

1 ANTECEDENTES

La U.A. CLL-4, objeto del presente Proyecto de reparcelación, corresponde con los terrenos clasificados como suelo urbano con la modificación de las NNSS aprobada definitivamente el 17 de mayo de 2002. El objetivo de esta Unidad de Actuación es el de mejorar y completar los servicios y pavimentación de la calle "carrer des Torrent" de acuerdo con las previsiones del PERI "Es Camp Lladò" y obtener las cesiones de suelo lucrativo previstas en la legislación vigente.

2 OBJETO DEL PROYECTO

Este Proyecto de reparcelación tiene por objeto la urbanización y cesión a la Administración de los terrenos no lucrativos que deben conformar, de acuerdo con el planeamiento en vigor, los viales, aparcamientos, zonas verdes y equipamientos, así como el aprovechamiento de cesión pública y gratuita.

Las adjudicaciones practicadas en este Proyecto, una vez aprobado definitivamente y sin perjuicio de la formalización de la escritora, o de la protocolización notarial, producirán la cesión de pleno derecho a los adjudicatarios o cesionarios de los inmuebles correspondientes, si bien la Junta de compensación podrá ocuparlos hasta la finalización de las obras de urbanización y su recepción por parte de la Administración, respecto a lo que sea procedente.

3 JUSTIFICACIÓN Y TRAMITACIÓN DEL PROYECTO

El planeamiento vigente establece como sistema de gestión el de compensación, que se regula según lo dispuesto en el Reglamento general de la Ley 2/2014 de 25 de marzo de la Ley 2/2014, Real Decreto Legislativo 7/2015 de 30 de octubre Texto Refundido de la Ley del Suelo y Rehabilitación Urbana, Ley 12/2017, de 29 de diciembre de urbanismo de las Islas Baleares (BOIB nº160 de 29/12/2017).

La inscripción en el Registro de la Propiedad del presente Proyecto de reparcelación por compensación se practicará de conformidad a lo establecido en la LUIB. A tal efecto se protocolizará, conforme al mismo, el documento administrativo librado por la Administración.

De acuerdo con lo establecido en la LUIB, corresponde a la Administración la aprobación del presente Proyecto de reparcelación por compensación. Una vez se haya producido dicha aprobación, corresponderá otorgar Escritura Pública en la forma establecida por la LUIB.

4 CRITERIOS DE VALORACIÓN DE LAS FINCAS APORTADAS

4.1 CRITERIOS DE VALORACIÓN DE LAS FINCAS APORTADAS

Los criterios de valoración de las fincas aportadas se han fijado teniendo en cuenta lo dispuesto en el artículo 80 de la LUIB (Ley 12/2017, de 29 de diciembre, de urbanismo de las Islas Baleares).

Dada la configuración de los terrenos que conforman la Unidad de Actuación, teniendo todas las futuras parcelas acceso desde el mismo vial, no se tiene en cuenta una ponderación de acuerdo con su situación ni una valoración distinta para las fincas aportadas toda vez que las fincas de resultado se sitúan lo más próximas a las aportadas.

Derechos de las fincas aportadas

Los derechos y obligaciones de los propietarios serán los recogidos en los Estatutos y Bases definitivamente aprobados por el Ayuntamiento de Ses Salines y que formarán parte de la Escritura de Constitución de la Junta de Compensación.

En base al artículo 90 de la LUIB 12/2017, 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.

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 los 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.

Los coeficientes de ponderación relativa entre usos (ua/m² de techo) se determinarán por referencia al uso característico, que será el que disponga de mayor edificabilidad atribuida en la actuación urbanística y al que se le asigne el valor de la unidad (1 ua/m² de techo). A los restantes usos detallados previstos en la actuación, se les asignarán valores de comparación con la unidad, determinados en proporción a los diferentes valores de repercusión del suelo (€/m² de techo) correspondientes a cada uno de esos usos, de acuerdo con los resultados de un riguroso estudio de mercado acreditado por un perito tasador experto y de reconocida competencia o por una sociedad de tasación homologada oficialmente.

Todos los propietarios formulantes serán directamente responsables solidarios frente al Ayuntamiento del completado de las previsiones del Proyecto de Dotación de Servicios aprobado, tanto en lo que respecta a las características técnicas de las obras, como en lo referente a los plazos de ejecución y transmisión a la Entidad Local. Los terrenos en los que preexistan edificaciones que no fuera preciso derribar, se adjudicarán a sus propietarios primitivos.

El Reglamento de la Ley 4/2014 en sus artículos 214-215 especifica las obligaciones y los derechos de las fincas aportadas:

Art. 214 Obligaciones de información y supuestos de discrepancia

1. *Las personas propietarias y titulares de derechos sobre las fincas objeto de reparcelación estarán obligadas a exhibir los títulos que posean y a declarar las situaciones de hecho y jurídicas que conozcan y afecten a sus fincas.*
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.*
4. *En el caso de titularidad desconocida, la administración actuante tendrá la condición de titular fiduciaria de la finca y, a tal efecto, podrá realizar todas las operaciones propias de la reparcelación y, en especial, la cesión de la finca para el pago de los gastos de urbanización y la adjudicación fiduciaria a su favor de las fincas resultantes. Cuando, de acuerdo con el proyecto de reparcelación, corresponda a estas fincas la percepción de indemnizaciones económicas, el importe de éstas se depositará en la Caja General de Depósitos de la administración actuante.*

Art. 215 Reglamento Ley 4/2014 establece los 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.

3. *En los supuestos de sectores o unidades de actuación discontinuas, la ponderación de valores que derive de la localización de los terrenos a que se refiere la letra del punto 1 del artículo 81 de la LOUS se deberá efectuar de acuerdo con los criterios que establece a) la letra b) del punto 3 del artículo 68 de este Reglamento.*

Criterios participación de los propietarios

El Reglamento de la Ley 4/2014 en sus art. 217 especifica la participación de las personas propietarias en las modalidades del sistema de reparcelación, en base a:

En la modalidad de compensación, las personas propietarias de fincas afectadas pueden manifestar que se comprometen a participar en la ejecución en el trámite de audiencia de las bases de actuación o del proyecto de bases y, en la modalidad de cooperación en el trámite de audiencia del proyecto de reparcelación. En todos los casos, las personas propietarias deberán constituir una fianza en cualquiera de las formas admitidas por la legislación de contratos de las administraciones públicas, por una cuantía del 10 % de los gastos estimados de urbanización correspondientes a la finca de que se trate, de acuerdo con la proporción de la superficie de la finca respecto a la del total del sector o unidad de actuación.

Se deberá informar a las personas propietarias, con ocasión del trámite de audiencia que corresponda según la modalidad, de las alternativas previstas por la LUIB y por el Reglamento de la LOUS para el caso de que no participen en la ejecución, a las que se refiere el párrafo siguiente.

Cuando las personas propietarias no se incorporen a la junta de compensación, en la modalidad de compensación, y no garanticen que participarán en las modalidades de compensación y de cooperación, podrán expropiarse sus fincas o bien podrán ser objeto de reparcelación, sin expropiación previa, de acuerdo con lo que establezcan las bases o el proyecto de reparcelación, según corresponda y, en el supuesto de que sean objeto de reparcelación, se podrá prever la obligación de pago de los gastos de urbanización mediante la adjudicación de fincas de resultado, hasta cubrir la cuantía de los gastos, a favor de la junta de compensación, de la empresa urbanizadora si ésta forma parte, de la administración actuante o de la persona titular de la gestión urbanística integrada, según corresponda.

La adjudicación de las expresadas fincas de resultado se realizará por título de cesión en pago de los gastos de urbanización. La adjudicación se realiza por exceso, sin perjuicio de la liquidación que corresponda a favor de la persona propietaria, de forma que cubra los gastos de urbanización necesarios. Las modificaciones que, en su caso, se deban introducir en el proyecto de reparcelación en virtud de lo establecido en el párrafo anterior se tienen que someter a audiencia de las personas interesadas, pero no requieren, por este motivo, la realización de un nuevo trámite de información pública.

Cuando las personas propietarias se incorporan a la junta, en la modalidad de compensación o bien garantizan su participación, en las modalidades de compensación o cooperación, sus fincas son objeto de reparcelación y tienen que abonar las cuotas de urbanización correspondientes de acuerdo con su participación en el sector o unidad de actuación urbanística.

Cuando las personas propietarias, a pesar de haberse incorporado a la junta de compensación o de haber garantizado su participación según la modalidad, incumplan la obligación de pago de las cuotas de urbanización, la administración competente, a instancia de la junta de compensación o de las personas interesadas que hayan asumido la gestión urbanística, según corresponda, puede acordar bien exigir el pago de las cuotas urbanísticas por la vía de apremio, bien la cesión de fincas de resultado en pago de las cuotas de urbanización, o bien la expropiación de la finca adjudicada. Cuando se opte por la cesión de fincas de resultado, se deberá formular y tramitar la operación jurídica complementaria correspondiente.

Edificaciones que se mantienen por ser conformes con la nueva ordenación. Supuestos de exclusión de la parcelación.

Los supuestos de exclusión de la reparcelación vienen definidos en el artículo 216 del Reglamento de la Ley 4/2014:

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.

La edificación existente en la zona sur del ámbito de la Unidad de Actuación, registrada en el anexo 7, fichas de edificios existentes, del Plan Especial de Reforma Interior de "ES CAMP LLADÓ" **se mantendrá inalterada**, contemplando la nueva reparcelación un vial de acceso a la misma de 10 metros de anchura con respecto a la propia edificación.

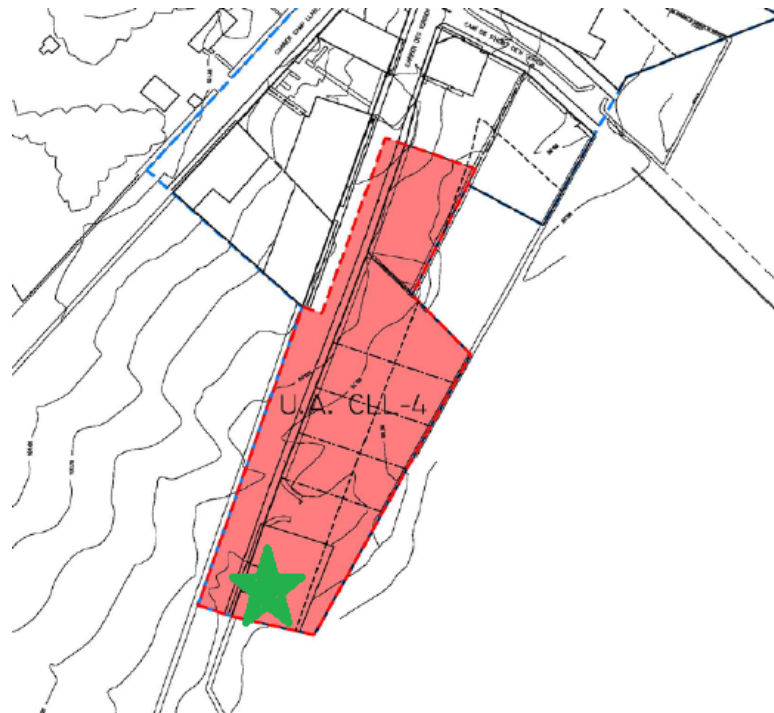


Ilustración 1 - Ubicación (estrella verde) edificación existente a mantener

4.2 CRITERIOS DE VALORACIÓN Y SITUACIÓN DE LAS PARCELAS RESULTANTES

Los criterios de valoración de las parcelas resultantes, de acuerdo con la LOUS, serán objetivos y generales para toda la unidad reparcelable.

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 24.5 de la LUIB 12/2017. 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 le 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 condómino.
 - f. En todo caso, las diferencias de adjudicación serán objeto de compensación económica entre las personas interesadas y se valorará 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 será objeto de nueva adjudicación, conservando las propiedades primitivas, sin perjuicio de la regularización de linderos cuando fuere necesario 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 le corresponda conforme al plan y el que correspondería a la persona propietaria en proporción a su derecho de reparcelación, sea inferior al 15% de este último.
 - c. Las parcelas resultantes que se adjudican a los propietarios sustituyen a las primitivas, sin solución de continuidad en las respectivas titularidades, a todos los efectos. La reparcelación compete también la determinación de las indemnizaciones o compensaciones necesarias para que quede plenamente cumplido, dentro de la unidad reparcelable, el principio de la justa distribución entre los interesados de los beneficios y cargas de la ordenación urbanística.

De acuerdo con lo señalado en el artículo 222 del Reglamento general de la Ley 2/2014 de ordenación y uso del suelo, de Mallorca, 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 la adjudicación de parcelas resultantes, y con las contenidas en la LUIB que resulten aplicables en cada caso.

Además, se han tenido en cuenta las siguientes circunstancias: Volumen edificable, uso asignado por el plan, situación, características, clase, calidad y destino de las edificaciones permitidas por el plan, situación, características, clase, calidad y destino de las edificaciones permitidas o previstas en el plan, grado de urbanización, cuando represente un dato diferencial de beneficios o cargas para determinados adjudicatarios, etc.

- a) **Determinación del coeficiente corrector en función de la situación (CS).**
No se ha estimado ningún coeficiente corrector en función de la situación ya que la totalidad de las parcelas resultantes tienen acceso a la misma calle, "Carrer Campllado".
- b) **Determinación del coeficiente corrector ponderado en función del uso (CU).**
No se ha considerado ningún coeficiente ponderado en función del uso dado que todas las parcelas resultantes tienen el mismo uso, residencial intensivo bajo

En el presente Proyecto de reparcelación se da el caso en el que el único uso de las parcelas resultantes es el residencial de intensidad baja, por lo que no tiene sentido utilizar un coeficiente de ponderación por usos. Así mismo, y dado que todas las parcelas resultantes tendrán salida a la misma calle, "Carrer Campllado" no se considera necesario el uso de un coeficiente de ponderación por situación. Tampoco se ha determinado el valor unitario de la UDA, a efectos de su compensación económica, dado que los únicos participantes en la Junta de Compensación han acordado repartir las parcelas resultantes, sin compensación económica alguna.

PERSONAS ADJUDICATARIAS. PROPIETARIOS CON INNECESARIEDAD DE UNA NUEVA ADJUDICACIÓN

La consideración de personas adjudicatarias e innecesariedad de una nueva adjudicación según las situaciones determinadas en el artículo 220 del Reglamento de la Ley 4/2014 son:

- 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 adjudicatarias estén situadas en un lugar próximo a las 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 planteamiento que se ejecuta, a las cuales se les aplicará la letra del apartado 2 b) 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 no concurren conjuntamente las circunstancias siguientes:
 - i. Que no sea necesario el derribo para la ejecución de las obras de urbanización.
 - ii. Que se puedan destinar a usos compatibles con la ordenación urbanística.
 - iii. Que el derecho de las personas propietarias en la reparcelación no sea inferior, en más del 15%, al que corresponda a cada parcela mínima edificable, ni que el aprovechamiento que corresponda de acuerdo con el planeamiento a la superficie de la finca que se adjunta no exceda en más del 15% al 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 a 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 origen se hace sin perjuicio de la regularización de linderos, cuando sea necesaria, y de las compensaciones económicas que correspondan.

CRITERIOS PARA LA ADJUDICACIÓN DE LAS FINCAS

Están regulados en el artículo 221 del Reglamento de la Ley 2/2014 y son los que se han seguido en el presente Proyecto de reparcelación:

1. En ningún caso pueden 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.
2. No obstante, lo previsto en el apartado anterior, la superficie ecn Alvada entre dos edificaciones que tenga que mantenerse, en las situaciones que prevé la LOUS y este Reglamento, puede adjudicarse como finca independiente edificable, aunque no tenga las dimensiones de parcela mínima, siempre y cuando la diferencia no exceda el 15% de esta última y que se cumpla con el resto de determinaciones del planeamiento.
3. Con excepción al supuesto previsto en la letra a) del apartado 2 del artículo 220 anterior, y salvo que haya acuerdo entre las personas propietarias afectadas, en el proyecto de reparcelación no se pueden hacer adjudicaciones que excedan el 15% de los derechos de las personas adjudicatarias.
4. Siempre que lo permitan las determinaciones del planeamiento urbanístico, la adjudicación de fincas independientes al mayor número posible de personas propietarias es preferible a la adjudicación de fincas en indiviso, y de esta última a la indemnización en metálico, sin perjuicio de lo que establece el apartado siguiente. En la adjudicación en indiviso se debe procurar la creación de comunidades con el menor número posible de personas copropietarias.
5. Cuando, se acuerdo con el artículo 81.1.d) de la LOUS, la cuantía de los derechos de las personas propietarias no llegue al 15% de la parcela mínima edificable, la adjudicación debe sustituirse necesariamente por una indemnización en metálico, excepto en los casos de acuerdo unánime de la comunidad de reparcelación.

NORMATIVA URBANÍSTICA

Pese a que las disposiciones de carácter general, definición de los elementos urbanísticos, ordenanzas estéticas y condiciones técnicas, son las que figuran en los títulos I, II y III de las NNSS de Ses Salines, el PERI Es Camp Lladó cuenta con unas normas urbanísticas propias, fijadas en el apartado 6 del PERI.

6.1. Ordenanzas particulares en zonas homogéneas incluidas dentro del ámbito del PERI.

Artículo 1. Ámbito

El ámbito del PERI se define en los planos de ordenación. Este PERI propone normas específicas de ordenación y estética para garantizar la conservación de su carácter rural tal y como establece el artículo 110 Bis de las NNSS.

Artículo 3. Tipo de ordenación

La ordenación prevista, igual que en el resto de la zona residencial de intensidad baja, y para respetar la tipología de las edificaciones existentes, será de isletas generalmente cerradas, con edificación continua o entre medianeras, con fachadas de coinciden con las alineaciones de la vía pública.

Artículo 3. Condición de solar.

Se fija en **200,00 m² la superficie mínima** de los solares y en **10,00 m la mínima longitud de fachada**. No se requiere una profundidad mínima de solar.

Artículo 4. Condiciones de ocupación.

Se podrá edificar hasta la **profundidad edificable**, que se establece en **13 m**, a partir de la alineación de la calle, para todas las plantas y en todo el ámbito del PERI.

Artículo 5. Condiciones de edificación

El régimen de número de plantas, alturas y aparcamientos aplicables será el mismo que en la zona residencial intensiva baja:

Número de plantas: Solo se permitirá la construcción de edificios de subterráneo, planta baja y un piso.

- Altura reguladora máxima: 7,00 m.
- Altura total máxima: 9,50 m.
- Altura mínima libre de la planta baja, contada desde el embaldosado de la cara inferior del forjado, será de 3,05 metros, y se permitirá que se coloque un cielo raso a una altura mínima de 2,50 metros.
- El pavimento de la planta baja se elevará, como máximo, 0,25 metros, por encima del nivel de la acera.
- Aparcamientos: Todos los edificios tienen que disponer como mínimo de una plaza de aparcamiento para cada vivienda o local comercial, excepto lo establecido en el apartado A) del artículo 54 de las NNS.

Todas y cada una de las viviendas deben tener una entrada propia desde la vía pública, dentro del solar en el que se ubiquen, y no se admitirá la ubicación de las citadas entradas ni otro tipo de accesos a ellas, ni siquiera parcialmente, a través de solares enfrentados o espacios comunitarios y, además, las citadas viviendas tendrán que mantener, en todo caso, el aspecto tradicional del núcleo. No obstante, a lo anterior, se permitirá el acceso a las plazas de aparcamiento situadas en las plantas subterráneo o en el espacio comprendido entre el fondo del solar y el límite de la profundidad edificable de la planta baja, a través de solares enfrentados o mediante un acceso comunitario de paso de vehículos dentro de la misma isleta en la cual se ubique el solar.

No se permite la construcción de viviendas adosadas o preadas, distribuidas de forma que cada una de las dos únicas viviendas permitidas en cada solar puedan estar distribuidas de forma que una parte de ellas esté en planta baja y la otra en planta alta. Se establece una longitud **máxima de fachada por edificación de 15 metros.**

En cualquier edificación será siempre obligatorio que el límite del solar con la vía pública se construya una fachada que ocupe la total anchura del solar. La citada fachada tendrá que conservar en sus acabados (aperturas, aleros, etc.) el aspecto tradicional de la zona y tener una altura mínima de 3,05 metros a contar desde el punto medio de la acera hasta la parte inferior del alero. El resto de la edificación se podrá retranquear tanto de la fachada principal como de las particiones.

Los elementos constructivos que pueden sobrepasar la altura reguladora máxima serán exclusivamente los siguientes:

1. Las pendientes normales de cubierta con un máximo de un 25%, según el plano situado apoyado en la parte superior de la cornisa del edificio, incluso las buhardillas y cámaras no habitables que se permitan por la inclinación de la citada cubierta.
2. Los conductos de las chimeneas, antenas, pararrayos, etc., y las barandillas de protección de hasta 1,00 metros de altura respecto al pavimento de las terrazas practicables donde existan.

Se prohíbe sobre la última planta edificada la construcción de cualquier espacio cerrado o dependencia de acceso a la cubierta.

Artículo 6. Índice de intensidad de uso

El mismo que para la zona residencial baja. Se permitirá la construcción de una vivienda por cada 65 metros cuadrados de solar, comprendido dentro de la profundidad edificable, pero únicamente se podrá construir una vivienda por planta (excluida la planta subterránea) y solar, entendiéndose como solar cada superficie de terreno urbano que cumpla con la superficie mínima establecida en el artículo correspondiente.

Artículo 7. Condiciones de voladizos y terrazas

No se permite en el ámbito del PERI la construcción de ningún tipo de voladizo sobre vía pública, a excepción de los salientes de cubiertas con un vuelo máximo de 60 cm.

Artículo 8. Condiciones de uso

Las condiciones de usos serán las mismas que las que se establecen en el artículo 109 de las normas para la zona intensiva baja.

Artículo 9. Condiciones de ambiente y estética

Dentro del ámbito del PERI, además de las condiciones generales establecidas dentro de las NNSS de Ses Selines, se tendrán que cumplir las siguientes condiciones:

- Se tiene que conservar el aspecto tradicional del núcleo en el que se ubican con un adecuado tratamiento y respeto hacia las edificaciones existentes, con el objetivo de que no se destruyan o estropeen los valores, características y calidades de su ambiente tradicional.
- Los edificios a construir o reformar se tendrán que adaptar, en lo básico, al ambiente del núcleo por tal de que no desentonen del conjunto en el que están situados.
- Las cubiertas con sus aleros característicos se tendrán que conservar y toda la edificación de nueva planta tendrán que tener una cubierta inclinada de teja araba color playa o similar, así como una cornisa de materiales nobles a lo largo de la totalidad de la fachada, sin presentar ningún tipo de desnivel.
- El estilo arquitectónico, composición, elementos de fachada y cobertura se tienen que integrar y adaptar a los trazos característicos y tradicionales de la zona.
- El aspecto visual de los materiales y acabados de las fachadas será de la gama de piedra, de marés o de ocres tierra. Se prohíben los acabados de elementos constructivos vistos como “el maó”, el bloque de hormigón o similar.
- La fachada será fundamentalmente plana y en sus aberturas tendrán que predominar la dimensión vertical sobre la horizontal.
- Se utilizará una persiana libre (mallorquina) enrasada a la fachada, quedando prohibida su apertura hacia el exterior de la fachada en planta baja.
- Se prohíbe la utilización de arcos, excepto en la entrada principal de las viviendas.
- Los alféizares de las terrazas y ventanas balconeras serán macizos o con barandillas sencillas de hierro o madera. Queda prohibido el uso de acero inoxidable pulido y de balaustradas prefabricadas.
- El elemento compositivo principal de las fachadas en calle será el muro macizo, de tal forma que la superficie de huecos exteriores en estas fachadas no supere el 30% de la superficie total del plano de fachada.
- El acabado de la carpintería exterior tendrá que ser de madera natural (o otros materiales que imiten la madera natural) o pintados de color tradicionalmente utilizado para revestir las carpinterías.
- Los tendidos de líneas de suministro de energía eléctrica, gas, telefonía o otros que tengan que discurrir por las vías o espacios públicos se tienen que realizar subterráneas. No se permite su instalación en fachada o a través de líneas aéreas mediante palos.
- Las fachadas en vías públicas o visibles desde ellas, tienen que quedar correctamente rematadas y acabadas en todos sus elementos, y como mínimo, los paramentos tienen que ir revocados y pintados según el estilo de la localidad, en caso de que no se titulicen paredes de obra de sillares o mampostería vista.
- Las medianeras que queden vistas total o parcialmente, y los patios interiores, tendrán el mismo tratamiento que las fachadas.
- Los ajardinamientos tendrán que ser con especies autóctonas y de bajo requerimiento hídrico. Se prohíben los ajardinamientos con plantas consideradas alóctonas invasoras de acuerdo con la legislación vigente. Antes de iniciar las obras de nueva planta será necesario hacer una revisión de la zona con tal de buscar ejemplares de la tortuga mediterránea (testido hermanni) que puedan habitar en la parcela. Así mismo, durante la ejecución de las obras se tendrán que aplicar las medidas de prevención para evitar afectar a las mencionadas especies.
- En el caso de que se encuentre cualquier ejemplar se tendrá que trasladar a una zona cercana y de características similares y dar aviso a la autoridad competente.
- Será necesario que el promotor así como el director de la ejecución material de la obra presenten a el Ayuntamiento una declaración responsable al efecto indicando antes de iniciar las obras.

5 TITULARES QUE COMPARECEN Y FINCAS INICIALES APORTADAS

5.1 TRANSMISIONES OPERADAS DESDE EL OTORGAMIENTO DE LA ESCRITURA PÚBLICA DE CONSTITUCIÓN DE LA JUNTA DE COMPENSACIÓN

5.2 TITULARES QUE COMPARECEN

Comparecen para la aprobación e inscripción en el Registro de la Propiedad del presente proyecto de compensación los propietarios de las fincas aportadas a la Unidad de Actuación:

- Propietario 1: Esperanza Cladera Burguera
 - DNI: 42948093D
 - Superficie de aportación: 1.791,10 m²
 - Porcentaje de participación: 83.23 %
- Propietario 2: Olga Sánchez Pernaute
 - DNI: 02874349Q
 - Superficie de aportación: 360,76 m²
 - Porcentaje de participación: 16.77 %

	FINCA	m2	SUPERFICIE	%
TITULARES	INICIAL		APORTADA	
ESPERANZA CLADERA BURGUERA	P1		1.791,10	83,23%
OLGA SÁNCHEZ PERNAUTE	P2		360,76	16,77%
TOTALES sin viales municipales			2.151,86	100%

5.3 FINCAS INICIALES APORTADAS. CERTIFICADO DE INNECESARIEDAD DE SEGREGACIÓN Y AUMENTOS Y DISMINUCIONES DE CABIDAS

5.3.1 PROPIEDAD N°1

Finca catastral: 4538201ED0543N0001FX, Registro de la propiedad n° 2 de Felanitx de Finca 7634 Ses Salines. Tomo 4263. Libro 109. Hoja 218.

Descripción: URBANA: Casa con terreno adjunto que constituye el corral de esta finca urbana, señalada con el número 23 de la calle "carrer Camp Lladó", de la villa de Ses Salines, de una cavidad aproximada de 13 áreas y 31 centiáreas. Limita: frente, con esta calle, por la izquierda, con tierras de Bernardo Bonet, por la derecha, tierra de Catalina Burguera y por el fondo, con los terrenos de Bernardo Bonet. REFERENCIA CATASTRAL: 001000900ED05C0001WO

- Cargas: Renovación cada 4 años del Impuesto de sucesiones
- Porcentaje de propiedad 100%
- Porcentaje de participación 83.23 %

5.3.2 PROPIEDAD N°2

Finca catastral: 4641603ED0544S0001JQ, Registro de la propiedad n°2 de Felanitx. Finca 9344 Ses Salines Tomo 4603. Libro 158. Hoja 8.

Descripción: Parcela de terreno, solar, situado en la calle "Carrer Camp Lladó", sin número, de la villa de Ses Salines, denominada familiarmente "Davant Can Soler". Tiene una superficie de trescientos cincuenta y cinco metros cuadrados y cincuenta y siete decímetros cuadrados. Linda: por el norte, con parcela de Olga Inmaculada Sánchez Pernaute; por el sur, con terrenos del Ayuntamiento de Ses Salines; este, finca de Guillermo Cladera Vicens; y oteste, camino o calle Camp Lladó. REFERENCIA CATASTRAL: Aportada la referencia siendo la 4641603ED0544S0001JQ, que SI resulta coincidente con la finca en los términos del artículo 45 del Texto Refundido de la Ley del Catastro: ESTADO DE COORDINACIÓN GRÁFICA CON CATASTRO: Finca NO coordinada gráficamente con el catastro conforme al artículo 10 de la Ley Hipotecaria.

- Cargas: Renovación cada 4 años del Impuesto de sucesiones
- Porcentaje de propiedad 100%
- Porcentaje de participación 16.77 %

5.4 TITULARES QUE COMPARECEN

Comparecen para la aprobación e inscripción en el Registro de la Propiedad del presente proyecto de compensación los propietarios que han relacionado en el apartado anterior.

5.5 CERTIFICADO DE INNECESARIEDAD DE SEGREGACIÓN Y AUMENTOS Y DISMINUCIONES DE CABIDAS

<u>FINCA CATASTRAL</u>	<u>PROPIEDAD</u>	<u>SUPERFICIE APORTADA (M2)</u>	<u>% PARTICIPACIÓN</u>
4538201ED0543N0001FX	Esperanza Cladera Burguera	1.791,10	83,24%
4641603ED0544S0001JQ	Olga Sánchez Pernaute	360,63	16,76%

El elevamiento del plano topográfico real de la zona y las mediciones efectuadas que constan en la documentación gráfica que acompaña a la presente memoria, determina las superficies reales de propiedad de las aportaciones de las distintas fincas registrales, por lo que prevalecen las superficies reales sobre las inscritas en el registro de la Propiedad.

5.6 EDIFICACIONES EXISTENTES

En el ámbito de la unidad existe una única edificación, denominado como edificio 9 en el PERI, que se sitúa en el límite sur del mismo.

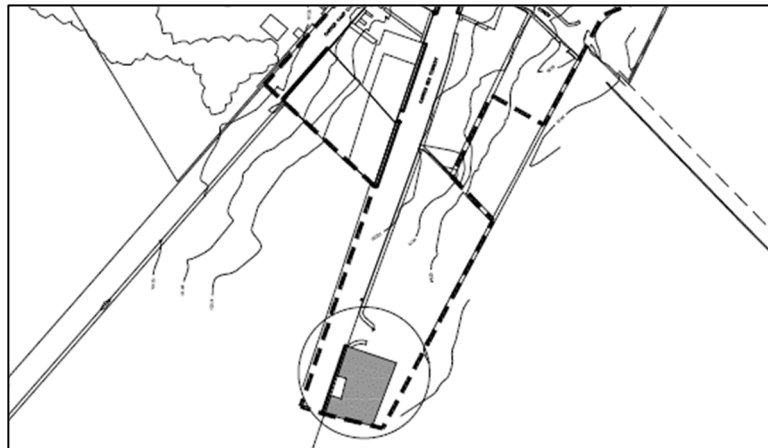


Ilustración 2 - Ubicación edificación existente en la U.A. CLL-4, dentro del ámbito del PERI

Se trata de una vivienda unifamiliar recientemente reformada, con volumetría irregular, resultado de diversas ampliaciones que se han ido realizado alrededor de una antigua vivienda. La parte más antigua de la vivienda se puede datar a finales del S.XIX, y se han añadido ampliaciones al final del siglo XX. Se encuentra en un buen estado de conservación.

Según los criterios de intervención del PERI, se tendrá que mantener el cuerpo principal de la vivienda, formado por dos crujías, las cuales no permitirán incremento de volumen. En esta vivienda no se permitirán modificaciones de la fachada antigua que, todavía no se ha ocultado por los nuevos volúmenes, así como tampoco se podrá incrementar el volumen de las construcciones existentes entre la alineación de la vía pública y la citada fachada.

6 FINCAS RESULTANTES

De la reparcelación que se propone resultan un total de 6 fincas, según se indica en la documentación gráfica adjunta en el anexo I.

6.1 ADJUDICACIÓN DE LAS FINCAS RESULTANTES

PARCELA	ADJUDICATARIO	SUP. TOTAL (m2)		SUP. EDIFICABLE (m2)	
1	Olga Sánchez Pernaute	360,62	16,76%	639,33	24,03%
2	Esperanza Cladera Burguera	367,60	17,08%	425,53	15,99%
3	Esperanza Cladera Burguera	256,32	11,91%	248,26	9,33%
4	Esperanza Cladera Burguera	239,16	11,11%	248,24	9,33%
5	Esperanza Cladera Burguera	215,11	10,00%	243,52	9,15%
6	Esperanza Cladera Burguera	713,05	33,14%	855,72	32,16%

TOTAL	2151,8519	100%	2660,6	100%
--------------	------------------	-------------	---------------	-------------

6.2 REPARTO DE CARGAS

Como ya se ha indicado en el anterior apartado 4.2, en el presente Proyecto de reparcelación se da el caso en el que el único uso de las parcelas resultantes es el residencial de intensidad baja, por lo que no tiene sentido utilizar un coeficiente de ponderación por usos. Así mismo, y dado que todas las parcelas resultantes tendrán salida a la misma calle, "Carrer Campllado" no se considera necesario el uso de un coeficiente de ponderación por situación. Tampoco se ha determinado el valor unitario de la UDA, a efectos de su compensación económica, dado que los únicos participantes en la Junta de Compensación han acordado repartir las parcelas resultantes, sin compensación económica alguna.

Por tanto, el reparto de las cargas necesarias para la ejecución de la Unidad de Actuación se realizará en función de la superficie edificable de las fincas resultantes.

Teniendo en cuenta la estimación económica de las obras de urbanización necesarias, según lo especificado en el PERI, de 33.793,84 € así como la valoración de la cesión del 15% de suelo lucrativo, valorada en 169.827,66 €, las cargas quedan repartidas de la siguiente forma:

PARCELA	SUP. EDIFICABLE (m2)		URBANIZACIÓN	CESIÓN 15% LUCRATIVO	TOTAL
1	639,33	24,03%	8.120,45 €	32.688,08 €	40.808,53 €
2	425,53	15,99%	5.404,96 €	21.757,15 €	27.162,11 €
3	248,26	9,33%	3.153,32 €	12.693,38 €	15.846,70 €
4	248,24	9,33%	3.153,08 €	12.692,41 €	15.845,48 €
5	243,52	9,15%	3.093,03 €	12.450,69 €	15.543,72 €
6	855,72	32,16%	10.869,00 €	43.752,10 €	54.621,10 €
Total	2660,60	100,00%	33.793,84 €	136.033,82 €	169.827,66 €

6.3 DESCRIPCIÓN DE LAS FINCAS RESULTANTES

6.3.1 Parcela 1

TITULAR

Apellidos, Nombre / Razón social: Olga Sánchez Pernaute
DNI/CIF: 02874349 Q

DESCRIPCIÓN

Parcela de terreno, solar, situado en la calle "Carrer Camp Lladó", sin número, de la villa de Ses Salines. Tiene una superficie de trescientos sesenta metros cuadrados y sesenta y dos decímetros cuadrados. Su superficie edificable es de seiscientos treinta y nueve metros cuadrados y treinta y tres decímetros cuadrados. Linda: por el norte, con parcela de Olga Inmaculada Sánchez Pernaute; por el sur, con parcela nº2 de la UA-CLL4; este, finca de Guillermo Cladera Vicens; y oeste, camino o calle Camp Lladó.

OTROS DATOS

- Clasificación urbanística: Residencial intensiva baja
- Superficie suelo: 360,62 m²
- Edificabilidad: 639.33 m²
- Finca inicial de la que proviene: 4641603ED0544S0001JQ

CARGAS Y GRAVÁMENES

Por subrogación: Sin Cargas

Cuenta de Liquidación:

Afección real al pago de los gastos de urbanización del Proyecto de reparcelación de la U.A. CLL-4, Ses Salines, por el importe resultante de la Cuenta de Liquidación Provisional, concretamente en el 100% al pago de la cantidad de 40.808,53 €

6.3.2 Parcela 2

TITULAR

Apellidos, Nombre / Razón social: Esperanza Cladera Burguera
DNI/CIF: 42948093 D

DESCRIPCIÓN

Parcela de terreno, solar, situado en la calle "Carrer Camp Lladó", sin número, de la villa de Ses Salines. Tiene una superficie de trescientos sesenta y siete metros y sesenta decímetros cuadrados. Su superficie edificable es de cuatrocientos metros cuadrados y cincuenta y tres decímetros cuadrados. Linda: por el norte, con parcela nº1 de la UA-CLL4; por el sur, con parcela nº3 de la UA-CLL4; este, tierras de Catalina Burguera; y oeste, camino o calle Camp Lladó.

OTROS DATOS

- Clasificación urbanística: Residencial intensiva baja
- Superficie suelo: 367.60 m²
- Edificabilidad: 425.53 m²
- Finca inicial de la que proviene: 4538201ED0543N0001FX

CARGAS Y GRAVÁMENES

Por subrogación: Sin Cargas

Cuenta de Liquidación:

Afección real al pago de los gastos de urbanización del Proyecto de reparcelación de la U.A. CLL-4, Ses Salines, por el importe resultante de la Cuenta de Liquidación Provisional, concretamente en el 100% al pago de la cantidad de 27.162,11 €

6.3.3 Parcela 3

TITULAR

Apellidos, Nombre / Razón social: Esperanza Cladera Burguera
DNI/CIF: 42948093 D

DESCRIPCIÓN

Parcela de terreno, solar, situado en la calle "Carrer Camp Lladó", sin número, de la villa de Ses Salines. Tiene una superficie de doscientos cincuenta y seis metros cuadrados y treinta y dos decímetros cuadrados. Su superficie edificable es de doscientos cuarenta y ocho metros cuadrados y veintiséis decímetros cuadrados. Linda: por el norte, con parcela nº2 de la UA-CLL4; por el sur, con parcela nº4 de la UA-CLL4; este, tierras de Catalina Burguera; y oeste, camino o calle Camp Lladó.

OTROS DATOS

- Clasificación urbanística: Residencial intensiva baja
- Superficie suelo: 256.32 m²
- Edificabilidad: 248.26 m²
- Finca inicial de la que proviene: 4538201ED0543N0001FX

CARGAS Y GRAVÁMENES

Por subrogación: Sin Cargas

Cuenta de Liquidación:

Afección real al pago de los gastos de urbanización del Proyecto de reparcelación de la U.A. CLL-4, Ses Salines, por el importe resultante de la Cuenta de Liquidación Provisional, concretamente en el 100% al pago de la cantidad de 15.846,70 €

6.3.4 Parcela 4

TITULAR

Apellidos, Nombre / Razón social: Esperanza Cladera Burguera
DNI/CIF: 42948093 D

DESCRIPCIÓN

Parcela de terreno, solar, situado en la calle "Carrer Camp Lladó", sin número, de la villa de Ses Salines. Tiene una superficie de doscientos treinta y nueve metros cuadrados y dieciséis decímetros cuadrados. Su superficie edificable de doscientos cuarenta y ocho metros cuadrados y veinticuatro decímetros cuadrados. Linda: por el norte, con parcela nº3 de la UA-CLL4; por el sur, con parcela nº5 de la UA-CLL4; este, tierras de Catalina Burguera; y oeste, camino o calle Camp Lladó.

OTROS DATOS

- Clasificación urbanística: Residencial intensiva baja
- Superficie suelo: 239.16 m²
- Edificabilidad: 248.24 m²
- Finca inicial de la que proviene: 4538201ED0543N0001FX

CARGAS Y GRAVÁMENES

Por subrogación: Sin Cargas

Cuenta de Liquidación:

Afección real al pago de los gastos de urbanización del Proyecto de reparcelación de la U.A. CLL-4, Ses Salines, por el importe resultante de la Cuenta de Liquidación Provisional, concretamente en el 100% al pago de la cantidad de 15.845,48 €

6.3.5 Parcela 5

TITULAR

Apellidos, Nombre / Razón social: Esperanza Cladera Burguera
DNI/CIF: 42948093 D

DESCRIPCIÓN

Parcela de terreno, solar, situado en la calle "Carrer Camp Lladó", sin número, de la villa de Ses Salines. Tiene una superficie de doscientos quince metros cuadrados y once decímetros cuadrados. Su superficie edificable es de doscientos cuarenta y tres metros cuadrados y cincuenta y dos decímetros cuadrados. Linda: por el norte, con parcela nº4 de la UA-CLL4; por el sur, con parcela nº6 de la UA-CLL4; este, tierras de Catalina Burguera; y oeste, camino o calle Camp Lladó.

OTROS DATOS

- Clasificación urbanística: Residencial intensiva baja
- Superficie suelo: 215.11 m²
- Edificabilidad: 243.52 m²
- Finca inicial de la que proviene: 4538201ED0543N0001FX

CARGAS Y GRAVÁMENES

Por subrogación: Sin Cargas

Cuenta de Liquidación:

Afección real al pago de los gastos de urbanización del Proyecto de reparcelación de la U.A. CLL-4, Ses Salines, por el importe resultante de la Cuenta de Liquidación Provisional, concretamente en el 100% al pago de la cantidad de 15.543,72 €

6.3.6 Parcela 6

TITULAR

Apellidos, Nombre / Razón social: Esperanza Cladera Burguera
DNI/CIF: 42948093 D

DESCRIPCIÓN

Parcela de terreno, solar, situado en la calle "Carrer Camp Lladó", sin número, de la villa de Ses Salines. Tiene una superficie de setecientos trece metros cuadrados y cinco decímetros cuadrados. Su superficie edificable es de ochocientos cincuenta y cinco metros cuadrados y setenta y dos decímetros cuadrados. Linda: por el norte, con parcela nº4 de la UA-CLL4; por el sur, con los terrenos de Bernardo Bonet; este, tierras de Catalina Burguera; y oeste, camino o calle Camp Lladó.

OTROS DATOS

- Clasificación urbanística: Residencial intensiva baja
- Superficie suelo: 713.05 m²
- Edificabilidad: 855.72 m²
- Finca inicial de la que proviene: 4538201ED0543N0001FX

CARGAS Y GRAVÁMENES

Por subrogación: Sin Cargas

Cuenta de Liquidación:

Afección real al pago de los gastos de urbanización del Proyecto de reparcelación de la U.A. CLL-4, Ses Salines, por el importe resultante de la Cuenta de Liquidación Provisional, concretamente en el 100% al pago de la cantidad de 54.621,10 €

ANEXO I. DOCUMENTACIÓN GRÁFICA

ANEXO II. ESCRITURAS FINCAS ORIGINALES