con respecto al atribuido por el planeamiento anterior.

En el supuesto, de que el incremento de aprovechamiento se correspondiera con la totalidad del aprovechamiento, le corresponderían 244,66 unidades de aprovechamiento. (15% s/ 1.631,10 ua = 244,66 ua)

Dicha cesión queda debidamente justificada en la memoria de viabilidad que acompaña al presente documento.

Aprovechamiento urbanístico subjetivo.

Es el aprovechamiento resultante de detracer el aprovechamiento urbanístico público del aprovechamiento urbanístico objetivo.

Le corresponderían 1.386,44 unidades de aprovechamiento.

(1.631,10 ua – 244,66 ua = 1.386,44 ua)

Aprovechamiento urbanístico medio.

Se corresponde con el resultado de dividir el aprovechamiento urbanístico objetivo de la Unidad de Actuación por la superficie total de la actuación urbanística.

- Superficie total de la Unidad de Actuación: 5.437 m².
- Aprovechamiento urbanístico objetivo: 1631,10 ua
- Aprovechamiento urbanístico medio: 0,30 ua/m² (1.631,10 ua / 5.437 m² = 0,30 ua/m²)

a.3.2. Criterios para definir y cuantificar los derechos de los afectados

Conforme a los artículos 81 de la LUIB y 122 del Reglamento de Gestión Urbanística el acuerdo de reparcelación producirá, por si mismo, la subrogación, con plena eficacia real, de las antiguas por las nuevas parcelas, siempre que quede claramente establecida la correspondencia entre unas y otras.

Conforme a lo dispuesto en el artículo 85 del RGU, los propietarios de las fincas comprendidas en la unidad reparcelable, la Administración en la parte que le corresponda, en su caso, aquellos propietarios que hayan sido adscritos a la unidad, tienen derecho a la adjudicación en propiedad de las parcelas resultantes.

Los titulares de derechos reales que no se extingan con la reparcelación, aunque no se les mencione en el proyecto, serán adjudicatarios en el mismo concepto en que lo fueron anteriormente, por aplicación del principio de subrogación real.

Cuando se opere la subrogación real, las titularidades existentes sobre las antiguas fincas quedarán referidas, sin solución de continuidad, a las correlativas fincas resultantes adjudicadas, en su mismo estado y condiciones, sin perjuicio de la extinción de los derechos y cargas que



resulten incompatibles con el planeamiento. Las cargas y servidumbres incompatibles con el nuevo planeamiento se extinguirán, teniendo lugar la correspondiente indemnización a los titulares de las mismas, si la supresión de la carga o servidumbre supone un detrimento de su derecho.

En el presente proyecto de reparcelación se han hecho constar las cargas existentes sobre las parcelas aportadas, así como si son objeto de traslado a las fincas resultantes o si se produce su extinción por resultar incompatibles con el nuevo planeamiento.

a.4 Criterios de valoración

Los derechos de los afectados se establecerán, de acuerdo con lo dispuesto en el artículo 78 de la LUIB, en base a las superficies iniciales de las fincas aportadas a la reparcelación.

En cuanto a las discordancias entre la realidad física y los títulos aportados, prevalecerá aquella sobre estos, en la línea establecida en el Art. 103 del Reglamento de Gestión Urbanística.

Para la valoración del aprovechamiento urbanístico del área de actuación deberemos obtener previamente la repercusión del suelo y lo calcularemos tal y como se establece el artículo 24 del Real Decreto 1492/2011, de 24 de octubre, por el método residual estático del Art. 42 de la Orden del Ministerio de Economía y Hacienda ECO/805/2003 de 27 de marzo de 2003. Sobre "normas de valoración de bienes inmuebles y de determinados derechos para ciertas finalidades financieras" (BOE número 85 de 9 de abril de 2003).

Realizamos un estudio de mercado a Partir de 6 muestras, con los siguientes resultados:

Muestra 1 (Paradise Inmo Ref. 2042. Idealista)

Situación: Cala de Bou, Sant Agustí. (lado Monterey)

Parcela: 1.778 m2,

Superficie vivienda: 235 m2. + 160 m2 sótano

Fecha de construcción: 2010

Descripción: Desarrollada en P. Baja y en P. Sótano. Se compone de salón-comedor cocina, un dormitorio en suite y tres dormitorios, dos baños y un aseo.

Exteriores: Piscina, BBQ, parking cubierto para cuatro coches

Instalaciones: Aire acondicionado (frio/calor)

Estado conservación: Bueno

Precio: 845.000 €

Valor de mercado: 3.595 €/m2

Muestra 2 (iHouse Ibiza, Ref. 7906)

Situación: Port des Torrent, Sant Agustí

Parcela: 440 m2.

Superficie vivienda: 240 m2.

Fecha de construcción: 1990

Descripción: Desarrollada en P. Baja y P. Piso. Se compone de salón-comedor cocina, tres dormitorios y dos baños. Exteriores: Piscina.

Instalaciones: Aire Acondicionado (frio/calor), chimenea, estufa de pellets.

Estado conservación: Bueno.

Precio: 695.000 €

Valor de mercado: 2.896 €/m2

Muestra 3 (Ibiza vende.com, Ref. 1119)

Situación: Cala Moli

Parcela: 300 m2.

Superficie vivienda: 140 m2.

Fecha de construcción: 2.010

Descripción: Desarrollada en P. Baja. Se compone de salón-comedor-cocina, tres dormitorios y tres baños.

Exteriores: Piscina. Parking.

Instalaciones: Aire Acondicionado (frio/calor).

Estado conservación: Bueno.

Precio: 700.000 €

Valor de mercado: 5.000 €/m2



Muestra 4 (iHouse Ibiza, Ref. 7574)

Situación: Cala de Bou, Sant Agusti
Parcela: 700 m2.
Superficie vivienda: 60 m2.
Fecha de construcción: 1992
Descripción: Desarrollada en P. Baja. Se compone de salón-comedor-cocina, un dormitorio y dos baños. Dispone de un garage.
Exteriores: Piscina.
Instalaciones: Aire Acondicionado (frio/calor), chimenea.
Estado conservación: Bueno.
Precio: 390.000 €
Valor de mercado: 6.500 €/m2

Muestra 5 (Pisos.com)

Situación: Can Germa, Sant Antoni
Parcela: 1.287 m2.
Superficie vivienda: 148 m2.
Fecha de construcción: 1995
Descripción: Desarrollada en P. Baja y P. Piso. Se compone de salón, comedor-cocina, tres dormitorios, un baños y un aseo. Garage independiente
Exteriores: Piscina. BBQ.
Instalaciones: Aire Acondicionado (frio/calor), Calefacción central Gasoil. chimenea, estufa de pellets.
Estado conservación: Bueno.
Precio: 725.000 €
Valor de mercado: 4.898 €/m2

Muestra 6 (112031CVNP)

Situación: Port des Torrent, Sant Agusti
Parcela: 787 m2.
Superficie vivienda: 132 m2.
Fecha de construcción: 2005
Descripción: Desarrollada en P. Baja. Se compone de salón, comedor, cocina, dos dormitorios y un baño. Garage independiente
Exteriores:
Instalaciones: Aire Acondicionado (frio/calor).
Estado conservación: Bueno.
Precio: 685.000 €
Valor de mercado: 5.189 €/m2

Homogeneización de muestras.

Las muestras encontradas presentan algunas diferencias de procedencia, situación, superficie, tipología, acabados, instalaciones, etc. Para obtener, a partir de estas muestras dispares, los valores unitarios de mercado utilizaremos la Técnica de Homogeneización.

La homogeneización es el proceso de aplicación de los datos de mercado, desde el punto de vista de la valoración, a las condiciones reales de situación y expectativas de la unidad a valorar. Se hará en función de las características y calidades que previamente hemos detectado que influyen en el valor de mercado.

La homogeneización de las muestras trata de compararlas con el suelo tasado, es decir, determinar si sus condiciones son mejores o peores. También puede hacer aconsejable dar más preponderancia a unos testigos que a otros, ponderando su participación en la conciliación de valores. De esta comparación se obtienen los valores corregidos u homogeneizados que aplicamos en la obtención del valor unitario de mercado homogeneizado.

Se ha considerado como inmueble tipo una vivienda unifamiliar aislada de 170 m2. en una parcela de 500 m2. Desarrollada en planta baja y planta piso, con piscina y aparcamiento y que dispone además de una planta sótano de 75 m2.

Este inmueble base se encuentra ubicado en el extrarradio de una zona urbana consolidada, con buena accesibilidad, pero sin vistas reseñables, un buen grado de asoleamiento y poca privacidad.

La homogeneización de las muestras obtenidas para su conexión hacia el inmueble tipo o base a realizar en las diversas parcelas de la Unidad de Actuación nos determinará el Valor Unitario de mercado de las viviendas que se puedan edificar.

En la aplicación del método, además de las diferencias de los precios entre la oferta y la transacción real, se ponderan las siguientes variables.

- Procedencia de la oferta (Directa o API)
- Situación de la muestra en relación con la Unidad de Actuación.
- Representatividad del edificio.
- Superficie de la parcela afecta a la vivienda.
- Superficie ofertada.
- Acabados interiores.
- Instalaciones
- Antigüedad equivalente.
- Funcionalidad.

TABLA DE HOMOGENEIZACIÓN DE LAS MUESTRAS DE VIVIENDAS EN RELACION CON EL INMUEBLE TASADO

MUESTRA	PRECIO OFERTA (€/m ² t)	COEF 1	COEF 2	COEF 3	COEF 4	COEF 5	COEF 6	COEF 7	COEF 8	COEF 9	VALOR UNITARIO HOMOGENEIZADO (€/m ² t)
1	3.595	0,97	0,98	0,98	0,9	1,1	1	0,9	1,06	1	3.148
2	2.896	0,97	0,98	1	1,01	1,1	1	0,95	1,20	1	3.472
3	5.000	0,97	0,9	0,9	1,05	0,9	1	0,9	1,06	0,9	3.172
4	6.500	0,97	0,95	1	0,9	0,8	1	0,95	1,18	0,9	4.347
5	4.898	0,97	0,9	0,9	0,9	0,9	1	1	1,16	1	3.603
6	5.189	0,97	0,95	1	0,9	0,9	1	1	1,09	0,9	3.786
VALOR UNITARIO DE MERCADO HOMOGENEIZADO											3.588

- 1.- Procedencia de la oferta (Directa o A.P.I.)
- 2.- Situación de la muestra en relación al inmueble tasado
- 3.- Representatividad del edificio
- 4.- Superficie de la parcela afecta a la vivienda.
- 5.- Superficie ofertada
- 6.- Acabados interiores
- 7.- Instalaciones.
- 8.- Antigüedad equivalente
- 9.- Funcionalidad



TABLA RESUMEN: Coste de construcción y gastos asociados al proceso inmobiliario (Vivienda Libre)			
$\sum Ci = Cc + Gc + Gp + Gfin + Gcom$			
Valor en venta Viv. Libre (€/m2t):	3.588		Cc: Coste unitario por metro cuadrado construido sobre rasante destinado al uso de vivienda en edificación aislada o pareada, incluido 13% de beneficio industrial del constructor y gastos generales de la construcción (6%)
	Vivienda unifamiliar renta libre		
	Vivienda libre		
Cc: Coste de construcción por contrata		€/m2/t	
	%	1.597	
Otros gastos construcción (Gc), gastos de la promoción (Gp), Financiación (Gfin) y comerciales (Gcom)			
$Ci = (Gc + Gp + Gfin + Gcom)$			
Seguridad y salud	2,00%	31,95	Gc: Gastos asociados a la construcción (se adoptan los ratios medios para edificios de la tipología valorada).
Honorarios técnicos, arquitecto y arquitecto técnico	7,00%	111,81	
ICIO (4%, Ver ordenanza fiscal Ayuntamiento) + Otras tasas, licencias y	5,70%	91,04	
Gc : Total Gastos de la construcción	14,70%	234,80	
Ingenierías, ICT, ACS, AE, BT, gruas y otros	1,85%	29,55	Gp: Gastos asociados a la promoción (se adoptan los porcentajes normales para edificios de la tipología modelo).
Inspecciones, control de calidad, ensayos, laboratorios y control técnico	2,00%	31,95	
Seguros: decenal, de RC y otros	2,20%	35,14	
Estudios topográficos, geotécnicos, asesorías y varios	2,00%	31,95	
Gastos de administración	3,00%	47,92	
Gp: gastos de la promoción: ingenierías, inspección técnica, seguros y gastos de administración (estimación)	11,05%	176,50	
Total construcción u todos los gastos necesarios de construcción y promoción.	125,75%	2.008,54	
Gf: gastos financieros sobre todos los costes, (Const. Hipoteca y Avaes ventas anticipadas).	2,50%	50,21	Gfin: sobre el coste de la construcción los gastos de construcción y de promoción.
Total Ci (Sin gastos comerciales)= (Cc+Gc+Gp+Gfin)	128,25%	2.058,76	
Gcom: gastos comerciales (sobre los precios de venta)	3,00%	107,65	Gc: Sobre el precio de venta.
Total $\sum Ci = Cc + Gc + Gp + Gfin + Gcom$		2.166,40	$\sum Ci$: Incluye todos los gastos del proceso, incluyendo los comerciales y financieros.



TABLA RESUMEN DEL CALCULO DE LOS VALORES DE REPERCUSIÓN					
USO	VM const. Valor de mercado del producto inmobiliario a nuevo por m2. constr.	$\sum Ci = (Cc+Gc+Gp+Ffin+Gcom)$	b	(1-b)	Valor de repercusión (F) $F= VM \times (1-b) - \sum Ci$ (€/m2)
RESIDENCIAL LIBRE	3.588	2.166,40	0,18	0,82	775,92

OBTENCIÓN DE LA RESPERCUSION DEL SUELO TOTALMENTE URBANIZADO.

El Valor residual por el procedimiento estático se calculará aplicando la fórmula establecida en el art. 42 de la Orden ECO/805/2003 de 27 de Marzo de 2003:

$$F=VM \times (1-b) - \sum Ci$$

En donde:

F = Valor de repercusión del terreno por cada m2 de techo edificable.

VM = Valor del inmueble en la hipótesis de edificio terminado, que como resultado del estudio de mercado homogeneizado resulta de: **3.588 €/m2t**

b = Margen o beneficio neto del promotor en tanto por uno. Que de acuerdo con lo dispuesto en la Disposición transitoria única de la Orden ECO/805/2003 de 27 de enero es de 0.18 (18%) para viviendas de 1ª residencia.

$\sum Ci = (Cc+Gc+Gp+Gfin+Gcom)$: Costos de construcción por contrata + otros gastos construcción + Gastos necesarios de la promoción inmobiliaria + Gastos financieros + Gastos comerciales: 2.166,40 €

(Cc+Gc): Coste de construcción por contrata incluido beneficio industrial (6%) y gastos generales (13%) según el baremo publicado por el Colegio Oficial de Arquitectos de Baleares para el año 2020 y que fue aprobado por su comité ejecutivo de la Junta de gobierno en fecha 02/01/2020: constructor: 1.597,00 €/m2.

(Gp+Gfin+Gcom) Gastos de la promoción + Gastos financieros + Gastos comerciales: la aplicación del método residual estático obliga a considerar deduciéndolos, los gastos necesarios de la promoción que no se han tenido en cuenta en el coste de construcción, como son los seguros, asesorías, controles y ensayos, estudio geotécnico, los gastos de administración, los gastos comerciales y los gastos financieros: 334,36 €

Sustituyendo valores en la fórmula:

$$F=VM \times (1-b) - \sum Ci$$

Se obtiene el valor unitario de repercusión del suelo por cada m2 de techo edificable de:

$$F= 3.953 \times (1-0,18) - 2.166,40$$

$$F= 775,92 \text{ €/m2t}$$

a.4.1 Valoración

Será el resultado de aplicar al aprovechamiento urbanístico el rendimiento obtenido en el apartado anterior.

Parcela 1.

Superficie de la parcela. 500,00 m2.

Edificabilidad: 0,348 m2/m2.

Aprovechamiento: 500,00 m2 x 0,348 m2/m3 = 174,00 m2t.

Repercusión del suelo residencial: 775,92 €/m2t.

Valor urbanístico: 174,00 m2t x 775,92 €/m2t = 135.009,32 €



Parcela 2.

Superficie de la parcela. 500,00 m2.
Edificabilidad: 0,348 m2/m2.
Aprovechamiento: 500,00 m2 x 0,348 m2/m3 = 174,00 m2t.
Repercusión del suelo residencial: 775,92 €/m2t.
Valor urbanístico: 174,00 m2t x 775,92 €/m2t = 135.009,32 €

Parcela 3.

Superficie de la parcela. 500,00 m2.
Edificabilidad: 0,348 m2/m2.
Aprovechamiento: 500,00 m2 x 0,348 m2/m3 = 174,00 m2t.
Repercusión del suelo residencial: 775,92 €/m2t.
Valor urbanístico: 174,00 m2t x 775,92 €/m2t = 135.009,32 €

Parcela 4.

Superficie de la parcela. 500,00 m2.
Edificabilidad: 0,348 m2/m2.
Aprovechamiento: 500,00 m2 x 0,348 m2/m3 = 174,00 m2t.
Repercusión del suelo residencial: 775,92 €/m2t.
Valor urbanístico: 174,00 m2t x 775,92 €/m2t = 135.009,32 €

Parcela 5.

Superficie de la parcela. 1.001,00 m2.
Edificabilidad: 0,348 m2/m2.
Aprovechamiento: 1.001,00 m2 x 0,348 m2/m3 = 348,34 m2t.
Repercusión del suelo residencial: 775,92 €/m2t.
Valor urbanístico: 348,34 m2t x 775,92 €/m2t = 270.288,66 €

Parcela 6.

En esta parcela existen varias edificaciones. La vivienda principal implantada legalmente, una piscina, construida sin Licencia Municipal de Obras y una serie de edificaciones que, independientemente de la legalidad de su implantación, por el planeamiento sobrevenido han quedado fuera de ordenación.

La valoración de esta parcela será el superior de los siguientes:

- El determinado por la tasación conjunta del suelo y de la edificación existente. Ponderando que la edificación existente que se encuentre fuera de ordenación su valor se reducirá en proporción al tiempo transcurrido de su vida útil.
- El determinado por el método residual aplicado exclusivamente al suelo, sin consideración de la edificación existente.

Valoración del suelo más la edificación.			
Edificación ajustada a la legalidad:			
-Vivienda	208,05 m2	Construida en 1980	(Licencia 1979)
Edificaciones fuera de ordenación:			
-Cocina ext.	52,22 m2.	Construida en 1986	
-Garaje	45,67 m2.	Construido en 2001	
-Barbacoa	30,03 m2.	Construida en 2002	
-Trastero	28,65 m2.	Construido en 2002	
-Piscina	31,00 m2.	Construida en 2006	
-Caseta H.	5,86 m2.	Construida en 2008	





Valoración del suelo.

Superficie de la parcela: 1.529,60 m².

Edificabilidad: 0,348 m²/m².

Aprovechamiento: 1.529,60 m² x 0.348 m²/m² = 532,30 m²t

El Valor de repercusión del suelo obtenido previamente ascendía a 775,92 €/m²t.

Valor urbanístico: 532,30 m²t x 775,92 €/m²t = 413.022,21 €

Valoración conjunta del suelo y la edificación.

A) Vivienda unifamiliar.

La edificación primigenia consiste en una vivienda unifamiliar que se desarrolla en dos plantas. Vivienda realizada al amparo de la Licencia Municipal de Obras 132/79.

La estructura es de fábrica de bloque de hormigón sobre zapatas corridas.

Forjados unidireccionales.

Cubierta plana.

Solados de cerámica.

Alicatados cerámicos en baños y cocina.

Carpintería de madera.

Revoco, enlucido y pintado (interior y exterior) en muros.

Unidades autónomas de aire acondicionado.

Calefacción mediante radiadores de agua alimentados por una caldera de gas-oil.

Superficie construida: 208,05 m².

Año de construcción: 1980

Del análisis de mercado hemos visto que el Valor en Venta libre ascendía a 3.021 €/m².

Será de aplicación el coeficiente corrector por antigüedad y estado de conservación que se establece en el Anexo II del R.D. 1492/2011.

Coeficiente corrector: 0,28

Valor en Venta vivienda: 3.588,19 €/m² (1-0.28) = 2.583,50 €/m²

Valor de la vivienda: 208,05 m². X 2.583,50 €/m² = 537.496,69 €

Otras edificaciones existentes en la parcela:

Son un conjunto de edificaciones anexas situadas en el perímetro de la parcela, edificadas algunas con Licencia de Obra, pero todas ellas por el Planeamiento sobrevenido en situación de fuera de ordenación.

La valoración de estas edificaciones se reducirá en proporción al tiempo transcurrido de su vida útil.

B) Cocina Exterior

Características constructivas iguales a la edificación principal.

Superficie construida: 52,22 m².

Año de construcción: 1986

Coeficiente corrector antigüedad: 0,2278

Valor en Venta: 3.588,19 €/m² (1-0.2278) = 2.770,80 €/m²

Tiempo transcurrido de vida útil: 34 años.

Valor final: 2.770,80 €/m² x (1-34) = 1.828,73 €/m²

Valor de la cocina exterior: 52,22 m². X 1.828,73 €/m² = 95.496,22 €

C) Garaje.

Muro perimetral de fábrica de bloque, cubierta de panel sándwich, suelo de hormigón, sin instalaciones especiales.

Superficie construida: 45,67 m²

Año de construcción: 2001

Valor en Venta: 3.588,19 €/m²

Coeficiente corrector sencillez constructiva: 0,3

Valor en venta corregido: 1.076,46 €/m²

Coeficiente corrector antigüedad: 0,1131

Valor en Venta: 1.076,46 €/m² (1-0.1131) = 954,71 €/m²





Tiempo transcurrido de vida útil: 19 años.
Valor final: $954,71 \text{ €/m}^2 \times (1-19) = 773,32 \text{ €/m}^2$
Valor del garaje: $45,67 \text{ m}^2 \times 773,32 \text{ €/m}^2 = 35.317,30 \text{ €}$

D) Barbacoa y trastero.

Es una edificación de sencillez constructiva, estructura de muros de carga con fábrica de bloque y cubierta con panel sándwich.
Superficie construida: 58,68 m²
Año de construcción: 2002
Valor en Venta: 3.588,19 €/m²
Coeficiente corrector sencillez constructiva: 0,4
Valor en venta corregido: 1.435,28 €/m²
Coeficiente corrector antigüedad: 0,1062
Valor en Venta: $1.435,28 \text{ €/m}^2 (1-0.1062) = 1.282,85 \text{ €/m}^2$
Tiempo transcurrido de vida útil: 18 años.
Valor final: $1.282,85 \text{ €/m}^2 \times (1-18) = 1.051,94 \text{ €/m}^2$
Valor de la barbacoa y trastero: $58,68 \text{ m}^2 \times 1.051,94 \text{ €/m}^2 = 61.727,67 \text{ €}$

E) Caseta de herramientas.

De extrema sencillez constructiva, estructura de muros de carga con fábrica de bloque y cubierta de machiembrado cerámico sobre viguetas de madera. Loseta fina de hormigón de remate.
Superficie construida: 5,86 m²
Año de construcción: 2008
Valor en Venta: 3.588,19 €/m²
Coeficiente corrector sencillez constructiva: 0,35
Valor en venta corregido: 1.255,87 €/m²
Coeficiente corrector antigüedad: 0,0672
Valor en Venta: $1.255,87 \text{ €/m}^2 (1-0.0672) = 1.171,47 \text{ €/m}^2$
Tiempo transcurrido de vida útil: 12 años.
Valor final: $1.171,47 \text{ €/m}^2 \times (1-12) = 1.030,90 \text{ €/m}^2$
Valor de la caseta de herramientas: $5,86 \text{ m}^2 \times 1.030,90 \text{ €/m}^2 = 6.041,05 \text{ €}$

Resumen Valoración suelo + Edificación

A	Vivienda	537.496,69 €
B	Cocina exterior	95.496,22 €
C	Garaje	35.317,30 €
D	Barbacoa y trastero	61.727,67 €
E	Caseta de herramientas	6.041,05 €
		736.078,93 €

Dado que este valor es sensiblemente superior al resultante de considerar única y exclusivamente la valoración del suelo, será el Valor adoptado en la Valoración Total.

Urbanización. El suelo sujeto a la urbanización es del tipo residencial, plurifamiliar y sensiblemente llano. No se incluyen las concesiones existentes.

La Superficie de la unidad de actuación que está sujeta al proceso de urbanización asciende a 609,99 m².

El coste de ejecución por contrata incluido el Beneficio Industrial (6%) y los Gastos Generales (13%) según el baremo publicado por el Colegio Oficial de Arquitectos de Baleares para el año 2020 y que fue aprobado por su comité ejecutivo de la Junta de Gobierno en fecha 02/01/2020 asciende a 157,29 €/m².

Coste de ejecución Material:	132,18 €/m ² .
Bfo. Industrial (6%) y Gastos Generales (13%):	25,11 €/m ² .
Coste de ejecución por contrata:	157,29 €/m ² .
Coste de Gestión y honorarios profesionales (16% s/ PEM):	21,15 €/m ² .



Total construcción + Gastos de construcción y promoción:	178,44 €/m2.
C. total urbanización 609,99 m2 x 178,44 €/m2 = 108.846,55€	

Valoración Total resultante

Parcela 1	135.009,32 €
Parcela 2	135.009,32 €
Parcela 3	135.009,32 €
Parcela 4	135.009,32 €
Parcela 5	270.288,66 €
Parcela 6	736.078,93 €
Coste de urbanización	-108.846,55 €
	1.437.558,33 €

La Valoración Total asciende a la cantidad de UN MILLON CUATROCIENTOS TREINTA Y SIETE MIL QUINIENTOS CINCUENTA Y OCHO CON TREINTA Y TRES EUROS.

a.5 Criterios de adjudicación.

a.5.1 Criterios generales de adjudicación.

Los criterios básicos de adjudicación son los contenidos en el artículo 78 de la LUIB y 89 del Reglamento de Gestión Urbanística de los que se destacan los siguientes:

- 1) 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.
- 2) 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.
- 3) 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.
- 4) 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

En todo caso, 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.

a.6 Criterios específicos.

En cumplimiento de dichos criterios generales de adjudicación, por tratarse de un ámbito parcialmente consolidado por edificaciones existentes y, existiendo acuerdo entre los propietarios, el criterio seguido en la presente reparcelación ha sido el de respetar, en la medida de lo posible, dichas edificaciones siempre que no resulten incompatibles con el planeamiento, evitando la carga que supone la demolición de las mismas.

En consecuencia, se producen diferencias de adjudicación entre las parcelas, que tienen una superficie superior a la que en derecho les corresponde si bien y toda vez hay acuerdo entre los propietarios para la valoración de dichas compensaciones, éstas se efectuarán en base a dicho acuerdo según lo permitido en el artículo 34.1.a) del Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre.

En cuanto a la cesión del aprovechamiento urbanístico a favor del Ayuntamiento de Sant Josep de sa Talaia, teniendo en cuenta las reducidas dimensiones de la unidad reparcelable y el exceso de cargas que la misma debe soportar por dicha razón, lo que queda debidamente justificado en la memoria de viabilidad económica que se acompaña al presente proyecto, conforme a lo dispuesto en el artículo 29.3.d)

párrafo tercero, se solicita la reducción del porcentaje de cesión del aprovechamiento lucrativo a ceder al Ayuntamiento de Sant Josep de sa Talaia al 11,036% del total del suelo lucrativo del Area de Actuación.

B. RELACIÓN DE PROPIETARIOS E INTERESADOS

Los propietarios interesados en el presente proyecto de reparcelación son:

Propietarios finca aportada número 1:

Doña Catalina Costa Serra, con DNI ***3713** y Don José Parejo Andrade con DNI ***8208**, casados en régimen de gananciales, con domicilio en Calle Jaén 1 Cala de Bou, parroquia de Sant Agutí des Vedrà, término municipal de Sant Josep de sa Talaia 7.

Propietarios finca aportada número 2:

Doña Catalina Costa Serra, con DNI 41437138Q y domicilio en Calle Jaén 17, Cala de Bou, parroquia de Sant Agutí des Vedrà, término municipal de Sant Josep de sa Talaia.

C. DESCRIPCIÓN DE LAS FINCAS APORTADAS A LA REPARCELACIÓN

c.1 Determinación de derechos

Finca aportada número 1. Propiedad de doña Catalina Costa Serra y don José Parejo Andrade en pleno dominio por mitades indivisas que tiene la siguiente descripción:

“Porción de tierra o solar para edificación de mil quinientos metros cuadrados de cabida, procedente de otra que, a su vez, procedía de la finca Cala de Bou, parroquia de Sant Agustín, término de SAN JOSE. LINDA: Norte y Este: terrenos de **** **** ****; Sur, restante porción de donde se segregó; y Oeste: finca Baix des Pou den Muson, camino mediante por donde esta porción tiene su acceso.

Sobre la misma existe construido lo siguiente: VIVIENDA UNIFAMILIAR COMPUESTA DE PLANTA BAJA Y PISO. La planta baja está distribuida en un salón comedor, una cocina, dos habitaciones, un baño, una escalera de acceso al piso superior, una cocina barbacoa y un garaje. La planta piso está distribuida en dos habitaciones y un baño. La planta baja tiene una superficie construida de 155,35 metros cuadrados, de los cuales 9,45 metros cuadrados corresponden a la mitad del porche cubierto. La planta piso tiene una superficie de 46,18 metros cuadrados. La totalidad de la edificación ocupa sobre el terreno una superficie de 164,80 metros cuadrados. La superficie total de la vivienda es de 208,05 metros cuadrados. LINDA: por los cuatro puntos cardinales con la parcela en que se asienta.

TÍTULO.- El solar les pertenece en pleno dominio y por mitades indivisas a doña Catalina Costa Serra y don José Parejo Andrade por compra a don **** **** **** formalizada escritura de compraventa autorizada por el Notario que fue de Ibiza, don José Cerdá Gimeno, el 13 de marzo de 1978.

Las edificaciones que se hallan sobre dicha parcela les pertenecen en virtud de Declaración de Obra Nueva Terminada autorizada por el Notario que fue de Sant Antoni, doña María Carmen de Diego Agüero, el 11 de agosto de 2008, número 749 de protocolo.

INSCRIPCIÓN.- Inscrita en el Registro de la Propiedad de Ibiza número 2, al tomo 1890, libro 126 y 494, folio 83 y 125, finca registral 11.137 de Sant Josep de sa Talaia, inscripción 2ª y 3ª.

REFERENCIA CATASTRAL.- Tiene la referencia catastral 1848406CD5114N0001HK.

CARGAS. Consta anotación de expediente de legalidad urbanística número 03/13 seguido en el Ajuntament de Sant Josep de sa Talaia por la construcción de un cuarto de herramientas, cerrado y cubierto.

Finca aportado número 2. Propiedad de doña Catalina Costa Serra, tiene la siguiente descripción:

“REMANENTE de una PORCIÓN DE TIERRA procedente de la finca CALA DE BOU sita en la parroquia de Sant Agustí, término de Sant Josep de sa Talaia, cuya cabida tras una segregación, ha quedado reducida a treinta y nueve áreas y treinta y siete centiáreas. LINDA: Norte, con porción segregada y vendida; Este y Sur: con terrenos de **** **** **** y Oeste, con tierras de **** **** ****, camino mediante.

TÍTULO.- Le pertenece en cuanto a una cuarta parte por título de herencia y entrega de legado de doña **** **** **** y las restantes tres cuartas partes en virtud de pacto sucesorio formalizado en escritura autorizada por el Notario de Ibiza, doña María Eugenia Roa Nónide, el 14 de junio de 2019, número 1581 de protocolo.

INSCRIPCIÓN.- Inscrita en el Registro de la Propiedad de Ibiza número 2, al tomo 2164, libro 70 y 615, folio 94 y 183, finca registral 5.094 de Sant Josep de sa Talaia, inscripción 2ª.

REFERENCIA CATASTRAL.- Tiene la referencia catastral 1848405CD5114N0001SK

CARGAS. Afecciones fiscales.

D. PROPUESTA DE ADJUDICACIÓN DE FINCAS RESULTANTES

d.1 Descripción de las parcelas resultantes

PARCELA 1

URBANA. Parcela de terreno o solar señalado con el número 1 con una superficie de quinientos metros cuadrados de cabida que forma parte de la unidad de actuación número 5.15.3 de Sant Josep de sa Talaia. Su aprovechamiento urbanístico es de 174,00 m²

LINDA: Norte, parcela o solar señalado con el número 2; Sur: con parcela de uso dotacional; Este: con terrenos que forman parte de la unidad de actuación 5.15.2; y Oeste: con Calle Jaén.

PARCELA 2

URBANA. Parcela de terreno o solar señalado con el número 2 con una superficie de quinientos metros cuadrados de cabida que forma parte de la unidad de actuación 5.15.3 de Sant Josep de sa Talaia. Su aprovechamiento urbanístico es de 174,00 m²

LINDA: Norte, parcela o solar señalado con el número 3; Sur: parcela señalada con el número 1; Este: con terrenos que forman parte de la unidad de actuación 5.15.2; y Oeste: con Calle Jaén.

PARCELA 3

URBANA. Parcela de terreno o solar señalado con el número 3 con una superficie de quinientos metros cuadrados de cabida que forma parte de la unidad de actuación 5.15.3 de Sant Josep de sa Talaia. Su aprovechamiento urbanístico es de 174,00 m²

LINDA: Norte, parcela o solar señalado con el número 4; Sur: parcela señalada con el número 2; Este: con terrenos que forman parte de la unidad de actuación 5.15.2; y Oeste: con Calle Jaén.

PARCELA 4

URBANA. Parcela de terreno o solar señalado con el número 4 con una superficie de quinientos metros cuadrados de cabida que forma parte de la unidad de actuación 5.15.3 de Sant Josep de sa Talaia. Su aprovechamiento urbanístico es de 174,00 m²

LINDA: Norte, parcela o solar señalado con el número 5; Sur: parcela señalada con el número 3; Este: con terrenos que forman parte de la unidad de actuación 5.15.2; y Oeste: con Calle Jaén.

PARCELA 5

URBANA. Parcela de terreno o solar señalado con el número 5 con una superficie de mil un metros cuadrados de cabida que forma parte de la unidad de actuación 5.15.3 de Sant Josep de sa Talaia. Su aprovechamiento urbanístico es de 348,34 m²

LINDA: Norte, parcela o solar señalado con el número 6; Sur: parcela señalada con el número 4; Este: con terrenos que forman parte de la unidad de actuación 5.15.2; y Oeste: con Calle Jaén.

PARCELA 6

URBANA. Parcela de terreno o solar señalado con el número 6 con una superficie de mil quinientos veintinueve metros cuadrados con veintinueve decímetros cuadrados de cabida que forma parte de la unidad de actuación 5.15.3 de Sant Josep de sa Talaia. Su aprovechamiento urbanístico es de 532,30 m².

Sobre la misma existe construido lo siguiente: VIVIENDA UNIFAMILIAR COMPUESTA DE PLANTA BAJA Y PISO. La planta baja está distribuida en un salón comedor, una cocina, dos habitaciones, un baño, una escalera de acceso al piso superior, una cocina barbacoa y un garaje. La planta piso está distribuida en dos habitaciones y un baño. La planta baja tiene una superficie construida de 155,35 metros cuadrados, de los cuales 9,45 metros cuadrados corresponden a la mitad del porche cubierto. La planta piso tiene una superficie de 46,18 metros cuadrados. La totalidad de la edificación ocupa sobre el terreno una superficie de 164,80 metros cuadrados. La superficie total de la vivienda es de 208,05 metros cuadrados. LINDA: por los cuatro puntos cardinales con la parcela en que se asienta.



LINDA: Norte, terrenos que forman parte de la Unidad de Actuación 5.15.1; Sur: parcela señalada con el número 5; Este: con terrenos que forman parte de la unidad de actuación 5.15.2; y Oeste: con Calle Jaén.

PARCELA 7. PARCELA USO DOTACIONAL

Franja de terreno destinada a dotaciones con una superficie de ciento ocho metros cuadrados con setenta y cuatro decímetros cuadrados

Linda por el Oeste con la calle Jaén, por el Sur y Este con terrenos que forman parte de la unidad de Actuación 5.15.2 y por el Norte con la parcela 1.

PARCELA 8. ACERAS, VIALES Y APARCAMIENTOS.

Franja de terreno con superficie total de doscientos noventa y seis con cuarenta y un metros cuadrados destinada a aceras, vial y aparcamiento que discurre a lo largo de la calle Jaén.

PARCELA 9. ESPACIO LIBRE DE USO PÚBLICO

Franja de terreno destinada a espacio libre de uso público con una superficie de quinientos un metros cuadrados con veinticinco decímetros cuadrados que discurre a lo largo de la calle Jaén destinada a espacio libre de uso público.

d.2 Adjudicación de las parcelas resultantes

Al Ayuntamiento de Sant Josep de sa Talaia se le adjudican las parcelas 1), 7), 8) y 9).

A doña Catalina Costa Serra se le adjudican las parcelas 2), 3), 4) y 5)

A doña Catalina Costa Serra y a don José Parejo Andrade se les adjudica la parcela 6).

E. TASACIÓN DE LOS DERECHOS, EDIFICACIONES, CONSTRUCCIONES QUE DEBAN EXTINGUIRSE EN EJECUCIÓN DEL PLAN.

Conforme a lo dispuesto en el artículo 80.1.g) de la LUIB deben tasarse las plantaciones, obras, edificaciones, construcciones, instalaciones y mejoras que no se puedan conservar y que se valorarán con independencia del suelo debiendo satisfacerse su importe al propietario con cargo al proyecto en concepto de gastos de urbanización.

En el presente proyecto de reparcelación, conforme a lo autorizado en el artículo 34.1.a) del Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, existe acuerdo suscrito entre los propietarios para la valoración de dichos elementos por lo que las eventuales compensaciones se efectuarán conforme a dicho acuerdo.

F. CUENTA DE LIQUIDACIÓN PROVISIONAL.

Para la determinación y cuantificación de las aportaciones económicas que corresponden a cada parcela, incluidas las compensaciones e indemnizaciones que, en su caso, deban abonarse, que deben incluirse en la cuenta de liquidación provisional se estará al acuerdo suscrito entre los propietarios al amparo de lo dispuesto en el artículo 34.1.a) del Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre

En cuanto a las cuotas de urbanización, no corresponde incluir capítulo alguno al respecto toda vez que, de acuerdo con la ficha de la AA 5.15, que las deficiencias de pavimentación en el viario de acceso y/o la ausencia de alcantarillado se hará por contribuciones especiales.

G. MEMORIA Y CUENTA DETALLADA Y JUSTIFICADA DE FIJACIÓN DE CUOTAS DE URBANIZACIÓN.

En base a lo anteriormente expuesto, esto es, que conforme a la ficha urbanística de las NNSS las deficiencias de pavimentación en el viario de acceso y/o la ausencia de alcantarillado se hará por contribuciones especiales, no procede la fijación de cuotas de urbanización.

Sant Josep, agosto, 2020

Angels Planells Torres, abogada

José Torres Torres, arquitecto

H. MEMORIA DE VIABILIDAD.

MEMORIA DE VIABILIDAD ECONÓMICA DEL ÁREA DE ACTUACIÓN 5.15.3 DE LAS NNSS DE PLANEAMIENTO MUNICIPAL DE SANT JOSEP DE SA TALAIA

DETERMINACIÓN DEL APROVECHAMIENTO URBANÍSTICO CORRESPONDIENTE AL ÁREA DE ACTUACIÓN 5.15.3

1.- MARCO GENERAL Y NECESIDAD DE LA MEMORIA DE VIABILIDAD ECONÓMICA.

La Memoria de Viabilidad Económica es un documento jurídico-urbanístico y económico cuya exigencia viene determinada en el artículo 22.5 del Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley del Suelo y Rehabilitación Urbana (TRLRSRU) y su relevancia, como documento que debe acompañar a los instrumentos de ordenación y ejecución de las actuaciones urbanísticas, radica en la necesidad de garantizar la rentabilidad que para el propietario debe producir el desarrollo de cualquier actuación de transformación urbanística o actuación de dotación.

Conscientes de la relevancia y necesidad de garantizar a los promotores la rentabilidad de las actuaciones urbanísticas, el legislador balear incorpora a la Ley 12/2017, de 29 de diciembre, las memorias de viabilidad económica a las que se refiere de modo específico en la exposición de motivos de dicha Ley no solo como instrumento que busca asegurar la viabilidad de la actuación económica en términos de rentabilidad, además, como instrumento de apoyo a dos aspectos de gran trascendencia en el desarrollo urbanístico como son la mejora de la objetividad en la atribución de los aprovechamientos urbanísticos a los diferentes suelos y la optimización de la transparencia pública en los siempre complejos procesos de reclasificación y recalificación urbanística.

La presente memoria de viabilidad económica debe entenderse como medio para la alcanzar el equilibrio entre ambos deberes que el artículo 29 de la Ley 12/2017, de 29 de diciembre, les corresponde a los propietarios de suelo urbano, en concreto, el reparto equitativo de los beneficios y cargas derivadas del uso y de la edificabilidad atribuidas por el planeamiento urbanístico y la cesión al ayuntamiento del 15% aprovechamiento lucrativo libre de cargas.

Deberes que inexcusablemente deben ir anudados a los principios al contenido básico y primario de los derechos de propiedad urbana sumados a los principios básicos de la reparcelación o compensación que, en el caso que nos ocupa, se traducen en que corresponde a los propietarios el 85% del aprovechamiento siendo dicho aprovechamiento no el máximo apropiable, sino al contrario el mínimo apropiable por el propietario del suelo.

Dicho de otro modo, cualquier actuación urbanística, ya sea de planeamiento, gestión o ejecución debe garantizar no solo la rentabilidad de la actuación también que a los promotores del suelo integrado en la actuación se les atribuye el 85% del aprovechamiento urbanístico lo que deberá quedar debidamente justificado en la memoria de viabilidad económica referida a la actuación urbanística de que se trate.

2.- JUSTIFICACIÓN DE LA MEMORIA DE VIABILIDAD ECONOMICA DEL AA 5.15.3 DE PLANEAMIENTO MUNICIPAL DE LAS NNSS DE SANT JOSEP DE SA TALAIA-

2.1 Objeto de la memoria de viabilidad económica.

Forma parte el presente documento del proyecto de reparcelación del área de actuación 5.15.3 de las NNSS de planeamiento municipal de Sant Josep de sa Talaia y tiene por objeto, por un lado, determinar de la rentabilidad económica de la actuación y, por otro, la determinación del aprovechamiento urbanístico que debe corresponder al Ayuntamiento de Sant Josep de sa Talaia en función de la actuación urbanística que corresponda y garantizando siempre el equilibrio en la atribución del aprovechamiento correspondiente a los promotores del suelo respecto de la ordenación precedente.

2.2 Área de actuación 5.15.3.

Dado el carácter complementario del presente documento del proyecto de reparcelación del área 5.15.3 no se estima necesaria la referencia expresa a las determinaciones que el planeamiento municipal de Sant Josep de sa Talaia establece para dicha área de actuación 5.15.3 ni cualquier otra circunstancia relativa a las superficies, usos, etc. constando todos dichos antecedentes en la memoria del proyecto de reparcelación del que este documento forma parte.

2.3 Identificación del tipo de actuación urbanística.

Tanto el RDL 7/2015, de 30 de octubre, como la Ley 12/2017, 29 de diciembre, de urbanismo de las Illes Balears contemplan diversas modalidades de actuaciones de transformación urbanística fijándose en cada una de estas modalidades de actuación de transformación diferentes deberes y cargas (también derechos) cuyo cumplimiento corresponde asumir los propietarios de suelo incluido en alguna de estas actuaciones de transformación urbanística.

Así las cosas, al objeto de determinar los deberes que a los que deben dar cumplimiento los propietarios del suelo integrado en la AA 5.15.3

se hace preciso identificar el tipo de actuación urbanística en la que nos encontramos siendo necesario a tal fin hacer referencia a lo dispuesto en el artículo 29 de la Ley 12/2017, de 29 de diciembre, que establece:

“Actuaciones de transformación urbanística. Son las que afectan a un conjunto de parcelas, localizadas en suelo urbano o urbanizable, cuya finalidad es transformar el espacio urbanístico preexistente, conforme a las determinaciones del nuevo planeamiento. Se distinguen las siguientes situaciones:

a) Actuación de nueva urbanización: es aquella que habilita para la completa transformación de su situación originaria rural a la final de suelo urbanizado. El ámbito espacial de este tipo de actuación será el de un sector de suelo urbanizable delimitado en el plan general.

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.

c) Actuación de dotación: es aquella que habilita para la obtención en el suelo urbano de parcelas dotacionales en proporción a los incrementos de aprovechamiento que el planeamiento atribuya a determinadas parcelas concretas en los términos establecidos en el siguiente párrafo de este apartado y siempre que no precise de la reforma integral de la urbanización. El ámbito espacial de este tipo de actuación se delimitará como una unidad de actuación, continua o discontinua, en el suelo urbano y que se identificará mediante el procedimiento de reparcelación voluntaria y de acuerdo con los criterios establecidos en los artículos 78.4 y 90, respectivamente, de la presente ley, en el momento de la ejecución del planeamiento.

Las parcelas que conformen estas actuaciones de dotación serán de dos tipos: por una parte, parcelas lucrativas a las que el planeamiento les atribuya un incremento de aprovechamiento urbanístico producido por un aumento de la edificabilidad, de la densidad de viviendas y/o un cambio de uso global, respecto a lo establecido en el planeamiento anterior; y por otra, parcelas destinadas a dotaciones públicas, dimensionadas en proporción al citado incremento del aprovechamiento atribuido a las parcelas lucrativas.

d) Actuación de reforma interior: es aquella que habilita para la modificación, renovación y reurbanización de un ámbito concreto del suelo urbano y que puede contener a su vez otros tipos de actuaciones urbanísticas, excepto las de nueva urbanización, en los términos establecidos en los artículos 130 y 131 de la presente ley. El ámbito espacial de este tipo de actuación requerirá su delimitación geométrica en el suelo urbano del plan general y su ordenación detallada se establecerá mediante la formulación de un plan especial de reforma interior.

Cuando el ámbito espacial de la reforma interior abarque, además del objetivo de resolver la obsolescencia funcional existente, la intervención en zonas de vulnerabilidad social generalizada, se denominará «actuación de regeneración urbana».”

En atención a que los terrenos incluidos en el AA 5.15.3 cuenta con los servicios urbanísticos básicos exigidos por el artículo 22 de la Ley 12/2017, de 29 de diciembre, sin que sea necesaria ninguna actuación dirigida a la renovación o reforma de la urbanización y, además, que la ficha urbanística de la AA 5.15.3 no difiere el desarrollo del ámbito a la previa tramitación de un proyecto de urbanización para la dotación de dichos servicios urbanísticos indicándose únicamente, en cuanto a la dotación de determinados servicios urbanísticos, que deberá hacerse simultáneamente a la ejecución de las obras o, en su caso, mediante la tramitación del correspondiente expediente de contribuciones especiales se concluye que nos encontramos ante una actuación de dotación.

3. CARGAS DERIVADAS DE LA ACTUACIÓN DE DOTACIÓN.

Determinada el tipo de actuación de referencia, corresponden determinar el régimen de los deberes de los propietarios del suelo urbanizado en actuaciones de este tipo que viene previsto en el artículo 29.3 de la Ley 12/2017, de 29 de diciembre. No obstante y dado que el objeto de la presente la memoria de viabilidad es la cuantificación del aprovechamiento que corresponde a la Administración nos referiremos a la obligación prevista en el artículo 3.c) del mencionado artículo 26 que dispone:

d) 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.

En todo caso, en las actuaciones de dotación, las personas propietarias de las parcelas edificables sometidas a este régimen cederán este porcentaje sólo sobre el incremento del aprovechamiento establecido por el nuevo plan con respecto al atribuido por el planeamiento anterior.

No obstante lo anterior y justificado sobre la base del resultado de la memoria de viabilidad económica, el planeamiento urbanístico podrá reducir hasta el 5 % este porcentaje cuando sean actuaciones de transformación urbanística vinculadas a actuaciones de rehabilitación o de renovación urbana con un exceso de cargas con respecto a la media de actuaciones de transformación del municipio, o cuando el ámbito se

destine predominantemente a dotaciones públicas.

Asimismo, el planeamiento urbanístico podrá incrementar de manera justificada el porcentaje previsto anteriormente hasta el 20 % en aquellos casos en que el valor de las parcelas resultantes sea considerablemente superior al de las otras en la misma categoría de suelo.

4. DETERMINACIÓN DEL APROVECHAMIENTO SUBJETIVO Y CONCRECIÓN DEL PORCENTAJE DE CESIÓN AL AYUNTAMIENTO DE SANT JOSEP DE SA TALAIA.

A fin de determinar el incremento de aprovechamiento establecido por el nuevo plan con respecto al atribuido por el planeamiento anterior debemos partir de la existencia de un aprovechamiento materializado con anterioridad a la entrada en vigor de las Normas Subsidiarias de Planeamiento Municipal y, por tanto, ya patrimonializado por los propietarios en virtud del anterior planeamiento.

Dichas superficies ya patrimonializadas se detraen del aprovechamiento correspondiente al área de actuación determinado por las vigentes NNSS por haber sido obtenidas en base a un planeamiento anterior de modo que, tratándose de una actuación de dotación, para el cálculo del aprovechamiento lucrativo que corresponde al Ayuntamiento de Sant Josep de sa Talaia se considerará como incremento la diferencia entre el aprovechamiento resultante del Estudio de Detalle del AA 5.15.3 menos el aprovechamiento ya materializado conforme al planeamiento anterior.

Hipótesis que se acoge como más favorable para el Ayuntamiento de Sant Josep de sa Talaia pues si bien el planeamiento precedente atribuía al suelo incluido en el AA 5.15.3 un mayor aprovechamiento este no llegó a materializarse.

4.1. Determinación del incremento de aprovechamiento resultante de las Normas Subsidiarias.

Conforme a lo señalado en el apartado anterior, se considerará, a efectos de la determinación del incremento del aprovechamiento, el resultado de detraer del aprovechamiento fijado en las NNSS para la AA 5.15.3 la edificabilidad patrimonializada por los propietarios en base al planeamiento anterior.

Así, tenemos las siguientes edificaciones autorizadas y ejecutadas en base al planeamiento anterior, y, por tanto, patrimonializadas por los propietarios:

Vivienda unifamiliar con referencia catastral 1848406CD5114N0001HK con una superficie construida de 208,05 m². Autorizada por la licencia de obras 132/79.

Superficie que se substraerá del aprovechamiento fijado para la AA 5.15.3 por estar ya materializado/patrimonializado considerándose incremento el restante aprovechamiento.

4.2. Cuantificación del incremento de aprovechamiento resultante de las Normas Subsidiarias. Aprovechamiento subjetivo. Concreción del porcentaje de cesión al Ayuntamiento

En las actuaciones de dotación, que es el supuesto en el que nos encontramos como ha quedado debidamente acreditado, el apartado d del punto 3 del artículo 29 fija como porcentaje destinado a cesión el 15% del aprovechamiento urbanístico objetivo sobre el incremento del aprovechamiento establecido por el nuevo plan con respecto al atribuido por el planeamiento anterior.

O lo que es lo mismo, y así ha sido establecido por la pacífica y constante jurisprudencia, corresponde a los propietarios del suelo incluido en el ámbito de la actuación de dotación el aprovechamiento correspondiente al 85%, lo que constituye no el máximo apropiable, sino al contrario el mínimo apropiable por el propietario del suelo.

Los cálculos incorporados al presente proyecto, apartado a.4, arrojan los siguientes valores de repercusión media de los solares urbanizados destinados a los usos considerados en esta memoria (vivienda unifamiliar aislada):

Parcela	Superficie parcelas	Edificabilidad	Aprovechamiento m ²	Repercusión suelo	Valor Urbanístico
1	500,00	0,348	174,00	775,92	135.009,32 €
2	500,00	0,348	174,00	775,92	135.009,32 €
3	500,00	0,348	174,00	775,92	135.009,32 €
4	500,00	0,348	174,00	775,92	135.009,32 €
5	1.001,00	0,348	348,35	775,92	270.288,66 €
6	1.529,60	0,348	532,30		736.078,93 €





Urbanización					-108.846,55 €
	4.530,6		1.576,65		1.437.558,33 €
Vivienda construida con anterioridad a las NNSS					-537.496,69 €
Balance					900.061,64 €

TABLA RESUMEN DE ATRIBUCIÓN DE APROVECHAMIENTOS

Valor del 100% del incremento del aprovechamiento	900.061,64 €
85% del aprovechamiento correspondiente a los propietarios del suelo	765.052,39 €
15% del aprovechamiento correspondiente al Ayuntamiento de Sant Josep de sa Talaia	135.009,25 €

En conclusión, se atribuye al Ayuntamiento de Sant Josep de sa Talaia suelo por valor de 135.009,25 € lo que, en el caso de la reparcelación del AA 5.15.3, se traduce en la adjudicación al Ayuntamiento de Sant Josep de sa Talaia en concepto de aprovechamiento urbanístico de la parcela designada como número 1 del proyecto de parcelación.

Sant Josep, agosto, 2020

Angels Planells Torres, abogada

José Torres Torres, arquitecto

I. DOCUMENTACION GRAFICA

(IMAGEN 1)

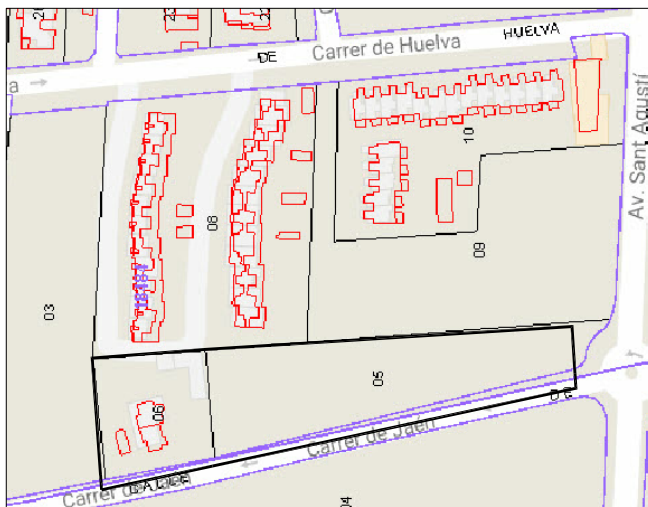




<https://www.caib.es/eboibfront/pdf/es/2021/164/1101139>



SITUACION (1/5000)



CATASTRO



DELIMITACION (1/1000)

EXPERIENTE **I2449RE**
PLANO Nº **D 01**
SITUACION, CATASTRO Y DELIMITACION
2020/07/17/00

FASE: REPARCELACION DEL AA.5.15.3
SITUACION: C/IBIZA, CALA DE BOLL, SANT AGUSTÍ, SANT JOSEP, IBIZA
PROMOTOR: CATALINA COSTA BERNA
IBIZA, JULIO 2020

JOSE TORRES TORRES
ARQUITECTO COLIGADO Nº 107978

7.
1
1
1

**PEP
TORRES**
ARQUITECTE

CAN TON D'EN NAFAL,
SANT AGUSTÍ, IBIZA,
T. (+34) 678 874 300
INFO@PEPTORRES.STUDIO
WWW.PEPTORRES.STUDIO



<https://www.caib.es/eboibfront/pdf/es/2021/164/1101139>

