



Ajuntament de Calvià
Mallorca

INFORME PROPOSTA D'ACORD QUE S'ELEVA A PLE

APROBACIÓ INICIAL DE LA PROPOSTA DE CONVENI PER A LA REMODELACIÓ DEL FRONT MARÍTIM DE COSTA DEN BLANES

L'esborrany de conveni annex a aquest informe-proposta, te per objectiu la actuació estructurant "regeneració urbana i remodelació d'una franja costanera de terrenys situats a Costa d'en Blanes-Punta Negra", ja contemplada a l'Avanç de revisió del PGOU, consistent en l'adquisició d'Espais Lliures Públics, alguns dels quals ja són de titularitat municipal per cessió i d'altres en procés d'expropiació (EL-17, Remodelació zona verda Marineland, de 40.317 m². Plànol CASU20 del vigent PGOU). La signatura i compliment del conveni esdevendria un acte finalitzador del procediment expropiatori de Costa d'en Blanes iniciat l'any 2015, procediment del que es poden extreure les següents

ANTECEDENTS:

- El 3.12.15 "Es Mollet SA" i "S'Hostalet SA" va presentar escrit d'advertiment, i el 29.12.17 -rge 33551 i 33552-, full d'apreuament i la sol·licitud d'iniciar l'expedient de preu just per part dels propietaris de les finques afectades iniciant-se així l'expedient d'expropiació. El valor del full d'apreuament presentat per l'entitat S'HOSLALET referit a 30.179,00m² resulta ser: 62.779.408,65€. Addicionalment, el valor del full d'apreuament presentat per l'entitat ÉS MOLLET pel que fa a 15.853m² resulta ser: 35.438.041,78€. Total: 98.217.450,43 €.
- El Ple municipal de 25.01.18 va acordar suspendre pel termini d'un any o fins a l'aprovació inicial de la revisió del PGOU el termini per a poder dirigir-se a la Comissió de Valoracions d'Expropiació IB, en aquells casos de fulls d'apreuament presentats i no acceptats per l'Ajuntament (BOIB 15, de 01.02.18).
- El 18.01.19 -rge1929- ambdues societats anònimes manifestaven l'existència de negociacions per arribar a un conveni, al temps que sol·licitaven la suspensió temporal del procediment de preu just i es comprometien a no instar la continuació davant la Comissió de Valoracions d'Expropiació IB.
- El 19.02.19 -rge 4857- la "Comunitat de Propietaris de Costa d'en Blanes" va presentar escrit manifestant que la finca 7663 qualificada com a espai lliure públic ELP-2 està gravada amb 479 servituds d'ús i gaudi per al lliure accés a la mar de solars integrants de la urbanització Costa d'en Blanes.
- Havent-se arribat a un principi d'acord, i tenint en compte la figura del conveni com a possible acte finalitzador del procediment expropiatori, la proposta de conveni annexa contempla l'adquisició de diverses parcel·les EL-P i sistema viari a expropiar a canvi de substituir la qualificació de espai lliure EL-P a equipament privat (EQ-R1 i EQ-R) amb determinat increment d'aprofitament urbanístic lucratiu. Es tracta per tant, d'un conveni mixt de gestió, en tant que executa el vigent PGOU de cara a l'obtenció de terrenys ELP i sistema general viari; de planejament, en tant que implicarà modificació del planejament vigent per al increment d'aprofitament urbanístic lucratiu de dues parcel·les -art. 33 RLOUSM; i expropiatori perquè suposa el pagament en espècie del preu just.
- En la franja compresa entre Punta Negra i Portals Nous el Pla General vigent (PGOU-2000) es planifica un gran parc públic al costat de la mar qualificada com EL-P. Aquesta zona verda d'uns 72.100m² inclou zones verdes de propietat municipal adquirides en el planejament anterior (aproximadament 24.100 m²) i uns 45.100 m² pendents d'expropiar, dels quals, 40.317m² consten en l'Estudi Econòmic Financer tal com així s'indica en la fitxa ELP-17. L'àmbit del conveni consta de 48.515,50m² entre espai qualificat actualment com a EL-P i sistema viari





Ajuntament de Calvià
Mallorca

DOCUMENT ELECTRÒNIC

Versió NTI: <http://administracionelectronica.gob.es/ENI/XSD/v1.0/documento-e>
 Identificador: 802661
 Òrgans: Ajuntament de Calvià
 Data Captura: 2022-01-28 14:47:07
 Origen: Administració
 Estat elaboració: EE01
 Tipus documental: Còpia autèntica en paper de document electrònic
 Tipus firmes: Xades Internally Detached

Firmant	Perfil	Data	Estat firma
POMAR MIRO BARTOLOME RAFAEL - 43101019P		28/01/2022	Vàlida
CASTAÑER ALEMANY JUAN - 43092360C		28/01/2022	Vàlida
LOPEZ EXPOSITO MARC - 43175115K		28/01/2022	Vàlida





Ajuntament de Calvià
Mallorca

(45.823,10m2 EL-P +2.692,40 sistema viari). D'aquests 45.823,10 m2 qualificats com a EL-P 2.854 m2 són ja de propietat municipal i la resta es troba pendent d'expropiació (42.969m2), que juntament amb la part privada afectada per sistema viari (2.471m2) conformen els 45.440m2 que es troben pendents d'expropiar en base a l'actual PGOU, dins el descrit àmbit. Altres 2.167,59m2 actualment qualificats com a EL-P que es troben fóra de l'àmbit seran reformulats dins el marc de la revisió del Pla General.

- Pel que fa a les zones verdes, la proposta inclou l'obtenció de terreny per expropiació (15.740m2) per a la configuració de 3 Espais Lliures Públics:
 - A) EL-P (10.086,1m2). Espai Lliure Públic (EL-P) amb capacitat d'albergar jocs infantils, pista esportiva i un espai reservat per a esports aquàtics de manera que els usos actuals es mantinguin i es millorin les condicions d'il·luminació, accessibilitat i seguretat amb criteris de paisatge.
 - B) ELP (905,60m2). Espai Lliure Públic (EL-P) situat al costat de l'equipament esportiu "SPORTING" a través del qual es possibilitarà el desdoblament de l'itinerari per als vianants: d'una banda cap al Passeig Calvià i per una altra un itinerari per als vianants enfront de la costa.
 - C) ELP (4.877,40m2). Espai Lliure Públic (EL-P) romanent pendent d'expropiar existent entre les alineacions de l'anterior Pla General del 91 i l'execució de la carretera Palma-Andratx.

Consten al expedient i fonamenten la present proposta d'acord els següents documents:

- Informe tècnic emès el 3.01.22 per l'arquitecta municipal, cap de servei de Planejament, de justificació urbanístic-territorial i econòmica del conveni, així com els annexes I- justificació econòmica, II- evolució històrica, i III- fotogràfic i resum dossier de la proposta.
- Informe jurídic emès el 24.01.22 per l'advocat Miquel Ripoll Torres, adjudicatari del contracte de servei de col·laboració en matèria d'assessoria jurídica per a la redacció de la revisió del PGOU de Calvià (exp. inicial 122/16).
- Proposta de Conveni de Costa d'en Blanes.

FONAMENTS JURÍDICS:

I-Normativa d'aplicació. El conveni de gestió i planejament, venen regulats principalment pel capítol VI de la Llei 12/2017, de 29 de desembre, d'urbanisme de les Illes Balears, LUIB. D'acord amb l'article 33 del Reglament de la LOUS per a l'Illa de Mallorca (BOIB núm. 66, de 30 d'abril de 2015), es consideren convenis sobre planejament "els que tinguin per objecte l'aprovació d'una figura de planejament o la modificació del planejament urbanístic en vigor."

En matèria expropiadora, l'article 85 de la LEF disposa que les expropiacions que es duguin a terme per raó d'urbanisme s'ajustaran a l'expressament disposat en la Llei de Règim Local i altres aplicables, i en el no previst en elles, al contingut de la Llei d'Expropiació Forçosa. Per part seva, l'article 102 del Reglament de la Llei d'Expropiació Forçosa de 1957, assenyala que les expropiacions que es realitzin per raó d'urbanisme s'ajustaran al que es disposa en la Llei de Règim del Sòl i disposicions vigents o que puguin dictar-se en endavant sobre aquesta matèria.

II- Valoració econòmica. Tot i que l'eficiència pressupostaria forma part de l'interès general, és cert que els convenis no poden esdevenir una forma de gestió econòmica de l'urbanisme. En aquest sentit, la subscripció d'aquest conveni obeeix en primer lloc a un interès públic real i efectiu que s'emmarca en el

C/ Julià Bujosa Sans, batle, 1. 07184 Calvià. Illes Balears
Tel. 971 139 100 · afe: calvia@calvia.com





Ajuntament de Calvià
Mallorca

context de l'ordenació urbanística i l'exercici de una funció pública orientada al disseny d'un model territorial local que, tal com exposa l'arquitectura municipal, en aquest cas "permetrà la creació d'espais lliures públics estratègics que permetran crear connexions perpendiculars verdes muntanya-mar així com longitudinals plantejant el desdoblament de l'itinerari que actualment permet el Passeig Calvià amb un itinerari per a vianants en primera línia de mar." En aquest sentit, manifesta l'exposició de motius de la Llei 22/1988, de Costes, que: "S'ha produït a més amb massa freqüència la desnaturalització de porcions del domini públic litoral, no sols perquè s'ha reconegut la propietat particular, sinó també per la privatització de fet que ha suposat l'atorgament de determinades concessions i la manca d'accessos públics, amb el resultat que unes certes extensions de la ribera de la mar han quedat injustificadament sostretes al gaudi de la col·lectivitat". El conveni no només tracta de garantir l'accés a la ribera del mar, tracta de recuperar aquestes extensions de la ribera del mar per a la ciutadania.

III. Procediment d'aprovació del conveni. La normativa reguladora de l'aprovació de aquest tipus de convenis es extremadament breu i oberta. L'aprovació d'aquests convenis, d'acord amb el que estableix l'article 97.2 de la LUIB correspon a l'ajuntament, que haurà d'establir prèviament un període d'informació pública d'un termini mínim d'un mes, i anunciar-lo en i en la web o punt d'accés el Butlletí Oficial dels Illes Balears electrònic oficial corresponent. L'anunci haurà d'incloure el text íntegre del conveni o indicar expressament el punt d'accés electrònic a una adreça en què figuri el seu contingut íntegre. Aquesta regla de transparència parteix d'una norma bàsica estatal, l'article 5.e) del Reial decret legislatiu 7/2015, de 30 d'octubre, pel qual s'aprova el text refós de la Llei de Sòl i Rehabilitació Urbana, que contempla el sotmetiment al tràmit d'informació pública dels convenis que vagin a ser subscrits per l'Administració competent. Han de ser publicats perquè els ciutadans puguin formular al·legacions abans de la seva aprovació definitiva. Així mateix, l'article 70 ter de la LRRL imposa l'obligació de tenir a la disposició dels ciutadans que el sol·licitin una còpia dels convenis urbanístics aprovats.

Els articles 35 i 36 RLOUSM, afegeixen un tràmit d'audiència als propietaris dels terrenys o titulars de drets als que pugui afectar el conveni (35.1). El 35.5 obliga a l'ajuntament, després de la informació pública i haver estimat o desestimat al·legacions, a elaborar la proposta de text definitiu de conveni, que ha de ratificar el Ple. Pel que fa al perfeccionament del conveni, a partir de l'aprovació definitiva, l'article 36 RLOUSM estableix un termini màxim de 15 dies des de la notificació de l'acord per a la signatura en document administratiu, que es pot elevar a escriptura pública, transcorregut el qual, s'entén que renuncia. El conveni es pot inscriure al Registre de la Propietat (32.3 RLOUSM) per tal de garantir la transmissió d'obligacions a possibles nous adquirents.

IV.- Incidència en l'expedient expropiatori. En tant que es tracta d'una expropiació per raó d'urbanisme, l'article 43.1 del T.R.L.S. 7/2015 permet que "si hay acuerdo con el expropiado, se podrá satisfacer en especie", consistent en aquest cas, en substituir la qualificació de espai lliure EL-P a equipament privat (EQ-R1 i EQ-R) amb determinat increment d'aprofitament urbanístic lucratiu, de manera que el preu just d'aquest tipus de pagament en espècie ve determinat també conforme als criteris de valoració de dita Llei i del Reglament de Valoracions aprovat pel R.D. 1492/2011 (STC 164/2011, d'11 de juliol). La naturalesa jurídica dels convenis expropiatoris ha estat prou aclarida per la jurisprudència, en el sentit que es tracta la d'un acte administratiu especial per estar integrat en el procediment administratiu expropiatori com un acte finalitzador d'aquest. L'article 75.1, LUIB, disposa que "l'obtenció de sòl i l'execució directa dels sistemes generals no adscrits i no inclosos en actuacions de transformació urbanística s'ha d'efectuar mitjançant expropiació". L'article 142 de la mateixa LUIB, regula les expropiacions per ministeri de llei, i faculta a les persones propietàries de terrenys que no siguin edificables, ni hagin de ser objecte de cessió obligatòria per no resultar possible la distribució justa dels beneficis i càrregues en la unitat d'execució, a demanar-ne l'expropiació.





Ajuntament de Calvià
Mallorca

V.- Càrregues de la finca registral 7463. Qualificada com a Espai Lliure Públic, ELP-2, està gravada amb 479 servituds d'ús i gaudi per accedir a la vorera de la mar. Es troba avui dia en un estat de degradació a causa de les mancances d'inversió i manteniment que probablement deriven de la seva gestió perquè es tracta d'una parcel·la d'un únic propietari gravada per les servituds d'ús i gaudi d'aquesta zona per part dels titulars dels predis dominants, per al lliure accés arran de mar, accés a la mar que per altre banda es troba a dia d'avui garantit per l'article 28 de la Llei 22/1988, de 22 de juliol, de Costes, de manera que el seu valor real queda pràcticament buit, i es pot considerar pràcticament inapreciable. Tot i així, l'annex 2 de l'informe tècnic municipal en fa una valoració econòmica d'aquestes servituds, i les quantifica en 962.231,06 €. Estima en unes "3.658 el nombre de persones que poden exercir el dret que atorguen les servituds, sense tenir en compte que aquest número és susceptible de ser major tenint en compte no sols els ocupants fixos sinó també els transitoris". La qualificació d'aquesta parcel·la com a espai lliure públic no interfereix, per tant, la continuació en l'exercici dels drets reals inscrits al registre de la propietat, i que s'hauran d'entendre jurídicament extingits en finalitzar el procediment d'expropiació. (Art. 121 del Reglament BEL; art. 8 de la Llei d'Expropiació Forçosa, i arts. 6 i 9 del Reglament d'Expropiació Forçosa).

Legalment, les servituds s'han d'inscriure en el Registre de la Propietat corresponent al del predi servent, no obstant això, i donada la possibilitat legal d'inscriure-les també al Registre de la del predi dominant, es demanarà la informació a ambdós Registres de la Propietat de Calvià.

L'art. 8 de la Llei de 16 de desembre de 1954, d'Expropiació Forçosa (LEF), disposa que la cosa expropiada s'adquirirà lliure de càrregues, podent conservar-se algun dret real sobre l'objecte expropiat si resultés compatible amb el nou destí que hagi de donar-se al mateix i existís acord entre l'expropiant i el titular del dret. Aquesta doctrina ja estava contemplada en el Codi Civil per a una figura d'una certa similitud, com és el cens: l'art. 1627 disposa que si la finca gravada amb cens fos expropiada per causa d'utilitat pública, el seu preu estarà afecte al pagament del capital del cens i de les pensions vençudes. Aquest precepte es desenvolupa per l'art. 8 del Reglament de la Llei d'Expropiació Forçosa, aprovat per Decret de 26 d'abril de 1957, segons el qual l'expropiació extingeix totes les càrregues i drets anteriors sobre el bé expropiat, que es converteixen, per ministeri de la Llei, en drets sobre el preu just, deixant fora de perill el que es disposa en l'art. 6.2, quan disposa que a excepció dels arrendataris rústics o urbans els titulars de drets i interessos sobre el bé expropiat no percebran indemnització independent, sense perjudici que els puguin fer valer sobre el preu just derivat de l'expropiació principal.

L'apartat 2 de l'article 4 de la L.E.F disposa que "si dels Registres resultés l'existència dels titulars de dret o càrregues serà preceptiva la seva citació en l'expedient d'expropiació". Complert aquest tràmit és l'expropiat, que rebrà el preu just, qui respon davant els titulars de la resta de drets reals, sent a ell i no a l'Ajuntament a qui correspon observar l'ordre de prelació de crèdits establert en l'article 1921 del Codi Civil i concordants. No obstant això, atesa la especial naturalesa expropiatòria i de planejament del conveni, que contempla la contraprestació per increment d'aprofitament lucratiu, es fa necessari descomptar del valor de la finca 7463 la valoració de les servituds que la graven. Aquesta valoració es troba exhaustivament calculada a l'annexe 2 de l'informe tècnic municipal. Així mateix, l'apartat II.1.4 informe jurídic per l'advocat Miquel Ripoll Torres, adjudicatari del contracte de servei de col·laboració en matèria d'assessoria jurídica per a la redacció de la revisió del PGOU de Calvià (expedient inicial 122/16), considera viable la proposta de conveni, i pel que fa al fonament del fet de descomptar del valor de la finca 7463 la valoració de les servituds que la graven, invoca i transcriu parcialment la sentència núm. 1154/2021 de 22.09.2021 de la Sala 3^a, Sec. 3^a, del Tribunal Suprem (rec. cas. 293/2020), de manera que aquesta decisió quedar plenament fonamentada.

El Tribunal Suprem, Sala 3^a, Sec. 5^a, en la seva sentència 1043/2018, de 19.06.2018 (rec. cas.





Ajuntament de Calvià
Mallorca

1186/2017), ha interpretat que "cuando el artículo 3 de la Ley de Expropiación Forzosa impone la necesidad de que el procedimiento <se entenderá> con los propietarios, ha de entenderse en sentido estricto, sin inclusión de los los titulares de los derechos que imponen las cargas reales sobre el bien objeto de expropiación ... Por lo que se refiere a los titulares de los derechos que comporten cargas reales sobre el bien a expropiar o cualquier tipo de intereses en el bien expropiado, el artículo 4 les reconoce la posibilidad de que puedan comparecer en el procedimiento, pero para ello han de solicitarlo de manera expresa, de tal forma que, si conociendo el procedimiento de expropiación no comparecen, quedan al margen del mismo. Y a estos efectos, se impone la necesidad de que si tales titulares resultan conocidos de los registros de donde ha de obtenerse la información sobre la titularidad de los derechos, han de ser citados preceptivamente. Es decir, la intervención es a instancias del propio interesado, de tal forma que, si no solicita dicha intervención, no se le tendrá en cuenta en el procedimiento, a diferencia de lo que sucede con el propietario o arrendatario, con los cuales se han de entender todas las actuaciones, con independencia de si han comparecido o no en los trámites iniciales o hayan mostrado o no su intención de comparecer en el procedimiento". A més de per això transcrit, l'interès d'aquesta sentència rau en que resol sobre la intervenció, obligada o no, d'una Comunitat de Propietaris, en propietat horitzontal tombada, en l'expedient d'expropiació i ho fa en els següents termes: "Conforme ha concluirse de lo razonado en el anterior fundamento, deben interpretarse los artículos 3 y 4 de la Ley de Expropiación Forzosa en el sentido de que, cuando la expropiación afecte a los derechos de cada propietario de una propiedad sujeta al régimen de propiedad horizontal, incluida su modalidad de complejos inmobiliarios privados, han de considerarse como expropiados exclusivamente la propietario cuya propiedad se expropia, sin que la Comunidad de propietarios ostente condición alguna para intervenir en el procedimiento de expropiación, ni como propietaria, ni como titular de derechos o intereses afectados".

VI.- Informe del Consell de Mallorca, previ a l'aprovació definitiva del conveni. L'article 55.6 de la LUIB, redactat pel número 7 de la disposició final tercera del D.Llei 8/2020, 13 maig de mesures urgents i extraordinàries per a l'impuls de l'activitat econòmica i la simplificació administrativa en l'àmbit de les administracions públiques de les Illes Balears per a pal·liar els efectes de la crisi ocasionada per la COVID-19 (BOIB 15 maig) exigeix informe previ de l'òrgan amb competències urbanístiques del Consell de Mallorca, estableix que:

"6. Quan d'acord amb l'article 54 d'aquesta llei l'ajuntament sigui el competent per a l'aprovació definitiva dels instruments de planejament urbanístic o les seves alteracions, aquesta aprovació definitiva sol es pot realitzar amb l'informe previ de l'òrgan amb competències urbanístiques del consell insular corresponent. Aquest informe s'ha d'emetre, amb caràcter vinculant, en relació amb les consideracions oportunes per motius d'interès supramunicipal, de legalitat, d'adequació als instruments d'ordenació territorial i, si escau, als instruments urbanístics de rang superior.

Igualment, l'informe del consell insular, d'acord amb els principis de col·laboració i cooperació establerts en aquesta llei, pot incloure les consideracions addicionals i no vinculants o siguin procedents, fonamentades en motius de racionalitat i funcionalitat urbanístiques i orientades a superar contradiccions, esmenar errors i millorar la claredat i la precisió jurídiques i tècniques de l'instrument de planejament de què es tracta.

Aquest informe s'ha d'emetre, segons correspongui, en els següents terminis, que es computa des de la recepció de la documentació completa:

- En el termini de tres mesos, en els supòsits de primera formulació o de revisió del pla general o del pla d'ordenació detallada.
- En el termini de dos mesos en el cas de modificacions del pla general o del pla d'ordenació detallada, i





Ajuntament de Calvià
Mallorca

en el cas de la primera formulació, la revisió o la modificació dels plans parcials, plans especials i estudis de detalls.

Una vegada que han transcorreguts els terminis anteriors, s'entén que l'informe s'ha emès de manera favorable i es pot continuar amb la tramitació.

A tall de conclusió, tal com disposa la LUIB al seu article 98 l'ajuntament haurà de tramitar l'aprovació o l'alteració de la figura o figures de planejament a què s'hagi compromès, però conserva inalterada la plena potestat de planejament per raons d'interès públic. A aquest efecte, el conveni només vincula a les parts que el subscriuen per a la iniciativa i tramitació del procediment corresponent, sobre la base de l'acord respecte de l'oportunitat, conveniència i possibilitat de solucions concretes d'ordenació. Si finalment no s'aprova el canvi de planejament, el conveni s'entén automàticament resolt sense que pugui comportar enriquiment injust de cap de les parts.

D'acord amb l'article 47.2 II) de Llei 7/1985, de 2 d'abril, Reguladora de les Bases de Règim Local, l'adopció de l'acord requereix el vot favorable de la majoria absoluta del nombre legal de membres del Ple municipal.

Atesa aquesta possibilitat, i de conformitat amb l'article 22.2.C) de la, redactat per l'apartat 1 de la disposició addicional novena del RD Legislatiu 2/2008, de 20 de juny, pel qual s'aprova el text refós de la llei de sòl, s'eleva a Ple, l'adopció de la següent

PROPOSTA D'ACORD:

Primer: APROVAR INICIALMENT la proposta de conveni de remodelació del front marítim de Costa d'en Blanes-Punta Negra.

Segon: SOTMETRE a INFORMACIÓ PÚBLICA la proposta de conveni per un període d'UN MES.

Tercer: SOL·LICITAR als Registres de la Propietat núm. 1 i 2, de Calvià una relació actualitzada dels titulars de les 479 finques que ostenten servituds sobre la finca registral 7463.

Quart: SOL·LICITAR a la Direcció Insular d'Urbanisme del Consell de Mallorca l'emissió d'informe en relació a la viabilitat del projecte de conveni.

Quint: CONCEDIR un tràmit d'audiència de 15 DÍES a les entitats: "Es Mollet S.A."; "S'Hostalet, S.A."; "ASPRO OCIO, S.A."; "Comunidad de Propietarios de Costa d'en Blanes"; els titulars actuals de les servituds que graven la finca registral 7463, així com les persones físiques o jurídiques que s'hagin personat en el procediment expropiatori.

Sext: NOTIFICAR el present acord als interessats de l'apartat anterior, als Registres de la Propietat núm. 1 i 2, de Calvià i a la Direcció Insular del Territori del CIM. En quant als titulars registrals actuals de les servituds que graven la finca 7463, se'ls hi notificarà en la mesura en què les dades a facilitar pels Registres de la Propietat ho permetin, i exceptuant, per tant, quan aquesta informació sigui parcial, incompleta o il·legible i en conseqüència s'apreciïn raons d'interès públic que aconsellin la sola publicació d'acord amb l'establert per l'article 45 de la Llei 39/2015.

Setè: PUBLICAR el acord que s'adopti en el Butlletí Oficial dels Illes Balears i en la web municipal, així com el punt d'accés electrònic oficial corresponent per a la consulta del projecte de conveni i annexos.



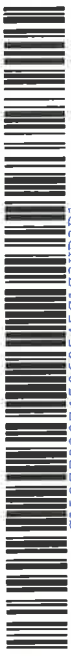


Ajuntament de Calvià
Mallorca

El TAG d'Urbanisme,
(provisionalment adscrit a
l'Oficina de Revisió de Pla General)
Bartomeu Pomar Miró

El secretari accidental,
Juan Castañer Alemany

EL TINENT D'ALCALDE DELEGAT
D'URBANISME, COMERÇ I ACTIVITATS
(Per delegació d'Alcaldia de 17 de juny de 2019)
Marc López Expósito



En Calvià, a _____ de 2.021

REUNIDOS

De una parte,

D. ALFONSO RODRÍGUEZ BADAL, en su condición de Alcalde-Presidente del Ayuntamiento de Calvià, según consta por notoriedad, en el ejercicio de las competencias atribuidas en el artículo 21. 1 b) y j) de la Ley 7/1985, Reguladora de las Bases de Régimen Local, y especialmente facultado para este acto por acuerdo del Pleno de la Corporación de fecha jueves 27 de mayo de 2021.

De otra,

- S'HOSTALET SA, provista de CIF A07009483, con domicilio a efectos de notificaciones en Paseo Mallorca, nº 20 (07012 - Palma), representada por D. Tomás de Bonilla Blanes, mayor de edad, con DNI 27826949P, actuando como apoderado, extremo ya acreditado ante el Ajuntament mediante la aportación en el escrito presentado por esta parte el pasado 18 de enero de 2019 de la copia de escritura pública otorgada ante el notario de Palma D. José Andrés Herrero de Lara el 24 de junio de 2004.

- ES MOLLET, provista de CIF A07171606, con domicilio a efectos de notificaciones en Paseo Mallorca, nº 20 (07012 - Palma), representada por D. Francisco Blanes Valdés, mayor de edad, con DNI 43005779B, actuando como apoderado, extremo ya acreditado ante el Ajuntament mediante la aportación en el escrito presentado por esta parte el pasado 18 de enero de 2019 de la copia de escritura pública otorgada ante el notario de Palma D. Miguel Tomás Sorell el 3 de agosto de 1993.

Ambas partes, reconociéndose la capacidad legal necesaria para el otorgamiento del presente convenio

EXPONEN

Primero. - Las indicadas entidades son propietarias de las siguientes parcelas:

- S'HOSTALET SA → Parcelas 1, 2, 3, 5, 6 y 8.
- ES MOLLET → Parcela 4.
- AJUNTAMENT → Parcela 7

Todo ello de acuerdo con la siguiente tabla:

Parcela	ID catastral	Inscripción registral	Superficie
1	1858022DD6715N (parte)	Finca 8215, Tomo 4393 , Libro 193, Folio 191	1.917,7 m ²
2	1858023DD6715N (parte)	Finca 8215, Tomo 4393 , Libro 193, Folio 191	3.333,3 m ²
3	1858003DD6726S	Finca 58034, Tomo 4139, Libro 1300, Folio 213	905,6 m ²

		Finca 8215, Tomo 4396, Libro 193, Folio 191	
4	2722001DD6726S	Finca 21020, Tomo 1413, Libro 379, Folio 94	15.349,6 m ²
5	2722002DD6726S	Finca 7463, Tomo 3450, Libro 142, Folio 245	7.806,6 m ²
6	2722003DD6726S	Finca 8477, Tomo 566, Libro 159, Folio 203	11.171 m ²
7	2722019DD6726S	Inventario Municipal Bienes Inmuebles: Epígrafe 1.6, Número orden: 5	3.075,5 m ²
8	2722023DD6726S	Finca 8477, Tomo 566, Libro 142, Folio 245	4.956,2 m ²

Se adjunta asimismo el plano de identificación de parcelas y su correspondiente leyenda descriptiva (cuyo contenido coincide con el de esta tabla, simplemente se aporta mayor detalle en la información registral), en la que consta el número de cada parcela junto a su referencia catastral, la información registral y la superficie de cada una en metros cuadrados. Dicho documento constituye el adjunto número 1 del convenio.

Segundo. - El PGOU vigente califica el ámbito objeto del presente convenio como espacio libre público (EL-P). Se aporta el plano identificativo de la calificación actual como documento adjunto número 2.

Consecuencia de lo anterior, ante la falta de iniciativa expropiatoria municipal, transcurrido un período de cinco (5) años desde la aprobación definitiva del planeamiento vigente, los propietarios de estas parcelas solicitaron la expropiación por Ministerio de Ley al amparo del artículo 131 de la Ley 2/2014 de Ordenación y Uso del Suelo, expediente que se encuentra actualmente en trámite de fijación de justiprecio.

Tercero.- El Ayuntamiento de Calvià se encuentra a día de hoy inmerso en los trabajos de la Revisión del PGOU vigente. Tanto es así, que se aprobó un documento de Avance el 23 de noviembre de 2017, siendo intención de la Corporación aprobar inicialmente la revisión del instrumento de planeamiento en breve.

Así pues, el Ayuntamiento, dentro de los trabajos de la Revisión ya ha llevado a cabo un exhaustivo análisis del ámbito objeto del presente convenio, en el que ha tenido en cuenta las necesidades municipales, los costes de adquisición de los terrenos, las actuales actividades que se desarrollan, su impacto y su repercusión en el municipio, entre las que se encuentran los complejos de Marineland y Sporting tenis Club, concluyendo que su voluntad es hacerse con la titularidad de determinadas parcelas, o ámbitos de las mismas, no estimándose necesaria la adquisición de las parcelas 4, 6 y parte de la parcela 8, que podrán seguir conservando su titularidad privada actual.

Cuarto.- Ante este nuevo escenario, el presente convenio regulará la adaptación del planeamiento y los trámites necesarios hasta la finalización del expediente de justiprecio por mutua conformidad, condicionado a dicha modificación del planeamiento, con la conclusión de la adquisición por parte del Ayuntamiento de determinadas parcelas del ámbito de interés municipal a través de un pago en especie a sus propietarios actuales que, como se observa en el expositivo primero son los mismos propietarios de las parcelas 4, 6 y 8. Este pago en especie consistirá en dotar a dichas parcelas de un mayor incremento de aprovechamiento urbanístico que se corresponderá con el valor de adquisición de las parcelas que se mantendrán en expropiación y que pasarán a ser de titularidad municipal, todo ello sin perjuicio

de lo previsto en la cláusula 2ª in fine en caso de reanudación del expediente expropiatorio.

Quinto. - La parcela 5, titularidad de S'Hostalet SA, cuenta con cargas. En concreto, constan a día de hoy 479 servidumbres consistentes, en base a una descripción genérica, en garantizar el acceso y disfrute a la orilla del mar.

Por tanto, el valor global de dichas cargas se detrae y, en consecuencia, se ha tenido en cuenta a la hora de fijar la contraprestación general de pago en especie determinada en este convenio.

En este sentido, el Ajuntament de Calvià se compromete a dialogar con la asociación o asociaciones vecinales que tengan entre sus socios y socias a un número considerable de las personas propietarias de los derechos reales descritos en este apartado con el objetivo de llegar a un acuerdo para mantener la naturaleza de los derechos que tienen actualmente en dicha parcela.

Sexto.- Se trata éste de un convenio de planeamiento cuya finalidad es reordenar la zona de referencia, la adquisición de determinadas parcelas por el Ayuntamiento de Calvià, la fijación de la contraprestación y, con ello, la finalización del expediente expropiatorio por mutuo acuerdo. Incluye previsiones propias del convenio de planeamiento urbanístico regulado en el artículo 98 de la Ley 12/2017, de 29 de diciembre, de Urbanismo de las Islas Baleares

En razón de lo expuesto, ambas partes convienen en suscribir el presente convenio sujeto a las siguientes

CLÁUSULAS

PRIMERA. - NUEVA ORDENACIÓN DEL ÁMBITO: EXPROPIACIONES E INCREMENTOS DE APROVECHAMIENTO URBANÍSTICO

Apartado 1:

Mediante la firma del presente convenio las partes alcanzan un acuerdo con el fin de fijar los trámites y contraprestaciones necesarias para finalizar el expediente expropiatorio por mutua conformidad, lo que tendrá lugar mediante la cesión de las parcelas que seguidamente se dirán a cambio de una contraprestación en especie que precisará de una modificación del planeamiento. En tal sentido y sin perjuicio de las obligaciones que asumen las partes y entre ellas la de la corporación municipal de tramitar esta modificación del planeamiento, las cesiones y contraprestación tendrán lugar en el momento en que se atribuya mediante el plan el nuevo aprovechamiento a las parcelas de las entidades ES MOLLET, S.A. Y S'HOSTALET, S.L.

En tal sentido, una vez aprobada definitivamente la modificación del planeamiento se procederá a otorgar los instrumentos necesarios para que tenga lugar la cesión contemplada en este convenio.

En consecuencia, S'Hostalet S.A. cederá, en el estado de cargas indicado, una vez aprobada definitivamente la modificación del planeamiento con los parámetros que se contemplan en este convenio al Ajuntament la propiedad de 15.740 m2 del ámbito objeto de este acuerdo. Los usos de dichos metros cuadrados de cesión se dividen en espacio libre público (EL-P),

13.669,2 m2, y viario (V), 2.070,8 m2, y se distribuyen entre las diferentes parcelas de la siguiente forma:

- 1.917,7 m2 de la parcela 1.
- 3.333,3 m2 de la parcela 2.
- 905,6 m2 de la parcela 3. Constituye la totalidad de la misma.
- 7.806,6 m2 de la parcela 5. Constituye la totalidad de la misma.
- 35 m2 de la parcela 6. Constituye una pequeña parte de la misma.
- 1.741,8 m2 de la parcela 8.

Todo ello conforme al documento adjunto número 3, donde aparece grafiada la superficie concreta afectada.

Apartado 2:

A cambio de la cesión de la propiedad de los terrenos del apartado anterior, el Ajuntament otorga un incremento de aprovechamiento urbanístico a las parcelas 4, 6 y 8 que se concreta de la siguiente forma (medido en superficie construida):

- Parcela 4 (correspondiente al Sporting Club de Tenis):

Calificación de equipamiento privado deportivo (EQ-R1) de 15.349,60 m2 de suelo. La edificabilidad existente amparada en licencia se ve incrementada con una superficie construida de 2.168,80m2 lo cual supone una edificabilidad final total de 2.839,37 m2, siendo su uso característico el deportivo (5.5) pero con un uso compatible de establecimiento público (4.4) con un máximo de edificabilidad de 1.117m2. Así pues, la relación de usos permitidos y su edificabilidad es la que se transcribe a continuación:

- Uso deportivo (5.5): 1.722,67m2
- Uso establecimiento público (4.4): 1.117,00 m2
- Total edificabilidad : 2.839,37 m2.

Edificabilidad : 0,185 m2/m2

- Parcela continua e indivisible 6 y 8 (correspondiente al Marineland):

Calificación de equipamiento privado recreativo (EQ-R) de 14.350,40m2 de suelo. La edificabilidad existente amparada en licencia se ve incrementada con una superficie construida de 3.873,60m2, lo cual supone una edificabilidad final total de 4.950,88m2 , siendo su uso característico el recreativo (5.10) y/o el sociocultural (5.1) pero con un uso compatible de uso establecimiento público (4.4) de máximo 1.079,64 m2. La parcela 8 forma parte indivisible de la parcela 6 y su finalidad es albergar parte o la totalidad los aparcamientos necesarios y obligatorios no pudiéndose ubicar ninguna edificación ni sobre ni bajo rasante. Así pues, la relación de usos permitidos y su edificabilidad es la que se transcribe a continuación:

- Uso recreativo (5.10)/sociocultural (5.1): 3.871,24 m2
- Uso establecimiento público(4.4): 1.079,64 m2
- Total edificabilidad: 4.950,88 m2

Edificabilidad : 0,345m2/m2

Los usos que se acaban de describir y el aprovechamiento asignado tiene su origen en aquello que Es Mollet y S'Hostalet SA tenían amparado en título habilitante y, en consecuencia, se recupera la calificación y los usos previos a la revisión del PGOU del año 2.000.

Todo ello conforme a los documentos adjuntos números 4, 5, 6 y 7.

Al precisar este aprovechamiento de una modificación del planeamiento, ésta no se materializará hasta tanto no se apruebe definitivamente una modificación del Plan General del término de Calviá, lo que constituye un requisito esencial para que operen las cesiones a que se refiere este convenio y, por lo tanto, para que se produzca la finalización del procedimiento expropiatorio por mutua conformidad, así como las transmisiones de propiedad y entrega de la contraprestación. Hasta que tenga lugar esta aprobación definitiva y cesión, no concluirá el procedimiento de justiprecio, ni tendrá lugar la transmisión de la propiedad, ni su contraprestación.

Apartado 3:

La justificación técnica de la nueva ordenación del ámbito y la viabilidad económica de los intercambios descritos se encuentra en el Informe técnico y de viabilidad económica del convenio urbanístico de Costa d'en Blanes - Punta Negra que constituye el documento adjunto número 8.

SEGUNDA. - EFECTIVIDAD DE LOS TÉRMINOS DEL CONVENIO Y SUPUESTO DE NO APROBACIÓN DE LA REVISIÓN DEL PGOU

Una vez formalizado el convenio, S'Hostalet SA y Es Mollet se comprometen a no continuar impulsando el expediente expropiatorio y, en consecuencia, a no remitirlo al Jurado Provincial de Expropiación Forzosa, con excepción de los supuestos descritos en esta cláusula relativo al incumplimiento de los plazos de aprobación de la modificación del planeamiento por parte del ayuntamiento.

Lo dispuesto en la cláusula primera será efectivo desde el momento que se apruebe de forma definitiva la Revisión del Plan General, antes del otorgamiento de la licencia urbanística correspondiente, obligándose la Corporación municipal a incluir en la Revisión del Plan o mediante una modificación puntual estos aspectos en el futuro planeamiento.

Los plazos hasta obtener la aprobación definitiva del PGOU en los términos de este convenio son aquellos que establece el artículo 51 de la Ley 12/2017, de 29 de diciembre, de Urbanismo de les Illes Balears. Sin embargo, se establece un límite adicional consistente en que la aprobación definitiva se debe producir en un plazo máximo de tres (3) años a contar desde el día de la suscripción del convenio.

Transcurrido este plazo, S'Hostalet SA y Es Mollet, de forma conjunta, o separada podrán instar la modificación puntual del PGOU para este ámbito en los términos aquí expresados o dejar sin efecto este convenio por incumplimiento municipal e instar la continuación de la expropiación. En tal caso, el Ajuntament se compromete a tramitar la modificación puntual y aprobarla definitivamente en un plazo máximo de dos (2) años desde su solicitud. Ambas partes, de mutuo acuerdo, podrán acordar prorrogar estos plazos por períodos mínimos de tres (3) meses.

Sin perjuicio de las obligaciones que asume la corporación municipal para la tramitación de la modificación del planeamiento, habida cuenta de las vicisitudes que todo procedimiento de estas características lleva aparejadas y con independencia de implicar su celebración la suspensión del procedimiento de fijación del justiprecio y la vía para dar por finalizado el

expediente de justiprecio una vez cumplido íntegramente su contenido, las partes convienen que la contraprestación y cesiones a que se refieren este acuerdo, quede sujeta como condición suspensiva a la total adquisición de los aprovechamientos acordados y transmisiones de propiedad.

De no cumplirse dicha condición, las sociedades S'Hostalet S.A y Es Mollet S.A. quedarán liberadas de cualquier obligación y podrán instar con total libertad la continuación del expediente de expropiación y demás actuaciones que a su derecho conviniere.

En el caso de que no se realizara la aprobación definitiva de la revisión del planeamiento municipal de acuerdo a lo previsto en este acuerdo, por problemas ajenos a las dos partes actoras afectadas, se aplicará lo dispuesto en el art 98.1 de la Ley 12/2017, de 29 de diciembre, de Urbanismo de las Illes Balears. En tal caso, quedarán las partes liberadas para instar la continuación o reinicio del expediente de justiprecio con la tasación que corresponda.

De igual modo, transcurrido alguno de los plazos previstos en el párrafo segundo de la cláusula anterior sin que se haya aprobado definitivamente la modificación de planeamiento recogiendo las calificaciones urbanísticas, edificabilidades y usos que contempla el presente convenio, S'Hostalet SA y Es Mollet, podrán solicitar la reanudación del procedimiento expropiatorio.

Asimismo, a efectos aclaratorios, se establece que las valoraciones económicas empleadas en el presente expediente de convenio son aceptadas por las partes únicamente en consideración a la formalización del mismo y, por tanto, no les vincularán frente a terceros y, además, quedarán sin efecto y no constituirán un acto propio de este Ayuntamiento, ni de los demás firmantes en caso de que se reanude el procedimiento expropiatorio, teniendo ambas partes absoluta libertad para defender nuevas valoraciones en caso de que eventualmente se reanude tal proceso.

TERCERA. - VALIDEZ Y VIGENCIA

Para su validez, el presente Convenio de Planeamiento Urbanístico queda condicionado al preceptivo trámite de información pública y a su aprobación por el Pleno del Ajuntament de Calviá.

El presente Convenio tendrá validez hasta que se cumplan por las partes las obligaciones asumidas.

Con la aprobación definitiva del Planeamiento en los estrictos términos y plazos establecidos en este convenio, incluyendo su representación gráfica y ordenación (superficies, usos, edificabilidades y aprovechamiento en general) contenida en los anexos, las partes procederán a dar cumplimiento a lo estipulado en el mismo.

La transmisión total o parcial por cualquier título de la titularidad de los inmuebles registrales señalados en el primero de este Convenio, no afectará a los derechos y obligaciones establecidos en el presente, de tal modo que el nuevo titular quedará subrogado en la totalidad de los mismos, hayan sido o no objeto de inscripción registral, lo cual debe hacerse constar en todos los documentos de transmisión dominical o cesión de derechos que al efecto se suscriban.

El incumplimiento de cualquiera de las obligaciones asumidas por las partes en virtud del presente Convenio dentro de los plazos aquí recogidos implicará su resolución con los efectos

que en su derecho procedan.

CUARTA. - NATURALEZA JURÍDICA Y JURISDICCION.

De conformidad con lo establecido en el artículo 97.5 de la Ley 12/2017, de 29 de diciembre, de Urbanismo de las Illes Balears los Convenios urbanísticos tendrán naturaleza jurídico-administrativa y las cuestiones relativas al cumplimiento, la interpretación, los efectos y la extinción de estos serán competencia del orden jurisdiccional contencioso administrativo.

En prueba de conformidad, firman el presente convenio, en duplicado ejemplar y a un solo efecto, en el lugar y fecha arriba expresados.

AJUNTAMENT

S'HOSTALET SA Y ES MOLLET

Documentación adjunta:

- Documento número 1: IDENTIFICACIÓN PARCELAS
- Documento número 2: PGOU VIGENTE
- Documento número 3: EXPROPIACIONES
- Documento número 4: PROPUESTA ORDENACIÓN (SUELO)
- Documento número 5: PROPUESTA ORDENACIÓN (TECHO)
- Documento número 6: SUP. INSTALACIONES EXISTENTES
- Documento número 7: PLANOS INFORMATIVOS
- Documento número 8: INFORME TÉCNICO Y DE VIABILIDAD ECONÓMICA DEL CONVENIO URBANÍSTICO COSTA D'EN BLANES – PUNTA NEGRA



Ajuntament de Calvià
Mallorca

ASUNTO: APROBACIÓN INICIAL DEL CONVENIO PARA LA REMODELACIÓN DEL FRENTE MARÍTIMO DE COSTA D'EN BLANES

INFORME JUSTIFICATIVO PARA SOMETER POR URGENCIA EL ASUNTO DE REFERENCIA A DICTAMEN EN LA COMISIÓN INFORMATIVA

De acuerdo con lo previsto en el artículo 118.1 *in fine* del Reglamento Orgánico Municipal del Ajuntament de Calvià, se PROPONE:

Elevar el asunto de referencia por urgencia para su dictamen en la próxima Comisión Informativa que se celebre, por los motivos siguientes:

1. Finalización de los plazos municipales a resolver

Los plazos para resolver por parte de esta administración, incluidas las diversas solicitudes de suspensiones del expediente solicitadas por las entidades impulsoras del expediente expropiatorio por ministerio de ley, S'Hostalet S.A y Es Mollet, ya han transcurrido en este momento. Por tanto, esta administración se encuentra ante el riesgo de que las solicitantes de la expropiación soliciten el inicio del expediente expropiatorio ante el Jurado Provincial de Expropiación Forzosa (JPEF), con el peligro que objetivamente ello supondría.

2. Aumento de los intereses de demora

Las distintas leyes de presupuestos generales del Estado desde el año 2017 fijan un porcentaje de interés de demora anual del 3'75%. Dichos intereses comienzan desde la presentación de la hoja de aprecio, según el artículo 142.2 de la LUIB. Las entidades en el expediente expropiatorio por Ministerio de Ley que se sigue ante el Ayuntamiento presentaron la hoja de aprecio el pasado 29/12/2017. Por lo que dado el carácter millonario de la posible expropiación hace que cada día los intereses de demora aumenten considerablemente.

Por tanto, dado que este expediente de convenio urbanístico persigue el objetivo de finalizar con la expropiación por mutuo acuerdo y a coste cero, se hace más que necesaria, y es realmente urgente, su aprobación lo antes posible.

Es por todo ello que se propone elevar la aprobación inicial del presente convenio a dictamen de la Comisión Informativa por el trámite de urgencia.

El TAG de Urbanismo,
Bartolomé Pomar Miró

Calvià, a, 17 de febrero de 2022
El Teniente Alcalde Delegado de Urbanismo, Comercio y Actividades
Marc López Expósito.





Ajuntament de Calvià
Mallorca

DOCUMENT ELECTRÒNIC

Versió NTI: <http://administracionelectronica.gob.es/ENI/XSD/v1.0/documento-e>
 Identificador: 821553
 Òrgans: Ajuntament de Calvià
 Data Captura: 2022-02-17 10:59:53
 Origen: Administració
 Estat elaboració: EE01
 Tipus documental: Còpia autèntica en paper de document electrònic
 Tipus firmes: Xades Internally Detached

Firmant	Perfil	Data	Estat firma
POMAR MIRO BARTOLOME RAFAEL - 43101019P		17/02/2022	Vàlida
LOPEZ EXPOSITO MARC - 43175115K		17/02/2022	Vàlida





INFORME JUSTIFICACIÓN URBANÍSTICO-TERRITORIAL Y ECONÓMICA CONVENIO COSTA DEN BLANES

REMODELACIÓN DEL FRENTE MARÍTIMO DE COSTA DEN BLANES

1.- OBJETO

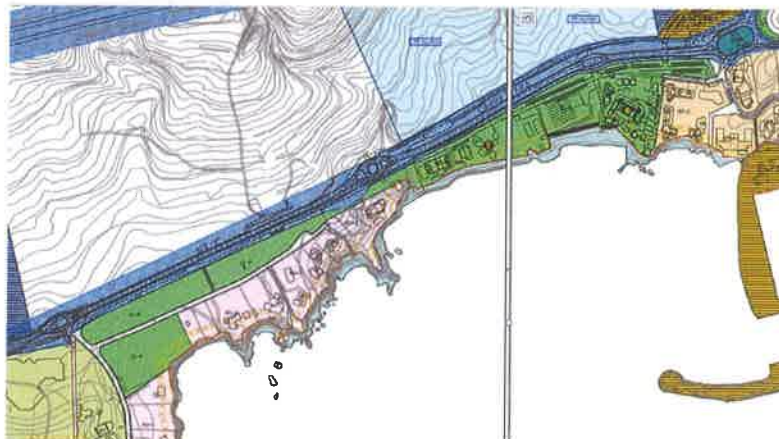
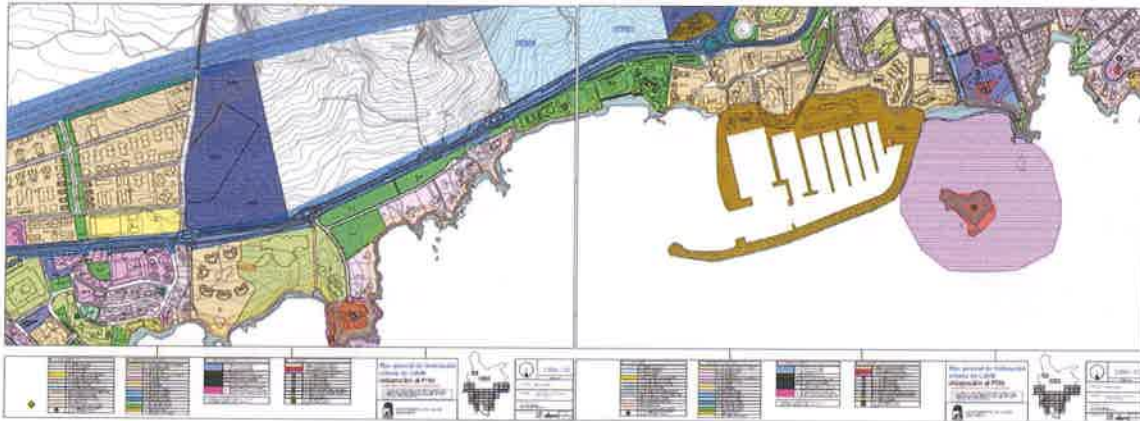
El presente informe tiene por objeto la justificación urbanística, territorial y económica del convenio formulado en el ámbito de Costa den Blanes-Punta Negra en el marco de la Revisión del Plan General como un Ámbito de Actuación Urbanística que reformula la situación anterior con un nuevo planteamiento más acorde a las necesidades de regeneración urbana actuales siguiendo los principios de sostenibilidad ambiental, social y económica.

2.- SITUACIÓN ACTUAL SEGÚN PGOU-2000.

El ámbito objeto del presente informe de 48.515,50m² se encuentra actualmente calificado como Espacio Libre Público (EL-P), dicha calificación se establece en el Plan General de 1991 y es mantenida por el vigente Plan General del 2000.

En la franja comprendida entre Punta Negra y Portals Nous el Plan General vigente (PGOU-2000) mantiene el planteamiento de un gran parque público junto al mar calificado como EL-P. Dicha zona verde de unos 72.100m² incluye zonas verdes de propiedad municipal adquirida en el planeamiento anterior (aproximadamente 24.100 m²) y unos 45.100 m² pendientes de expropiar de los cuales 40.317m² constan en el Estudio Económico Financiero tal y como así se indica en la ficha ELP-17.

PGOU-2000 Calificaciones en suelo urbano. CASU-20, CASU21.

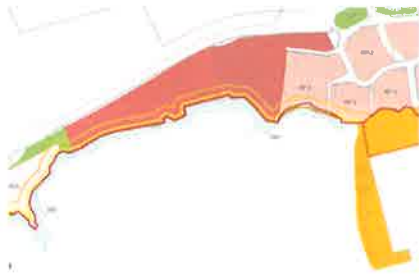


PGOU-2000

Total EL-P : 72.100 m²

EL-P prop. Municipal : 24.100 m²

EL-P pte. expropiación : 45.100 m²



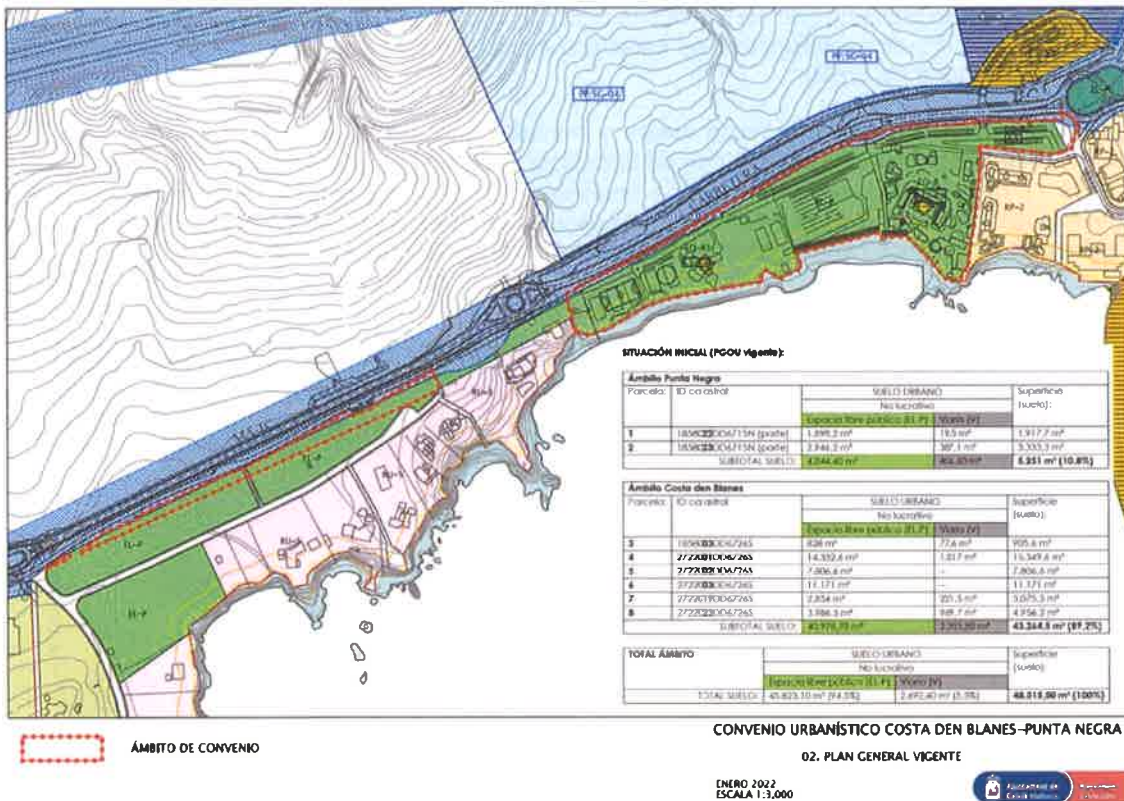
(ficha actual EL-P 17: 40.317m²)

El ámbito del convenio consta de 48.515,50m² entre el espacio calificado como ELP y sistema viario (45.823,10m² ELP+2.692,40m² sistema viario).

De estos 45.823,10m² calificados como ELP, 2.854m² son actualmente de propiedad municipal y el resto de se encuentra pendiente de expropiación (42.969m²), que junto con la parte privada afectada por sistema viario (2.471m²) conforman los 45.440m² que se encuentran pendiente de expropiar por el actual PGOU dentro del ámbito descrito.

Otros 2.167,59m² actualmente calificados como ELP que se encuentran fuera del ámbito serán reformulados dentro del marco de la revisión del Plan General.

Ámbito del convenio Costa den Blanes-Punta Negra: 48.515,50m²



3.- INICIO EXPEDIENTE EXPROPIATORIO.

En fecha 3/12/2015 se presentó escrito de advertencia, y en fecha 29/12/2017 se presentó hoja de aprecio y la solicitud de iniciar el expediente de justiprecio por parte de los propietarios de las fincas afectadas iniciándose así el expediente de expropiación.

El valor de la hoja de aprecio presentado por la entidad S'HOSTALET referido a 30.179,00m² resulta ser: 62.779.408,65€

El valor de la hoja de aprecio presentado por la entidad ES MOLLET en lo que se refiere a 15.853m² resulta ser: 35.438.041,78€

La suma de ambas resulta ser de: 98.217.450,43€

Dicha tramitación se encuentra en suspensión con el objetivo de poder formular el presente convenio urbanístico a la espera de la incorporación de la propuesta en el marco de la Revisión del Plan General que se encuentra en elaboración.

4.- REVISIÓN DEL PLAN GENERAL.

El 16 de junio de 2009 se aprobó definitivamente la adaptación del Plan General del 2000 al Pla Territorial de Mallorca y el 24 de septiembre de 2015 el Ayuntamiento de Calvià en Pleno aprobó por mayoría **iniciar la Revisión del Plan General de Ordenación Urbana del municipio de Calvià**, motivando, de manera razonada, tal acuerdo.

El Pleno del Ayuntamiento, en fecha 24 de septiembre de 2015, aprobó el inicio de los trabajos de Revisión del Plan General de Ordenación Urbana vigente desde el año 2000. Dicho acuerdo se publicó en el BOIB nº 154 de 22 de octubre de 2015.

En ese mismo Pleno también se aprobó el **Programa de Participación Ciudadana** (PPC) en la Revisión del Plan General de Ordenación Urbana (PGOU) publicado en el BOIB nº 154 de 22 de octubre de 2015.

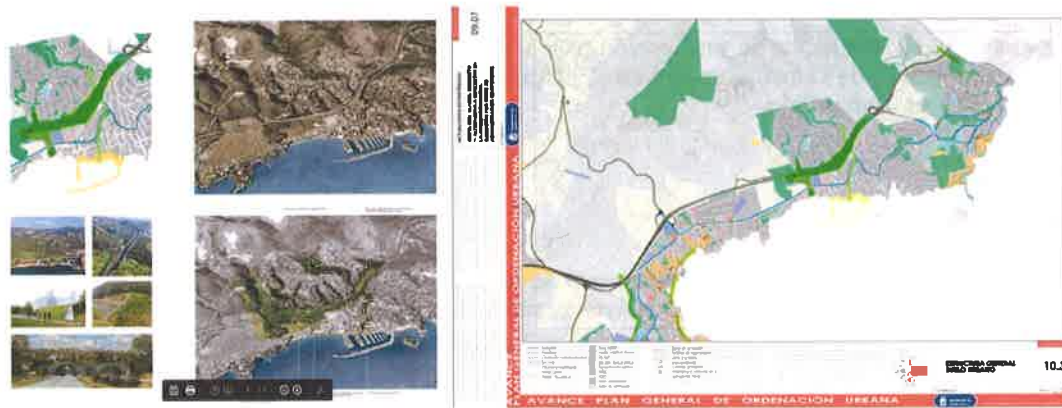
En el Pleno del 31 de marzo de 2016 se acuerda la aprobación de exposición pública de las **Líneas Básicas** de la Revisión del PGOU de Calvià cuyo documento técnico enumera las siguientes líneas a seguir:

- 01 Modelo no basado en el crecimiento sino en la rehabilitación y regeneración urbana
- 02 Actuaciones estructurantes
- 03 Calificación urbana y dimensionado
- 04 Modificación del Sistema General Viario
- 05 Defensa y salvaguarda del litoral
- 06 Infraestructuras
- 07 Sostenibilidad y cambio climático
- 08 Vivienda
- 09 Ordenación de áreas turísticas
- 10 Protección del Suelo Rústico y del Patrimonio

La Junta de Gobierno Local, en sesión extraordinaria celebrada el 23 de noviembre de 2017, acordó someter a información pública por un periodo de dos meses la documentación relativa al **Avance** de la revisión del Catálogo de Patrimonio. Este acuerdo se publicó en el BOIB número 146 con fecha de 30 de noviembre 2017.

En el seno del Avance de la Revisión del Plan General de Calvià se plantea el Ecoducto de Costa d'en Blanes dentro de las propuestas ambientales creando un corredor ambiental que a la vez consiga minimizar el ruido que el paso de vehículos genera hacia los sectores residenciales.

En la revisión del Plan General, dicha propuesta se incluye dentro de un Plan Especial de conectores ambientales y paisajísticos planteado en todo el desarrollo de la autopista Palma-Andratx con el fin de mitigar la barrera física que supone dicha infraestructura.



El documento de AVANCE también recoge dentro de las actuaciones estratégicas la remodelación del frente marítimo de Costa den Blanes con la previsión de adquisición de zonas verdes y la regularización de los equipamientos privados existentes deportivo (pistas de tenis: "SPORTING") y recreativo (delfinario acuario: "MARINELAND").

Doc Avance: Remodelación frente marítimo Costa den Blanes.



5.- PROPUESTA.

La propuesta de regeneración urbana y remodelación del frente marítimo Costa den Blanes-Punta Negra consiste en la adquisición de Espacios Libres Públicos estratégicos con potencialidad de posibilitar conexiones perpendiculares verdes montaña-mar así como longitudinales planteando el desdoblamiento del itinerario que actualmente permite el Paseo Calvià con un itinerario peatonal en primera línea de mar frente a los equipamientos privados.

La ordenación recoge los usos existentes (equipamiento deportivo "SPORTING" y equipamiento recreativo "MARINELAND") posibilitando su modernización, ampliación y reforma con criterios de mayor permeabilidad en el frente de parcela y la necesidad de reordenar y arbolar los accesos y aparcamientos. Los usos anteriores serán los usos característicos de cada parcela y ambas podrán tener un uso complementario destinado a establecimiento público en su modalidad de bar, restaurante o café concierto.

Las parcelas lucrativas resultantes del ordenamiento son:

A) Equipamiento privado Deportivo EQ-R1:

Calificación de equipamiento privado deportivo (EQ-R1) de 15.349,60 m² de suelo. La edificabilidad existente amparada en licencia se ve incrementada con una superficie construida de 2.168,80m² lo cual supone una edificabilidad final total de 2.839,37 m², siendo su uso característico el deportivo (5.5) pero con un uso compatible de establecimiento público (4.4) en su modalidad de bar, restaurante o café concierto con un máximo de edificabilidad de 1.117m² de techo.

Superficie	: 15.349.60m ²
Uso deportivo (5.5)	: 1.201,04 +521,33= 1.722,67m ²
Uso establecimiento público (4.4)	: 1.117,00 m ²
Total m ² techo	: 2.318,04 +521,33 = 2.839,37m ²
Edificabilidad	: 0,185 m ² t/m ² s

B) Equipamiento privado Recreativo y/o Sociocultural EQ-R (Parcela discontinua e indivisible):

Calificación de equipamiento privado recreativo (EQ-R) de 14.350,40m² de suelo. La edificabilidad existente amparada en licencia se ve incrementada con una superficie construida de 3.873,60m², lo cual supone una edificabilidad final total de 4.950,88m² siendo su uso característico el recreativo (5.10) y/o el sociocultural (5.1) pero con un uso compatible de uso establecimiento público (4.4) en su modalidad de bar, restaurante o café concierto de máximo 1.079,64 m² de techo. La parcela de 3.214,40m² forma parte indivisible de la parcela de 11.136m² y su finalidad es albergar parte o la totalidad los aparcamientos necesarios y obligatorios no pudiéndose ubicar ninguna edificación ni sobre ni bajo rasante.

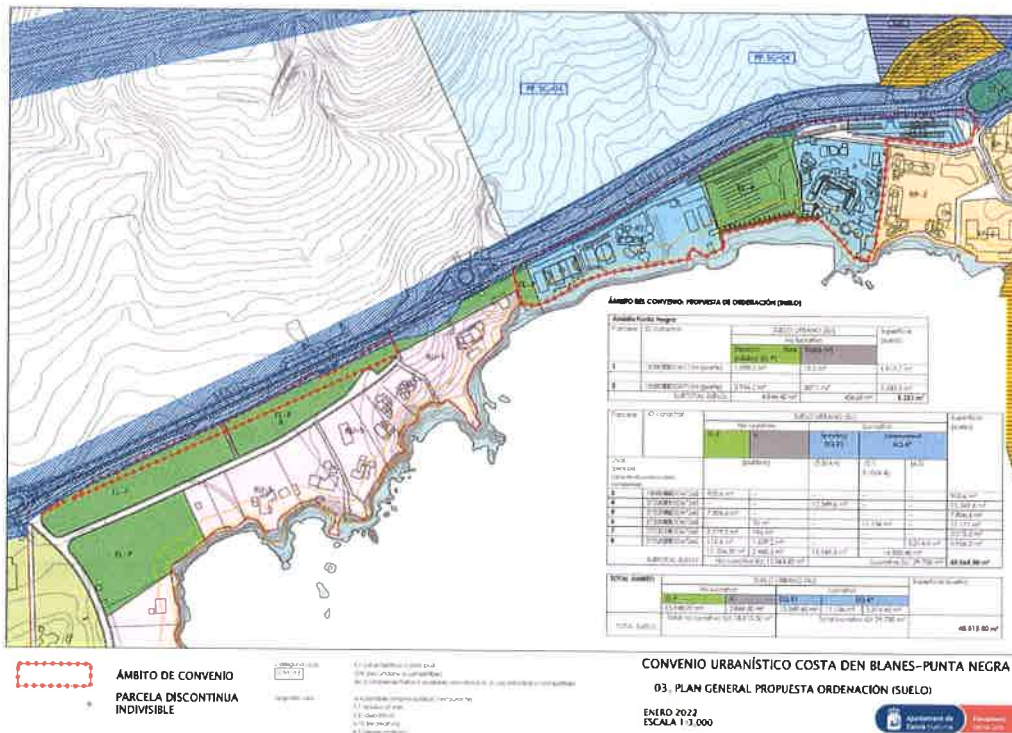
Superficie	11.136m ² +3.214,40m ²	:14.350,40 m ²
Uso recreativo (5.10)/sociocultural (5.1)		: 3.871,24 m ²

Uso establecimiento público(4.4):731,78+347,86 : 1.079,64 m2
 Total edificabilidad : 4.603,02+347,86 : 4.950,88 m2
 Edificabilidad : 0,345m2/m2

En lo que se refiere a las zonas verdes, la propuesta incluye la obtención de terreno por expropiación (15.740m2) para la configuración de 3 Espacios Libres Públicos:

- A) EL-P (10.086,1m2). Espacio Libre Público (EL-P) con capacidad de albergar juegos infantiles, pista deportiva y un espacio reservado para deportes acuáticos de forma que los usos actuales se mantengan y se mejoren las condiciones de iluminación, accesibilidad y seguridad con criterios de paisaje.
- B) ELP (905,60m2). Espacio Libre Público (EL-P) situado junto al equipamiento deportivo "SPORTING" a través del cual se posibilitará el desdoblamiento del itinerario peatonal: por una parte hacia el Paseo Calvià y por otra un itinerario peatonal frente a la costa.
- C) ELP (4.877,40m2). Espacio Libre Público (EL-P) remanente pendiente de expropiar existente entre las alineaciones del anterior Plan General del 91 y la ejecución de la carretera Palma-Andratx.

El espacio libre privado existente ubicado entre las dos parcelas de equipamiento deportivo y recreativo se encuentra a día de hoy en un estado de degradación debido a las carencias de inversión y mantenimiento que probablemente derivan de su gestión puesto que se trata de una parcela de un único propietario gravada con "479 servidumbres a favor de los solares que integran la urbanización Costa d'en Blanes cuyas servidumbre son de uso y disfrute de dicha zona por parte de los titulares de los predios dominantes, para el libre acceso a la orilla del mar", teniendo en cuenta que dicho acceso al mar se encuentra a día de hoy garantizado a través de paso público.



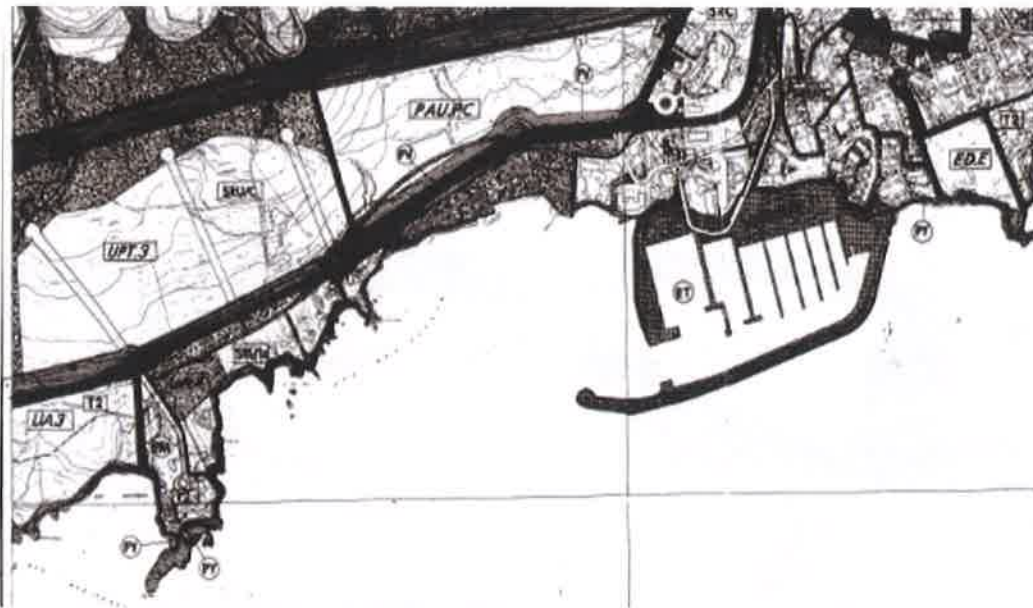
6.- EVOLUCIÓN HISTÓRICA DEL PLANEAMIENTO Y LICENCIAS. JUSTIFICACIÓN URBANÍSTICA Y TERRITORIAL.

Plan General 1971 – Plan General 1984:

Las calificaciones y usos derivados de planeamientos anteriores al Plan General del 91 permiten la concesión de licencia de los equipamientos existentes: equipamiento deportivo (club de tenis) por una parte y, restaurante y equipamiento recreativo (acuario-delfinario) por otra.

Plan General 1991:

A partir del Plan General de 1991 las parcelas que ocupan los equipamientos privados deportivo y recreativo del ámbito Costa den Blanes-Punta Negra se ven afectadas por la calificación de **EL-P** por lo que las construcciones e instalaciones existentes al amparo de una normativa anterior no tienen la posibilidad legal de realizar obras de ampliación o modernización, a la espera de una **expropiación** por parte de la administración.



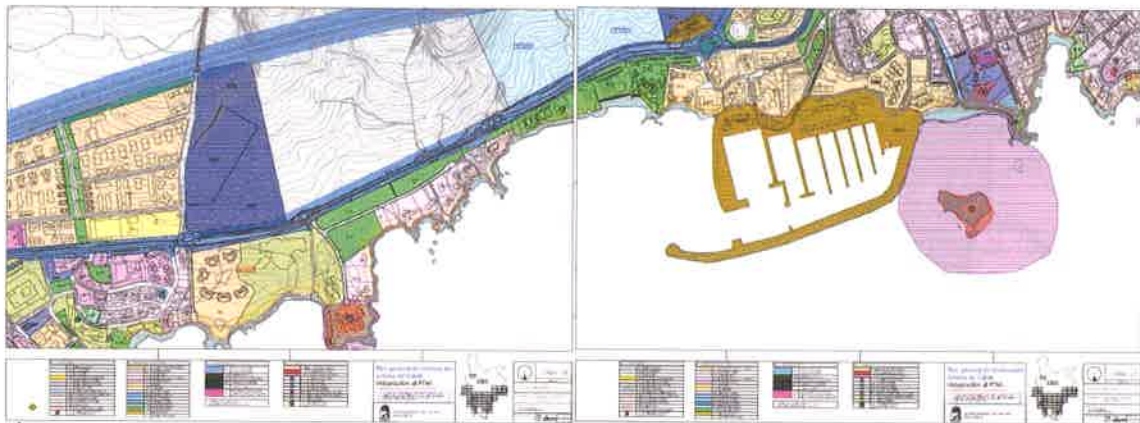
En lo que se refiere a las zonas calificadas como EL-P señaladas en la zona por el planeamiento del 91, se distinguen dos partes, las zonas verdes incluidas dentro de la Actuación UA-4 que resultan ser zonas verdes de cesión gratuita y obligatoria, y el resto señalado ZV80 que se prevé por expropiación.

Estas zonas verdes conformaban un gran parque costero frente al futuro desarrollo poblacional que representaba la planificación del ámbito UPT-3 y el ámbito PAU.PC situados en la parte superior de la carretera Palma-Andratx y calificado como suelo urbanizable. Dichos ámbitos de desarrollo son suspendidos en fecha 11/11/1996 por el Consell Insular de Mallorca de forma que son clasificados como suelo no urbanizable (ARIP-3). No obstante lo anterior, las zonas verdes del ámbito urbano Costa den Blanes-Punta Negra no se vieron afectados por tal suspensión y se mantuvo su clasificación de zona verde a pesar de la nueva situación territorial sobrevenida y no prevista por el ente planificador.

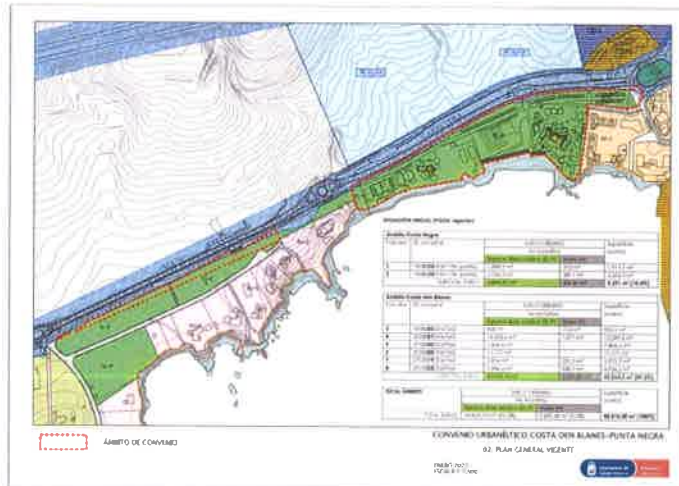
Plan General 2000:

El Plan General del 2000 no reformula la situación anteriormente descrita y mantiene las clasificaciones anteriores en el ámbito en lo que se refiere a las zonas verdes (EL-P) de forma que algunas de ellas ya forman parte del inventario municipal por cesión y el resto consta a expropiar en el Estudio Económico Financiero con la ficha EL-P17 (40.317m²).

Planos PGOU-2000: CASU-20, CASU21.



Ámbito convenio sobre calificaciones PGOU-2000.



7.- JUSTIFICACIÓN ECONÓMICA.

La obtención de terrenos calificados como EL-P y sistema viario es a través de un convenio expropiatorio en el que el justiprecio se fija en volumen edificable, entendido como un pago en especie tal y como así lo permite el artículo 43.1 del TRLS 7/2015 “si hay acuerdo con el expropiado, se podrá satisfacer en especie” el precio justo determinado conforme a los criterios de valoración de dicha Ley y del Reglamento de Valoraciones aprobado por el RD 1492/2011.

Para la evaluación de la propuesta del Convenio Costa den Blanes-Punta Negra se plantea la siguiente metodología de trabajo que se desarrolla en anexo adjunto:

- 1- Justificación de las superficies del ámbito.
 - a. Superficies de suelo del ámbito.
 - b. Superficies de techo propuesta.
 - c. Superficies de suelo a expropiar.
- 2- Marco normativo. Criterios generales.
- 3- Cálculo de valores:
 - a. Cálculo del valor unitario de repercusión para cada uno de los usos que figuran en el Convenio. RD 1492/2011.
 - b. Cálculo de los coeficientes de ponderación art. 24 LUIB.
 - c. Cálculo de la edificabilidad del ámbito espacial homogéneo a efectos expropiatorios de las zonas verdes públicas.
 - d. Estudios de mercado.
- 4- Valores expropiación zonas verdes públicas y sistema viario.
- 5- Valor contraprestación por incremento del aprovechamiento urbanístico lucrativo.
- 6- Cálculo del valor de las servidumbres.
- 7- Balance y evaluación de la propuesta del Convenio.

De dicho análisis y evaluación se desprende que se trata de una actuación equilibrada y a favor de la Administración en lo que se refiere a los valores de expropiación y de contraprestación según el resumen siguiente:

A) Valoración de las expropiaciones:

En el siguiente cuadro se indica las Unidades de Aprovechamiento que reflejan el valor de los terrenos expropiados indicando la superficie de los terrenos y aplicando los coeficientes de ponderación correspondientes según su situación respecto al mar (1ª línea o 2ª línea), y según la edificabilidad media de la zona urbanística colindante siguiendo los criterios de la disposición adicional decimoprimer de la LUIB (Ley 12/2017 de Urbanismo de las Illes Balears).

De dicho cálculo se desprende el valor total de UAs: 5.458,507 UAs

ÁMBITO DEL CONVENIO: EXPROPIACIONES. VALORACIÓN JUSTIPRECIO

Parcela	ID catastral:	Espacio libre público (EL-P)	Vial (V)	TOTAL:	Coef ponderación USO Plurfamiliar: 1 Unifamiliar: 1,20	Coef ponderación situación 1ª línea: 1 2ª línea: 0,37	Coef edificabilidad media zona urbanística colindante	UAs
1	1858022DD6715N (parte)	1.898,2 m²	19,5 m²	1.917,7 m²	1,20	0,37	0,35	248,342
2	1858023DD6715N (parte)	2.946,2 m²	387,1 m²	3.333,3 m²	1,20	0,37	0,35	431,662
3	1858003DD6726S	905,6 m²	—	905,60 m²	1	1	0,51	461,856
5	2722002DD6726S	7.806,6 m²	—	7.806,60 m²	1	1	0,51	3.981,366
6	2722003DD6726S	—	35 m²	35 m²	1	0,37	0,51	6,604
8	2722023DD6726S	112,6 m²	1.629,2 m²	1.741,80 m²	1	0,37	0,51	328,677
Total UAs								5.458,507

ÁMBITO DEL CONVENIO: USOS NO LUCRATIVOS A EXPROPIAR

USOS NO LUCRATIVOS: EXPROPIACIÓN		
Calificación:	Sup. suelo (m²S)	UAs
Espacio Libre Público (EL-P)	13.669,20	6.458,507 UAs
Vial (V)	2.070,80	
Subtotal:	15.740 m²	

B) Valoración de la contraprestación a la expropiación por incremento del aprovechamiento urbanístico lucrativo: UAs legalización+UAs ampliación:

Se indican a continuación el valor de las Unidades de Aprovechamiento que se desprende del incremento de superficie edificable respecto a la superficie existente patrimonializada o amparada en licencia, indicando los usos vinculados al incremento de superficie.

ÁMBITO DEL CONVENIO: USOS LUCRATIVOS A REGULARIZAR + AMPLIACIÓN (SUELO/TECHO/UAS)

USOS LUCRATIVOS: REGULARIZACIÓN+AMPLIACIÓN									
Calificación:	Sup. máx. suelo (m²S)	Coefficiente edificabilidad (m²/m²S)	Sup. máx. techo (m²T)	Sup. legal	Sup. incremento legalizable (m²)	Coef ponderación USO	UAs incremento legalizable	Sup. Ampliación	UAs ampliación
Sporting Equipamiento privado (EQ-R1) (S.3/4.4) (deportivo/establecimiento público)	15.349,6m2	0,185	Deportivo: 1.722,67	671,04 m²	230 m²	0,6	138	821,63 m²	492,98
			Restaurante: 1.117,00	0 m²	917 m²	1	917	200 m²	200
			Sub Total: 2.839,67 m2	Sub Total: 671,04 m²	Sub Total: 1.147 m²	-	Sub Total: 1.055	Sub Total: 1.021,63 m²	Sub Total: 692,98 uas
MarineLand Equipamiento privado (EQ-R*) (S.1.S. 0/4.4) (ocio-cultural, recreativo/establecimiento público) Aparcamiento (FM)	14.350,40 m2	0,348	Delineación: 3.871,24	816,40 m²	2.555,20 m²	0,75	1.916,64	500 m²	375
			Restaurante: 1.078,83	260,88 m²	270,09 m²	1	270,09	547,86 m²	547,86
			Sub Total: 4.950,07m2	Sub Total: 1.077,28 m²	Sub Total: 2.825,29 m²	-	Sub Total: 2.184,73	Sub Total: 1.047,86m2	Sub Total: 922,86 uas
Subtotal:	29.700 m²	0,242	7.789,74 M2	1.748,32 m²	3.972,29 m²	-	3.241,73 UAs	2.069,49 m²	1.615,84 UAs
								Total UAs	4.857,57 UAs

De dicho resumen se desprende el valor total de UAs correspondientes a la contraprestación: 54.857,57 UAs.

C) Balance UAs:

En el balance de UAs que se describe a continuación se debe tener en cuenta que una de las parcelas a expropiar está grabada con 479 servidumbres de uso y disfrute para el acceso al mar.

Cargas

Sobre esta finca existen constituidas como predio sirviente 479 servidumbres en favor de los solares que integran la urbanización Costa d' en Blanes cuyas servidumbres son de uso y disfrute de dicha zona por parte de los titulares de los predios dominantes, para el libre acceso a la orilla del mar.

Se hace una estimación del valor de las servidumbres únicamente a efectos del presente convenio sin que esta estimación sea vinculante para el Ayuntamiento a otros efectos (en especial para su eventual extinción), puesto que, tal y como se explica en el anexo I de "justificación económica" se considera que el valor de las servidumbres es un valor simbólico de difícil cuantificación con tendencia a ser nulo y que atiende más a la ostentación del título habilitante que al valor material del derecho otorgado, el cual resulta ser completamente compatible, desde el punto de vista fáctico, con el nuevo planeamiento e incluso con mejora de las condiciones del derecho anterior teniendo en cuenta que el derecho de disfrute y acceso al mar podrá seguir ejerciéndose y en mejores condiciones que actualmente.

El valor que a efectos del presente convenio se asigna a dichas servidumbres es de un 5% respecto a su valor total, teniendo en cuenta la posibilidad de que éste pueda ser menor.

VALOR ESTIMADO SERVIDUMBRES

% ESTIMADO SOBRE VALOR EXPROPIACIÓN PARCELA 5	UAS	Valor de repercusión plurifamiliar (Estudio mercado Píjar Riera)	Valoración €
5% (sobre 3.981.366 uas)	199.068 UAS	4.833,68€/m2	962.231.01€

Como consecuencia de las consideraciones anteriores, el balance final de las UAs resulta ser de 401,929 UAs en beneficio del Ajuntament.

BALANCE UAS: EXPROPIACIÓN/REGULARIZACIÓN INSTALACIONES EXISTENTES + AMPLIACIÓN

BALANCE UAs	Expropiación		Legalización	Ampliación
	Propiedad	Servidumbres		
(EL-P+V)	+5.259.499 uas	+199.068 uas		
Sporting			-1.055 uas	-692.98 uas
Marineland			-2.186,73 uas	-922,86 uas
Subtotal uas	+5.458.507 uas		-4.857,57 uas	
TOTAL BALANCE:	+400,937 UAS			

Balance UAs convenio	Valor Uas	Valor €
+5.259.499 -4.857,57 = 401.929 uas	4.833,68€/m2	+ 1.942.796,18€

8.- CONCLUSIÓN.

El convenio plantea la posibilidad de conjugar la propuesta urbanística acorde a las necesidades actuales dentro del proceso expropiatorio en el marco de la Revisión del Plan General.

Dicha propuesta urbanística propone por un lado la adquisición del Espacio Libre Público de la parcela situada entre los equipamientos privados existentes además de otros EL-P incluidos en el ámbito (total a expropiar: 15.740m2) y por otro lado plantea la inclusión en el ordenamiento de los equipamientos existentes construidos al amparo de una normativa anterior que posibilite la regularización y la ampliación

que requiere la modernización de los mismos todo ello como una Actuación Urbanística de regeneración urbana.

Se propone un Ámbito de Actuación Urbana (AAU) de volumetría específica según el cual la parcela de 15.349,60m² de suelo calificada como EQ-R1 tiene atribuidos 1.722,67m² de uso deportivo y 1.117,00m² de uso establecimiento público (bar, restaurante o café concierto); mientras que la parcela discontinua de 14.350,40m² de suelo calificada como EQ-R tiene atribuidos 3.871,24m² de uso recreativo y 1.078,83m² de uso establecimiento público (bar, restaurante o café concierto).

A las condiciones anteriores se suman otras condiciones de tratamiento del espacio urbano derivadas del documento de revisión de plan general.

9.- ANEXOS. El presente informe se complementa con los documentos anexos adjuntos:

- **Anexo I: Justificación económica.**
- **Anexo II: Evolución urbanística: planeamiento y licencias.**
- **Anexo III: Anexo fotográfico y resumen dossier propuesta.**

Calvià, 28 de enero de 2022

Magdalena Rosselló Forteza

Cap de Servei Oficina Revisió Pla General



ANEXO I: JUSTIFICACIÓN ECONÓMICA.

Anexo al INFORME DE JUSTIFICACION URBANÍSTICA Y ECONÓMICA CONVENIO COSTA DEN BLANES
REMODELACIÓN DEL FRENTE MARÍTIMO DE COSTA DEN BLANES

El presente convenio plantea la posibilidad de obtención de suelo (zonas verdes y sistema viario) por expropiación acordando el pago del precio justo en especie a través del incremento del aprovechamiento lucrativo que aporta la modificación del planeamiento con la recalificación de dos parcelas actualmente calificadas como EL-P que pasan a ser calificadas como Equipamiento Privado (EQ-R1 y EQ-R).

Para evaluar la propuesta del Convenio de Costa den Blanes-Punta Negra se plantea la siguiente metodología de trabajo:

- 1- Justificación de las superficies del ámbito.
 - a. Superficies de suelo del ámbito.
 - b. Superficies de techo propuesta.
 - c. Superficies de suelo a expropiar.
 - d.
- 2- Marco normativo. Criterios generales.
- 3- Cálculo de valores:
 - a. Cálculo del valor unitario de repercusión para cada uno de los usos que figuran en el Convenio. RD 1492/2011.
 - b. Cálculo de los coeficientes de ponderación art. 24 LUIB.
 - c. Cálculo de la edificabilidad del ámbito espacial homogéneo a efectos expropiatorios de las zonas verdes públicas.
 - d. Estudios de mercado.
- 4- Valores expropiación zonas verdes públicas y sistema viario.
- 5- Valor contraprestación por incremento del aprovechamiento urbanístico lucrativo.
- 6- Cálculo del valor de las servidumbres.
- 7- Balance y evaluación de la propuesta del Convenio.

1.- JUSTIFICACIÓN DE LAS SUPERFICIES DEL ÁMBITO.

Se describen a continuación las superficies tenidas en cuenta en el presente convenio.

a. Superficies de suelo del ámbito.

1. Identificación parcelas
2. Superficies suelo según situación inicial (PGOU vigente)
3. Superficies suelo según ordenación propuesta.

1 Identificación parcelas

IDENTIFICACIÓN PARCELAS

Ámbito Punta Negra			
Parcela:	ID catastral:	Inscripción registral/Propiedad:	Superficie afectada:
1	1858022DD6715N (parte)	Finca 8215, Tomo 4393, Libro 193, Folio 191 / S'HOSTALET, S.A	1.917,7 m ²
2	1858023DD6715N (parte)	Finca 8215, Tomo 4393, Libro 193, Folio 191 / S'HOSTALET, S.A	3.333,3 m ²
SUBTOTAL SUELO:			5.251 m ² (10,8%)

Ámbito Costa den Blanes			
Parcela:	ID catastral:	Inscripción registral/Propiedad:	Superficie afectada:
3	1858003DD6726S	Finca 58034, Tomo 4139, Libro 1300, Folio 213 / S'HOSTALET, S.A Finca 8215, Tomo 4396, Libro 193, Folio 191 / S'HOSTALET, S.A	905,6 m ²
4	2722001DD6726S	Finca 21020, Tomo 1413, Libro 379, Folio 94 / ES MOLLET, S.A	15.349,6 m ²
5	2722002DD6726S	Finca 7463, Tomo 3450, Libro 142, Folio 245 / S'HOSTALET, S.A (Cargas: 479 servidumbres de uso y disfrute para el libre acceso al mar en favor de los titulares de los solares que integran la urb. Costa den Blanes)	7.806,6 m ²
6	2722003DD6726S	Finca 8477, Tomo 566, Libro 159, Folio 203 (Cargas: derecho de arrendamiento por plazo de 30 años a favor de la entidad Marineland, S.A) / S'HOSTALET, S.A	11.171 m ²
7	2722019DD6726S	Inventario Municipal Bienes inmuebles: Epígrafe 1.6, Número orden: 5 (adquisición: Proyecto compensación Plan Parcial Costa den Blanes) / AJUNTAMENT DE CALVIA	3.075,5 m ²
8	2722023DD6726S	Finca 8477, Tomo 566, Libro 142, Folio 245 (Cargas: derecho de arrendamiento por plazo de 30 años a favor de la entidad Marineland, S.A) / S'HOSTALET, S.A	4.956,2 m ²
SUBTOTAL SUELO:			43.264,5 m ² (89,2%)

TOTAL ÁMBITO		Superficie:
TOTAL SUELO:		48.515,50 m ² (100%)

2 Superficies suelo según situación inicial (PGOU vigente)

SITUACIÓN INICIAL (PGOU vigente):

Ámbito Punta Negra				
Parcela:	ID catastral:	SUELO URBANO		Superficie (suelo):
		No lucrativo		
		Espacio libre público (EL-P)	Vario (V)	
1	1858022DD6715N (parte)	1.898,2 m ²	19,5 m ²	1.917,7 m ²
2	1858023DD6715N (parte)	2.946,2 m ²	387,1 m ²	3.333,3 m ²
SUBTOTAL SUELO:		4.844,40 m ²	406,60 m ²	5.251 m ² (10,8%)

Ámbito Costa den Blanes				
Parcela:	ID catastral	SUELO URBANO		Superficie (suelo):
		No lucrativo		
		Espacio libre público (EL-P)	Vario (V)	
3	1858003DD6726S	828 m ²	77,6 m ²	905,6 m ²
4	2722001DD6726S	14.332,6 m ²	1.017 m ²	15.349,6 m ²
5	2722002DD6726S	7.806,6 m ²	--	7.806,6 m ²
6	2722003DD6726S	11.171 m ²	--	11.171 m ²
7	2722019DD6726S	2.854 m ²	221,5 m ²	3.075,5 m ²
8	2722023DD6726S	3.986,5 m ²	969,7 m ²	4.956,2 m ²
SUBTOTAL SUELO:		40.978,70 m ²	2.285,80 m ²	43.264,5 m ² (89,2%)

TOTAL ÁMBITO		SUELO URBANO		Superficie (suelo):
		No lucrativo		
		Espacio libre público (EL-P)	Vario (V)	
TOTAL SUELO:		45.823,10 m ² (94,5%)	2.692,40 m ² (5,5%)	48.515,50 m ² (100%)

3 Superficies suelo según ordenación propuesta.

ÁMBITO DEL CONVENIO: PROPUESTA DE ORDENACIÓN (SUELO)

Ámbito Punta Negra					
Parcela:	ID catastral:	SUELO URBANO (SU)			Superficie (suelo):
		No lucrativo			
		Espacio público (EL-P)	Viario (V)	libre	
1	1858022DD6715N (parte)	1.898,2 m ²	19,5 m ²		1.917,7 m ²
2	1858023DD6715N (parte)	2.946,2 m ²	387,1 m ²		3.333,3 m ²
SUBTOTAL SUELO:		4.844,40 m ²	406,60 m ²		5.251 m ²

Parcela:	ID catastral:	SUELO URBANO (SU)				Superficie (suelo):
		No lucrativo		Lucrativo		
		EL-P	V	Sportiva EQ-R1	Marineland EQ-R*	
Usos (principal característico/secundario compatible)		(público)		(5.5/4.4)	(5.1, 5.10/4.4)	(6.5)
3	1858003DD6726S	905,6 m ²	--	--	--	905,6 m ²
4	2722001DD6726S	--	--	15.349,6 m ²	--	15.349,6 m ²
5	2722002DD6726S	7.806,6 m ²	--	--	--	7.806,6 m ²
6	2722003DD6726S	--	35 m ²	--	11.136 m ²	11.171 m ²
7	2722019DD6726S	2.279,5 m ²	796 m ²	--	--	3.075,5 m ²
8	2722023DD6726S	112,6 m ²	1.629,2 m ²	--	--	3.214,4 m ²
SUBTOTAL SUELO:		11.104,30 m ²	2.460,2 m ²	15.349,6 m ²	14.350,40 m ²	43.264,50 m ²
		No lucrativo SU: 13.564,50 m ²		Lucrativo SU: 29.700 m ²		

TOTAL ÁMBITO	SUELO URBANO (SU)				Superficie (suelo):	
	No lucrativo		Lucrativo			
	EL-P	V	EQ-R1	EQ-R*		
	15.948,70 m ²	2.866,80 m ²	15.349,60 m ²	11.136 m ²	3.214,40 m ²	
TOTAL SUELO:	Total no lucrativo SU: 18.815,50 m ²			Total lucrativo SU: 29.700 m ²		48.515,50 m ²

b. Superficies de techo del ámbito.

En el siguiente resumen se indican las superficies existentes en la parcela donde actualmente se sitúa el equipamiento deportivo "SPORTING" y el equipamiento recreativo "MARINELAND" según documentación aportada por la propiedad.

Según análisis realizado las superficies existentes se componen de las siguientes superficies.

- Superficies amparadas en licencia.
- Superficies no amparadas en licencia ilegalizables por encontrarse afectadas por servidumbres de costas.
- Superficies no amparadas en licencia no afectadas por los límites de costas y por tanto susceptibles de ser legalizadas.

Con el presente convenio se consideran patrimonializadas las superficies existentes amparadas en licencias y se considera un aumento de aprovechamiento lucrativo el aumento de edificabilidad aportado por el futuro planeamiento respecto a lo existente incluyendo la superficie susceptible de legalización y la superficie susceptible de ampliación.

RESUMEN SUPERFICIES: SPORTING

	SUP. Actuales amparadas en licencia	SUP. Actuales Totales	SUP. Actuales NO legalizables costas	SUP. Actuales Legales + a regularizar	SUP. a regularizar	SUP. ampliación	SUP FINAL
Deportivo:	Deportivo: (p) p ² p= 207,60 m ² (100%) (ca) pp= 380,40 m ² (100%) (pp) p ² p= 83,04 (100%)	Deportivo: (p) p ² p= 520,90 m ² (ca) pp= 1.934,01 m ²	636,40m ²	1.818,51m ²	Deportivo: 290 m ² Restaurante: 917m ²	Deportivo: 821,43 m ² Restaurante: 200m ²	Deportivo: 1.722,67m ² Restaurante: 1.117m ²
TOTAL	671,04m ²	2.454,91m ²	636,40m ²	1.818,51m ²	1.147,47m ²	1.021,43m ²	2.839,67 M ²

RESUMEN SUPERFICIES: MARINELAND

	SUP. Actuales amparadas en licencia	SUP. Actuales totales	SUP. Actuales NO legalizables costas	SUP. Actuales Legales + a regularizar	SUP. a regularizar	SUP. ampliación	SUP FINAL
Deportivo:	Deportivo: 100%= 703,70 m ² 50%= 112,70 m ² Total= 816,40m ² Restaurante: 100%= 81,48 m ² 50%= 179,40 m ² Total= 260,88 m ² Aparcamiento: 86 plazas	Deportivo: 100%= 2.967,35 m ² 50%= 483,85 m ² Total= 3.651,20m ² Restaurante: 100%= 597,88 m ² 50%= 311,95 m ² Total= 909,83 m ²	Deportivo: 100%= - 50%= 279,60m ² Total= 279,60m ² Restaurante: 100%= 72,81 m ² 50%= 305,24 m ² Total= 378,05 m ²	Deportivo: Total= 3.371,60m ² Restaurante: Total= 631,78 m ²	Deportivo: Total= 2.555,20m ² Restaurante: Total= 270,90 m ²	Deportivo: 500m ² Restaurante: 547,86 m ²	Deportivo: 3.671,24m ² Restaurante: 1.078,83m ²
TOTAL	1.077,28m ²	4.561,03 m ²	657,65 m ²	3.903,98 m ²	2.825,39m ²	1.047,84m ²	4.950,07 M ²

c. Superficies de suelo a expropiar.

Se indica a continuación la superficie de suelo a expropiar calificada como zona verde o sistema viario según la ordenación propuesta.

No consta en el cuadro adjunto la superficie calificada como zona verde o sistema viario que ya es de propiedad municipal.

ÁMBITO DEL CONVENIO: SUPERFICIE EXPROPIACIONES

Ámbito Punta Negra				
Parcela:	ID catastral:	SUELO URBANO (SU)		Superficie (suelo):
		No lucrativo		
		Espacio público (EL-P)	Viario (V)	
1	1858022DD6715N (parte)	1.898,2 m ²	19,5 m ²	1.917,7 m ²
2	1858023DD6715N (parte)	2.946,2 m ²	387,1 m ²	3.333,3 m ²
SUBTOTAL EXPROPIACIÓN SUELO:		4.844,40 m²	406,60 m²	5.251 m²

Ámbito Costa den Banes				
Parcela:	ID catastral:	SUELO URBANO (SU)		Superficie (suelo):
		No lucrativo		
		Espacio público (EL-P)	Viario (V)	
3	1858003DD6726S	905,6 m ²	--	905,60 m ²
5	2722002DD6726S	7.806,6 m ²	--	7.806,60 m ²
6	2722003DD6726S	--	35 m ²	35 m ²
8	2722023DD6726S	112,6 m ²	1.629,2 m ²	1.741,80 m ²
SUBTOTAL EXPROPIACIÓN SUELO:		8.824,80 m²	1.664,20 m²	10.489 m²

TOTAL ÁMBITO	SUELO URBANO (SU)		Superficie (suelo):
	No lucrativo		
	Espacio libre público (EL-P)	V	
	13.669,20 m ² (11,8%)	2.070,8 m ² (4,3%)	
TOTAL EXPROPIACIÓN SUELO ÁMBITO CONVENIO: 15.740 m² (32,4% del ámbito)			
TOTAL ÁMBITO CONVENIO: 48.515,50 m ² (100%)			

2.- MARCO NORMATIVO. CRITERIOS GENERALES.

Para el cálculo de los valores de expropiación y el cálculo de los valores de la contraprestación por incremento de aprovechamiento lucrativo se ha tenido en cuenta la siguiente legislación:

Reglamento general de la Ley 2/2014 de ordenación y uso del suelo, para la Isla de Mallorca.

Ley 12/2017 de 29 de diciembre, de urbanismo de las Illes Balears.

Real Decreto Legislativo 7/2015 de 30 de octubre Texto Refundido de la Ley del Suelo y Rehabilitación Urbana.

Real Decreto 1492/ 2011 de 24 de Octubre, por el que se aprueba el reglamento de valoraciones de la Ley del Suelo.

Reglamento Ley 4/2014. Artículo 68

Determinaciones estructurales relativas al aprovechamiento urbanístico de los ámbitos o sectores

1. *Para que el plan general determine el aprovechamiento urbanístico de los sectores de suelo urbanizable a que se refieren el subapartado 2.3 del apartado 2 del artículo 40 y la letra del artículo 41 de la LOUS, y para su determinación en los ámbitos de suelo a) urbano sujeto a actuaciones de transformación urbanística de las previstas en el artículo 29, se seguirán las reglas que determinan los apartados siguientes.*

2. *Se entiende por aprovechamiento urbanístico el resultante de ponderar la edificabilidad, los usos y su intensidad, derivada de la tipología y densidad aplicada, que el plan general asigne al suelo, de conformidad con la facultad atribuida al planeamiento en la letra d) del apartado 4 del artículo 3 de la LOUS.*

3. *Para la determinación del aprovechamiento de cada ámbito o sector en función de las intensidades, derivadas de la tipología y densidad aplicada, y los usos globales señalados a los terrenos no destinados a viales, parques y jardines públicos y otros servicios y dotaciones de interés general, homogeneizados según sus valores relativos, el plan general deberá establecer:*

a) Para cada zona correspondiente a cada uso, tipología y densidad, según el valor inmobiliario atribuido, un coeficiente que exprese el valor que el plan atribuya a cada uso en relación con el resto.

b) Para cada sector o ámbito, un coeficiente que refleje globalmente las diferencias existentes entre los diferentes sectores, determinadas por las circunstancias siguientes:

1ª. Situación respecto a los sistemas generales y el resto de elementos urbanos significativos.

2ª. Características del suelo y la incidencia en el coste de la urbanización y de la edificación.

3ª. Cualquier otra circunstancia que, a estos efectos, se considere de relevancia.

4. *El coeficiente de homogeneización de cada zona se obtendrá multiplicando el coeficiente asignado de conformidad con lo dispuesto en la letra a) del apartado 3 anterior, por el coeficiente que corresponda al sector donde está situada. Este coeficiente se podrá ajustar específicamente para alguna zona concreta en la que concurren circunstancias especiales, para lograr una valoración relativa más adecuada.*

5. *El aprovechamiento de cada zona será el resultado de multiplicar la superficie por la edificabilidad. El aprovechamiento de cada zona será el resultado de multiplicar la superficie por la edificabilidad correspondiente, expresada en metros cuadrados edificables por cada metro cuadrado de suelo, y por el coeficiente de homogeneización obtenido según se señala en el apartado 4 de este artículo.*

6. *El aprovechamiento total de un sector o ámbito lo constituye la suma de los aprovechamientos que correspondan a todas las zonas que incluye. El aprovechamiento de cada sector o ámbito se obtendrá dividiendo el aprovechamiento total por la superficie total del sector.*

7. *Los terrenos destinados en el plan general a la implantación de elementos integrantes de los sistemas generales se considerarán, a los efectos que se prevén en este artículo, sin ningún aprovechamiento.*

8. *La asignación de coeficientes a las distintas zonas y sectores o ámbitos deberá ser razonada, exponiéndose las motivaciones que han dado lugar a esta determinación. Los coeficientes serán iguales o menores que la unidad. En la asignación del aprovechamiento a los diferentes sectores o ámbitos del plan general, deberá acreditarse que no se produce una ruptura del principio de igualdad ni del principio de homogeneidad.*

9. El concepto de edificabilidad media ponderada que regula el Real Decreto Legislativo 2/2008, de 20 de junio, que aprueba el texto refundido de la Ley de suelo, se corresponde con el de aprovechamiento urbanístico definido en este artículo.

Ley 12/2017. LUIB.

Artículo 24. Definición y determinación del aprovechamiento urbanístico objetivo, público, medio y subjetivo de una actuación.

1. El aprovechamiento urbanístico, medido en unidades de aprovechamiento (ua), será el parámetro que:
a) Represente el contenido jurídico-urbanístico atribuido por el planeamiento a un suelo concreto.
b) Determine el contenido económico del derecho de propiedad.

2. El aprovechamiento urbanístico objetivo de una parcela o de un ámbito espacial de ordenación concreto se determinará 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 conforme a lo que establece el apartado 6 de este artículo.

3. El aprovechamiento urbanístico público será el derivado del deber de participación de la comunidad en las plusvalías generadas por el planeamiento. Se determinará aplicando el porcentaje establecido por la presente ley al aprovechamiento objetivo de una parcela concreta, o del medio para el caso de una actuación de nueva urbanización o de renovación urbana.

4. El aprovechamiento urbanístico subjetivo será el que corresponda a las personas propietarias integradas en la actuación urbanística, y se determinará como el resultante de descontar del aprovechamiento objetivo o medio el aprovechamiento público que corresponda a la administración.

A los efectos del desarrollo de las actuaciones de regeneración urbana establecidas en el artículo 131 de la presente ley, se entiende como aprovechamiento urbanístico neto el resultante de descontar del aprovechamiento urbanístico total el equivalente al coste de las cargas y los deberes que, en su caso, comporta la nueva ordenación establecida por el plan especial, y se justificará en la formulación de la memoria de viabilidad económica preceptiva.

5. Para cada ámbito de las actuaciones de nueva urbanización en el suelo urbanizable y de las actuaciones de renovación urbana en el suelo urbano, se determinará el aprovechamiento medio (ua/m² de suelo), que será el cociente de dividir el aprovechamiento objetivo de este ámbito calculado en los términos establecidos en el número 2, por la superficie total de la actuación urbanística (m² de suelo), descontadas, en su caso, las superficies correspondientes a los suelos dotacionales públicos preexistentes que mantengan esta calificación por el nuevo planeamiento.

6. 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 de 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.

Real Decreto Legislativo 7/2015

Artículo 34. Ámbito del régimen de valoraciones

Las valoraciones del suelo, las instalaciones, construcciones y edificaciones, y los derechos constituidos sobre o en relación con ellos, se rigen por lo dispuesto en esta Ley cuando tengan por objeto:

- a) La verificación de las operaciones de reparto de beneficios y cargas u otras precisas para la ejecución de la ordenación territorial y urbanística en las que la valoración determine el contenido patrimonial de facultades o deberes propios del derecho de propiedad, en defecto de acuerdo entre todos los sujetos afectados.
- b) La fijación del justiprecio en la expropiación, cualquiera que sea la finalidad de ésta y la legislación que la motive.
- c) La fijación del precio a pagar al propietario en la venta o sustitución forzosas.
- d) La determinación de la responsabilidad patrimonial de la Administración Pública.

1. Las valoraciones se entienden referidas:

- a) Cuando se trate de las operaciones contempladas en la letra a) del apartado anterior, a la fecha de iniciación del procedimiento de aprobación del instrumento que las motive.

- b) Cuando se aplique la expropiación forzosa, al momento de iniciación del expediente de justiprecio individualizado o de exposición al público del proyecto de expropiación si se sigue el procedimiento de tasación conjunta.
- c) Cuando se trate de la venta o sustitución forzosas, al momento de la iniciación del procedimiento de declaración del incumplimiento del deber que la motive.
- d) Cuando la valoración sea necesaria a los efectos de determinar la indemnización por responsabilidad patrimonial de la Administración Pública, al momento de la entrada en vigor de la disposición o del comienzo de la eficacia del acto causante de la lesión.

RD 1492/2011.

Artículo 24. Tasación conjunta del suelo y la edificación por el método de comparación.

1. Cuando exista un conjunto estadísticamente significativo de transacciones reales o de ofertas cuyo número sea igual o superior a seis muestras comparables, la determinación del valor del inmueble por tasación conjunta, establecida en la letra a) del artículo anterior, se realizará por el método de comparación de mercado según lo dispuesto a continuación:

La selección de comparables, que tendrá como objetivo la identificación de testigos que permitan la determinación del valor, se llevará a cabo con un grado de certidumbre suficiente para establecer el valor de sustitución en el mercado del inmueble objeto de valoración. A tal efecto, en la selección de los comparables deberán tenerse en cuenta las siguientes condiciones de semejanza o equivalencia básica:

- a) Localización.
- b) Uso.
- c) Configuración geométrica de la parcela.
- d) Tipología y parámetros urbanísticos básicos.
- e) Superficie.
- f) Antigüedad y estado de conservación.
- g) Calidad de la edificación.
- h) Gravámenes o cargas que condicionen el valor atribuible al derecho de propiedad.
- i) Fecha de toma de datos del comparable.

Cuando en el conjunto de comparables seleccionadas se aprecien diferencias sustanciales entre los precios de oferta y los valores reales de mercado, podrá aplicarse un coeficiente corrector de valor comprendido entre 0,7 y 1, siempre que esta circunstancia quede debidamente justificada en la valoración.

En los casos en que no se pueda aplicar entre las condiciones de semejanza o equivalencia básica la localización, en razón del uso y destino específicos del inmueble, podrán utilizarse en la valoración, para la obtención de una muestra estadísticamente significativa, comparables sobre la base de otros criterios de identidad de razón expresa y debidamente justificados.

2. En aquellos casos en los que no existan suficientes comparables que satisfagan la totalidad de las condiciones de semejanza o equivalencia básica establecidas en el apartado anterior, podrán utilizarse técnicas de homogeneización de precios que consideren, además de los atributos relativos a la localización y demás condiciones de semejanza o equivalencia básica mencionadas, otras circunstancias que, de manera debidamente justificada, puedan producir diferencias significativas de valor.

Para realizar la homogeneización por antigüedad y estado de conservación se utilizarán los coeficientes correctores establecidos en la tabla del Anexo II de este Reglamento, aplicados en proporción al peso correspondiente del valor de la construcción respecto al valor en venta del producto inmobiliario considerado, de acuerdo con la siguiente expresión:

$$Vv' = Vv \cdot \frac{1 - \beta \cdot F}{1 - \beta_i \cdot F}$$

Siendo:

Vv' = Valor en venta del inmueble homogeneizado por antigüedad y estado de conservación, en euros por metro cuadrado.

Vv = Valor en venta del inmueble, en euros por metro cuadrado.

F = Factor de relación del valor estimado de las construcciones, respecto al valor total de la propiedad característico de la zona, expresado en tanto por uno.

β = Coeficiente corrector por antigüedad y estado de conservación del inmueble objeto de valoración.

β_i = Coeficiente corrector por antigüedad y estado de conservación de la muestra.

A los efectos de la determinación del coeficiente β , se seguirán los criterios establecidos en el apartado 4 del artículo 18 de este Reglamento.

3. Tanto la selección de comparables como la homogeneización de los precios y su consideración en la estimación del valor de mercado, deberá justificarse, expresamente, sobre la base de criterios objetivos y racionales. A tales efectos, se dará prioridad a las valoraciones determinadas en procesos estadísticos respecto a las estimaciones basadas en la experiencia de los tasadores.

Los informes técnicos de valoración deberán incluir la documentación relativa a la selección de los

comparables, así como los criterios de homogeneización utilizados para su corrección. Dicha información deberá ser lo suficientemente precisa para poder justificar, de forma independiente, los valores estimados de mercado determinados en las tasaciones que, en su caso, hubieran sido realizadas por las partes.

4. El valor final del inmueble se determinará a partir de los valores en venta, corregidos u homogeneizados, en su caso, de acuerdo con lo establecido en este artículo.

R.D.1492/2011

Artículo 22. Valoración en situación de suelo urbanizado no edificado.

El valor en situación de suelo urbanizado no edificado, o si la edificación existente o en curso sea ilegal o se encuentre en situación de ruina física, se obtendrá aplicando a la edificabilidad de referencia determinada según lo dispuesto en el artículo anterior, el valor de repercusión del suelo según el uso correspondiente, de acuerdo con la siguiente expresión:

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

Siendo:

VS = Valor del suelo urbanizado no edificado, en euros por metro cuadrado de suelo.

E_i = Edificabilidad correspondiente a cada uno de los usos considerados, en metros cuadrados edificables por metro cuadrado de suelo.

VRS_i = Valor de repercusión del suelo de cada uno de los usos considerados, en euros por metro cuadrado edificable.

Los valores de repercusión del suelo de cada uno de los usos considerados a los que hace referencia el apartado anterior, se determinarán por el método residual estático de acuerdo con la siguiente expresión:

$$VRS = \frac{Vv}{K} - Vc$$

Siendo:

VRS = Valor de repercusión del suelo en euros por metro cuadrado edificable del uso considerado.

Vv = Valor en venta del metro cuadrado de edificación del uso considerado del producto inmobiliario acabado, calculado sobre la base de un estudio de mercado estadísticamente significativo, en euros por metro cuadrado edificable.

K = Coeficiente que pondera la totalidad de los gastos generales, incluidos los de financiación, gestión y promoción, así como el beneficio empresarial normal de la actividad de promoción inmobiliaria necesaria para la materialización de la edificabilidad.

Dicho coeficiente K, que tendrá con carácter general un valor de 1,40, podrá ser reducido o aumentado de acuerdo con los siguientes criterios:

a) Podrá reducirse hasta un mínimo de 1,20 en el caso de terrenos en situación de urbanizado destinados a la construcción de viviendas unifamiliares en municipios con escasa dinámica inmobiliaria, viviendas sujetas a un régimen de protección que fije valores máximos de venta que se aparten de manera sustancial de los valores medios del mercado residencial, naves industriales u otras edificaciones vinculadas a explotaciones económicas, en razón de factores objetivos que justifiquen la reducción del componente de gastos generales como son la calidad y la tipología edificatoria, así como una menor dinámica del mercado inmobiliario en la zona.

b) Podrá aumentarse hasta un máximo de 1,50 en el caso de terrenos en situación de urbanizado destinados a promociones que en razón de factores objetivos como puedan ser, la extraordinaria localización, la fuerte dinámica inmobiliaria, la alta calidad de la tipología edificatoria, el plazo previsto de comercialización, el riesgo previsible, u otras características de la promoción, justifiquen la aplicación de un mayor componente de gastos generales.

Vc = Valor de la construcción en euros por metro cuadrado edificable del uso considerado. Será el resultado de sumar los costes de ejecución material de la obra, los gastos generales y el beneficio industrial del constructor, el importe de los tributos que gravan la construcción, los honorarios profesionales por proyectos y dirección de las obras y otros gastos necesarios para la construcción del inmueble.

Todos los valores deberán estar referidos a la fecha que corresponda según el objeto de la valoración en los términos establecidos en el apartado 2 del artículo 21 del texto refundido de la Ley de Suelo.

3. En caso de parcelas que no se encuentren completamente urbanizadas o que tengan pendiente el levantamiento de cargas o el cumplimiento de deberes para poder realizar la edificabilidad prevista, se descontarán del valor del suelo determinado según el apartado 1 anterior la totalidad de los costes y gastos pendientes, así como el beneficio empresarial derivado de la promoción, de acuerdo con la siguiente expresión:

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

Siendo:

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

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

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

TLR = Tasa libre de riesgo en tanto por uno.

PR = Prima de riesgo en tanto por uno.

La tasa libre de riesgo, a los efectos de determinar el beneficio de la promoción en este Reglamento, será la última referencia publicada por el Banco de España del rendimiento interno en el mercado secundario de la deuda pública de plazo entre dos y seis años. En cuanto a la prima de riesgo, a los efectos de determinar el beneficio de la promoción en este Reglamento, se fijará en función de los usos y tipologías correspondientes atribuidos por la ordenación urbanística, tomando como referencia los porcentajes establecidos en el cuadro del Anexo IV de este Reglamento en función del tipo de inmueble sin que pueda ser superior al porcentaje que se determine para el coeficiente corrector K establecido en el apartado 2 anterior, incluida la propia prima de riesgo como sumando de la totalidad de los gastos generales.

4. La aplicación del método residual establecido en los apartados anteriores, no considerará otros parámetros económicos que los que puedan deducirse de la situación en el momento de la tasación. En ningún caso se considerarán las expectativas de plusvalías o alteraciones de valor que pudieran producirse en el futuro.

R.D.1492/2011

Artículo 21. Edificabilidad media del ámbito espacial homogéneo.

A los efectos de lo dispuesto en el apartado tercero del artículo anterior, para determinar la edificabilidad media del ámbito espacial homogéneo se aplicará la siguiente expresión:

$$EM = \frac{\sum \frac{E_i \cdot S_i \cdot VRS_i}{VRS_r}}{SA - SD}$$

Siendo:

EM = Edificabilidad media del ámbito espacial homogéneo, en metros cuadrados edificables por metro cuadrado de suelo.

E_i = Edificabilidad asignada a cada parcela i, integrada en el ámbito espacial homogéneo, en metros cuadrados edificables por metro cuadrado de suelo.

S_i = Superficie de suelo de cada parcela i, en metros cuadrados.

VRS_i = Valor de repercusión del suelo correspondiente al uso asignado a cada parcela i, en euros por metro cuadrado de edificación.

VRS_r = Valor de repercusión del suelo correspondiente al uso de referencia adoptado por la legislación urbanística para la comparación con el resto de usos, en euros por metro cuadrado de edificación.

SA = Superficie de suelo del ámbito espacial homogéneo, en metros cuadrados.

SD = Superficie de suelo dotacional público existente en el ámbito espacial homogéneo ya afectado a su destino, en metros cuadrados.

Ley 12/2017. LUIB.

Disposición adicional decimoprimer. Valoraciones urbanísticas.

1. A los efectos exclusivos de determinar el uso y la edificabilidad de referencia del suelo urbanizado que no tenga asignada edificabilidad o uso lucrativo por la ordenación urbanística, se considerará como ámbito espacial homogéneo:

a) En aquellos casos en que este suelo esté delimitado, porque provenga de un planeamiento parcial o esté insertado en una unidad de actuación, el ámbito espacial coincidirá con el de estas delimitaciones.

b) En los casos restantes, el ámbito espacial será el de las zonas urbanísticas de usos lucrativos limítrofes con este suelo y si todas ellas fueran de uso no lucrativo, el ámbito abarcará las zonas urbanísticas de usos lucrativos limítrofes con estas.

2. A los únicos efectos de la remisión que hace el artículo 5.3 del Real Decreto 1492/2011, de 24 de octubre, por el que se aprueba el Reglamento de Valoraciones de la Ley de suelo, respecto de la definición que del concepto de ruina física haga la legislación urbanística autonómica, se establecerá que un edificio o una parte de este se encuentra en situación de ruina física cuando, independientemente de que no haya expediente administrativo correspondiente de declaración de ruina, resulte manifiestamente inhabitable por estar derruido o semiderruido.

3.- CÁLCULO DE VALORES.

Se indican los valores calculados para poder obtener de una parte el valore de las expropiaciones y por otra el valor de la contraprestación aportada por el incremento de aprovechamiento urbanístico.

a. Cálculo del valor unitario de repercusión para cada uno de los usos que figuran en el Convenio. RD 1492/2011.

La propuesta califica como usos lucrativos las siguientes parcelas:

Equipamiento privado Deportivo EQ-R1:

Calificación de equipamiento privado deportivo (EQ-R1) de 15.349,60 m2 de suelo. La edificabilidad existente amparada en licencia se ve incrementada con una superficie construida de 2.168,80m2 lo cual supone una edificabilidad final total de 2.839,37 m2, siendo su uso característico el deportivo (5.5) pero con un uso compatible de establecimiento público (4.4) en su modalidad de bar, restaurante o café concierto con un máximo de edificabilidad de 1.117m2 de techo.

Superficie	: 15.349,60m2
Uso deportivo (5.5)	: 1.201,04 +521,33= 1.722,67m2
Uso establecimiento público (4.4):	1.117,00 m2
Total m2 techo	: 2.318,04 +521,33 = 2.839,37m2
Edificabilidad	: 0,185 m2t/m2s

Equipamiento privado Recreativo y/o Sociocultural EQ-R

(Parcela discontinua e indivisible):

Calificación de equipamiento privado recreativo (EQ-R) de 14.350,40m2 de suelo. La edificabilidad existente amparada en licencia se ve incrementada con una superficie construida de 3.873,60m2, lo cual supone una edificabilidad final total de 4.950,88m2 siendo su uso característico el recreativo (5.10) y/o el sociocultural (5.1) pero con un uso compatible de uso establecimiento público (4.4) en su modalidad de bar, restaurante o café concierto de máximo 1.079,64 m2 de techo. La parcela de 3.214,40m2 forma parte indivisible de la parcela de 11.136m2 y su finalidad es albergar parte o la totalidad los aparcamientos necesarios y obligatorios no pudiéndose ubicar ninguna edificación ni sobre ni bajo rasante.

Superficie	11.136m2+3.214,40m2	:14.350,40 m2
Uso recreativo (5.10)/sociocultural (5.1)		: 3.871,24 m2
Uso establecimiento público(4.4):	731,78+347,86	: 1.079,64 m2
Total edificabilidad	: 4.603,02+347,86	: 4.950,88 m2
Edificabilidad		: 0,345m2/m2

Los valores unitarios de repercusión a calcular serán, los de los usos previstos en el Convenio, que son los siguientes:

4.4. USO DE ESTABLECIMIENTOS PÚBLICOS

Incluye las actividades de uso colectivo integradas en el sector de la restauración y destinados a recreo, expansión, relación y diversión del conjunto de la población. Se incluyen en este uso los establecidos en el Grupo IV del Anexo del *Reglamento de Policía de Espectáculos Públicos y Actividades Recreativas* (R.D. 2186/1982, de 28 de agosto), tales como restaurantes, cafeterías, bares, café concierto y tablaos, salas de fiesta, de baile y de exposiciones y conferencias etc., así como los que a continuación se relacionan, aún cuando pertenecen a otros grupos del nomenclator del citado anexo: Cinematógrafos, boleras, gimnasios, salas de juego de azar (salas de bingo, de máquinas recreativas y de azar), salas de fiesta, discotecas y salas de baile y similares, reguladas como empresas turísticas de no alojamiento, en su modalidad de oferta complementaria, en el artículo 32 y siguientes de la Ley 2/1.999 de 24 de marzo, general turístico de las Illes Balears.

5.1. SOCIO-CULTURAL

Son actividades destinadas a la custodia, transmisión y conservación de los conocimientos, exhibición de las artes, la investigación, las actividades socioculturales, de relación o asociación, así como aquellas otras actividades complementarias de la

principal. Se incluyen, a título de ejemplo, Casas de Cultura, Palacios de Congresos y exposiciones, bibliotecas, archivos, museos, salas de exposiciones, centros de asociaciones vecinales, culturales, agrupaciones cívicas, sedes de clubes, etc.

5.5. DEPORTIVO

Son actividades destinadas a la práctica, enseñanza o exhibición de especialidades deportivas o de cultura física. Se incluyen en esta situación, a título de ejemplo, las instalaciones deportivas al aire libre y las cubiertas, gimnasios, polideportivos, así como los usos contenidos en los apartados 2 y 3 del Anexo del vigente Reglamento de Policía de Espectáculos Públicos y Actividades Recreativas.

5.10. RECREATIVO

Actividades vinculadas con el ocio, la vida de relación, el tiempo libre y el esparcimiento en general, y aquellas similares no incluidas en otros usos, y que figuran en los apartados 1, 4, 5 y 6 Anexo del Reglamento de Policía de Espectáculos Públicos y Actividades Recreativas (espectáculos taurinos, campos de fútbol, pistas de tenis, velódromos, parques de atracciones, acuáticos, zoológicos, jardines botánicos, acuarios, plazas de toros, circos, etc.) y que no han sido expresamente mencionados en el apartado 4.4. correspondiente al Uso de Establecimientos Públicos.

Puesto que no hay posibilidad de hacer estudios de mercado de los usos descritos se procede a realizar el estudio de mercado del uso vivienda de forma que se aplicará un coeficiente conversor para obtener el los valores de repercusión de los usos previstos en convenio.

Para el cálculo de los valores unitarios de repercusión se van a seguir los criterios del RDL 7/2015 y el RD 1492/2011.

A los efectos de calcular los coeficientes de ponderación, que para el caso que ocupa el presente informe se consideran adecuados los siguientes y en base a ello se acompañan anexos con los cálculos de los valores unitarios de repercusión:

Para el cálculo del coeficiente de ponderación por usos se aporta:

- Estudio de mercado residencial plurifamiliar 1ª línea.

Para determinar el coeficiente de ponderación por localización se aporta :

- Estudio de mercado residencial plurifamiliar 1ª línea.
- Estudio de mercado residencial plurifamiliar 2ª línea.

Para efectuar los estudios de mercado se ha definido :

- o Un inmueble tipo
- o Los coeficientes de ponderación del art.24.1
- o Demás factores que intervienen en el cálculo del valor :

Comprobaciones efectuadas :

Se han comprobado las superficies de las ofertas con los datos obrantes en catastro, así como la antigüedad de las mismas por considerar que es un dato objetivo . Se incluye en la ficha de la muestra la referencia catastral de la misma que se ha utilizado para la comprobación de su superficies y antigüedad de la misma.

Los valores unitarios medios de repercusión obtenidos en los estudios de mercado presentados por la propiedad que figuran en los anexos, son los siguientes :

uso	V.U. Mercado	V.U. Repercusión
Plurifamiliar 1ª línea de mar	9.224,48 €/m2	4.833,68 €/m2
Plurifamiliar 2ª línea de mar	4.363,29 €/m2	1.788,52 €/m2

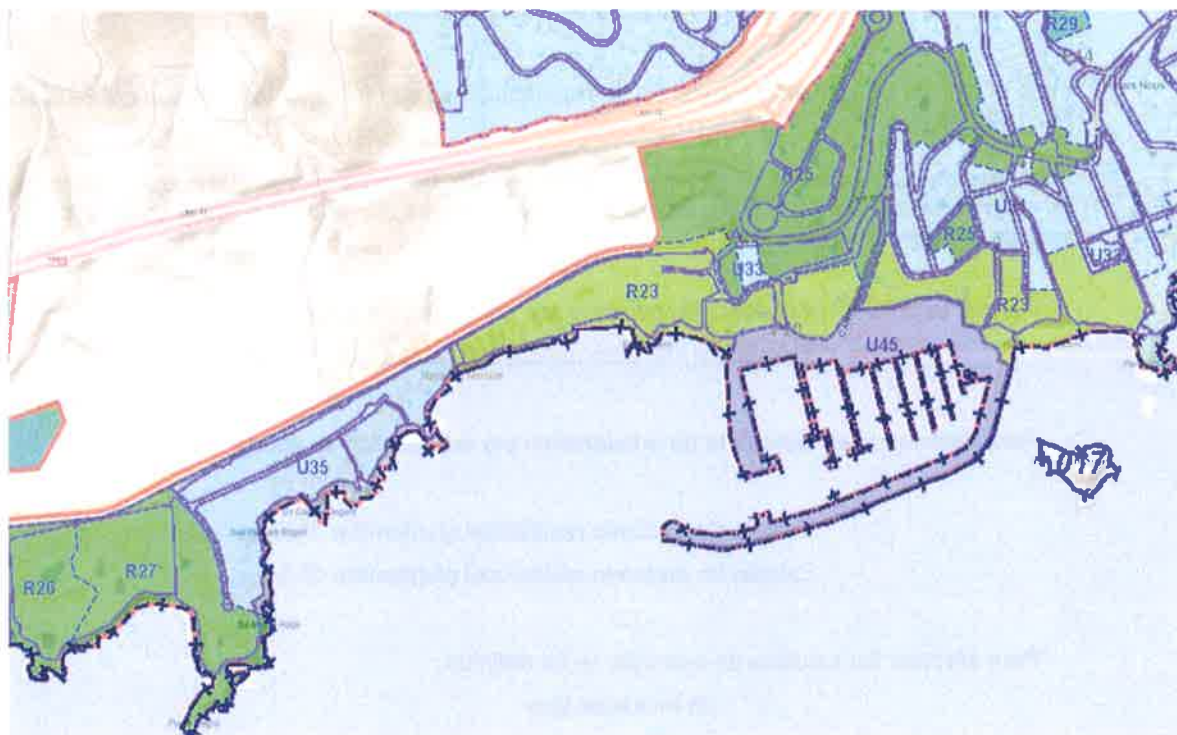
El valor de la unidad de aprovechamiento (UAs) estará, tal y como establece la LUIB, en función del valor de repercusión obtenido para un determinado uso.

En el presente Informe una vez analizado el mercado de ofertas o transacciones reales efectuadas de los que se ha podido acceder, se puede afirmar que no existen seis muestras de ofertas comparables para los usos:

- Deportivo
- Recreativo Socio-Cultural
- Establecimiento público (restaurante)

Por lo que a falta de muestras en la zona con las que se pueda efectuar un estudio de mercado objetivo, se propone en aplicación del art.22.3 del R.D. 192/2011, dar prioridad a tales efectos, se dará prioridad a las valoraciones determinadas en procesos estadísticos respecto a las estimaciones basadas en la experiencia de este tasador.

La Gerencia de Catastro tanto para las Illes Balears, como para el resto de Comunidades ha efectuado unos estudios basados en amplios procesos estadísticos, en base a los que ha determinado unos coeficientes de relación entre el uso residencial plurifamiliar y los demás usos, a título de ejemplo se acompaña extractos de la tabla resumen de la Ponencia de Calvia de la zona que nos ocupa:



Ponencia de valores: Total

Año de aprobación de la ponencia: 2008

VALORES DE REPERCUSIÓN

Z.Val.	Vivienda	Comercial	Oficinas	Industria	Turístico	Barrios	Otros2	Otros3	Z. Verde	Equipam.	VALOR
PR34	650,00	650,00	650,00	650,00	650,00	65,00	130,00	130,00	65,00	487,50	
R22	1440,00	1440,00	1440,00	1200,00	1440,00	144,00	288,00	288,00	144,00	1080,00	
R23	1360,00	1360,00	1360,00	1200,00	1360,00	136,00	272,00	272,00	136,00	1020,00	
R24	1280,00	1280,00	1280,00	1200,00	1280,00	128,00	256,00	256,00	128,00	960,00	
R25	1200,00	1200,00	1200,00	1200,00	1200,00	120,00	240,00	240,00	120,00	900,00	
R26	1130,00	1130,00	1130,00	1130,00	1130,00	113,00	226,00	226,00	113,00	845,50	

Las Ponencias de valores establecen en base a unos procesos estadísticos un coeficiente de ponderación por usos entre el valor unitario de repercusión de suelo para el uso equipamiento en relación al uso residencial plurifamiliar, y lo determina en 0,75 del valor unitario de repercusión establecido para el uso residencial plurifamiliar.

Por lo que se propone utilizar el mencionado coeficiente para la obtención del valor unitario de repercusión para los usos de los que no se han encontrado muestras suficientes de ofertas.

Dado que el coeficiente de 0,75 es un coeficiente que engloba todos los usos desde el Deportivo al Recreativo o al Socio Cultural, se estima que este coeficiente puede ser inferior para los usos Deportivos y Socio Culturales, ya que en la iniciativa privada existe poca demanda para ellos.

En el caso de establecimiento público (restaurante) se opta por darle un valor equivalente al de vivienda equiparándolo al comercial de la zona siguiendo los criterios de la ponencia de valores.

uso	superficie	VU Mercado	VU Repercusión
EQ-Deportivo	15.349,60 m2		2.900,20 €/m2
EQ- Recreativo	14350,40 m2		3.625,26 €/m2
Establecimiento público			4.833,68 €/m2

b. Cálculo de los coeficientes de ponderación art. 24 LUIB.

En base al R.D.L. 7/2015, art. 24 de la Ley 12/2017 de urbanismo de las Illes Balears y el art. 68 del Reglamento de la Ley 4/2014, se establecen los coeficientes de ponderación en función del valor inmobiliario atribuido y en base a cada :

Coeficiente de ponderación por USO

Coeficiente de ponderación por SITUACION

El coeficiente de ponderación por USO se establece en base al estudio de mercado de plurifamiliar y la aplicación de un coeficiente conversor :

Coeficiente de ponderación por USOS				
uso	superficie	VU Mercado	VU Repercusión	Coeficiente ponderación Por USO
EQ-Deportivo	15.349,60 m2		2.900,20 €/m2	0,60
EQ- Recreativo	14350,40 m2		3.625,26 €/m2	0,75
Establecimiento público			4.833,68 €/m2	1

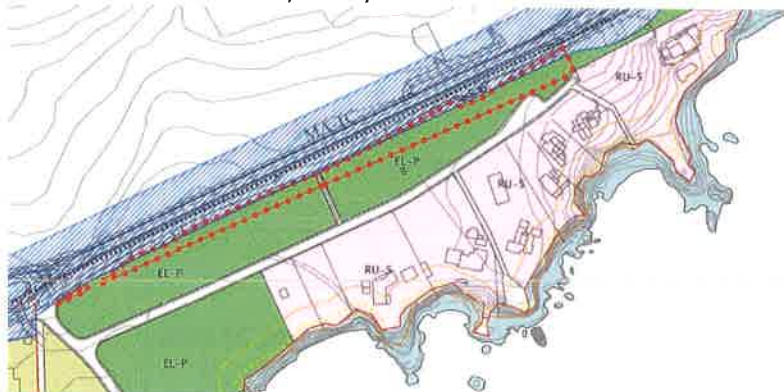
El coeficiente de ponderación por localización o SITUACIÓN se ha calculado por ser posible tener muestras con dos localizaciones distintas, en base a los valores de repercusión en 1ª línea de mar sin calle entre el inmueble y en 2ª línea de mar, en base a los diferentes estudios de mercado y cálculos que constan en los Anexos :

uso	V.U. Mercado	V.U. Repercusión	Coeficiente ponderación por SITUACIÓN
Plurifamiliar 1ª línea de mar	9.224,48 €/m2	4.833,68 €/m2	1,00
Plurifamiliar 2ª línea de mar	4.363,29 €/m2	1.788,52 €/m2	0,37

c. Cálculo edificabilidad del ámbito espacial homogéneo a efectos expropiatorios de las zonas verdes públicas.

Se describe a continuación el ámbito espacial homogéneo tenido en cuenta para el cálculo de la edificabilidad media de las zonas verdes y sistema viario a expropiar:

- **ÁMBITO ESPACIAL HOMOGÉNEO Punta Negra:** para los terrenos a expropiar ubicados en esta zona se realiza el cálculo de la edificabilidad media que le otorga el Plan a la zona residencial unifamiliar colindante resultando el valor de 0,35m²/m².



- **ÁMBITO ESPACIAL HOMOGÉNEO Costa den Blanes:** para los terrenos a expropiar ubicados en esta zona se realiza el cálculo de la edificabilidad media referente al área de residencia unifamiliar ubicada en Punta Negra y al área de residencia plurifamiliar colindante junto al Puerto de Portals Nous resultando una edificabilidad media de 0,51 m²/m².



CALIFICACIONES URBANÍSTICAS COLINDANTES

Todo ello siendo la edificabilidad y la superficie de cada calificación:

Edificabilidad RU-5: 0,35m²/m²

Superficie RU-5: 32.459,88m²

Edificabilidad RP-2: 0,60 m²/m²

Superficie RP-2: 54.445,60 m²

$$EM = \frac{\sum \frac{E_i \cdot S_i \cdot VRS_i}{VRS_i}}{SA - SD}$$

$$VRS = \frac{Vv}{K} - Vc$$

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

ÁMBITO DEL CONVENIO: EXPROPIACIONES. VALORACIÓN JUSTIPRECIO

Parcela	ID catastral:	Espacio libre público (EL-P)	Vialio (V)	TOTAL:	Coef. ponderación USO Pluri familiar: 1 Unifamiliar: 1,20	Coef. ponderación situación 1ª línea: 1 2ª línea: 0,37	Coef. edificabilidad media zona urbanística colindante	UAs
1	1858022DD6715N (parte)	1.898,2 m ²	19,5 m ²	1.917,7 m ²	1,20	0,37	0,35	248,342
2	1858023DD6715N (parte)	2.946,2 m ²	387,1 m ²	3.333,3 m ²	1,20	0,37	0,35	431,662
3	1858003DD6726S	905,6 m ²	--	905,60 m ²	1	1	0,51	461,856
5	2722002DD6726S	7.806,6 m ²	--	7.806,60 m ²	1	1	0,51	3.981,366
6	2722003DD6726S	--	35 m ²	35 m ²	1	0,37	0,51	6,604
8	2722023DD6726S	112,6 m ²	1.629,2 m ²	1.741,80 m ²	1	0,37	0,51	328,677
Total UAs								5.458,507

ÁMBITO DEL CONVENIO: USOS NO LUCRATIVOS A EXPROPIAR

USOS NO LUCRATIVOS: EXPROPIACIÓN		
Calificación:	Sup. suelo (m ² S)	UAs
Espacio Libre Público [EL-P]	13.669,20	5.458,507 UAs
Vial (V)	2.070,80	
Subtotal:	15.740 m²	

5.- VALOR CONTRAPRESTACIÓN POR INCREMENTO DEL APROVECHAMIENTO URBANÍSTICO LUCRATIVO.

En el siguiente cuadro se indica el valor resultante del incremento del aprovechamiento urbanístico aplicado a cada una de las parcelas lucrativas para poder evaluar que se trata de una contraprestación equilibrada.

ÁMBITO DEL CONVENIO: USOS LUCRATIVOS A REGULARIZAR + AMPLIACIÓN (SUELO/TECHO/UAS)

USOS LUCRATIVOS: REGULARIZACIÓN+AMPLIACIÓN											
Calificación:		Sup. máx. suelo (m ² S)	Coefficiente edificabilidad (m ² /m ² S)	Sup. máx. techo (m ² T)	Sup legal	Sep. incremento legalizable (m ²)	Coef. ponderación USO	UAs incremento legalizable	Sup. Ampliación	UAs ampliación	
Sporting	Equipamiento privado (EQ-R1) (S.1.5. 0/4.4) (deportivo/establecimiento público)	15.349,6m2	0,185	Deportivo:		671,04 m ²	230 m ²	0,6	136	821,63 m ²	492,98
				Restaurante:		0 m ²	917 m ²		917	200 m ²	200
				Sub Total:		671,04 m ²	1.147 m ²		1.053	1.021,63 m ²	692,98 uas
				Sub Total:		1.117,00	2.839,67 m ²		3.871,24	375	
MarineLand	Equipamiento privado (EQ-R1) (S.1.5. 0/4.4) (socio-cultural, recreativo/establecimiento público) Aparcamiento (RM)	14.350,40 m2	0,345	Deportivo:		816,40 m ²	2.555,20 m ²	0,75	1.916,44	500 m ²	375
				Restaurante:		260,88 m ²	270,09 m ²		270,09	547,86 m ²	547,86
				Sub Total:		1.077,28 m ²	2.825,29 m ²		2.186,73	1.047,86 m ²	922,86 uas
				Sub Total:		4.980,07 m ²	1.748,32 m ²		3.972,29 m ²	3.241,73 UAs	2.069,49 m ²
Subtotal:		29.700 m²	0,262	7.789,74 m²	1.748,32 m²	3.972,29 m²	-	3.241,73 UAs	2.069,49 m²	1.616,84 UAs	
Total UAs 4.857,57 UAs											

6.- CÁLCULO DEL VALOR DE LAS SERVIDUMBRES.

La parcela a expropiar señalada con el número 5 de 7.806,60m² situada entre los dos equipamientos existentes tiene una carga en forma de 479 servidumbres según nota registral:

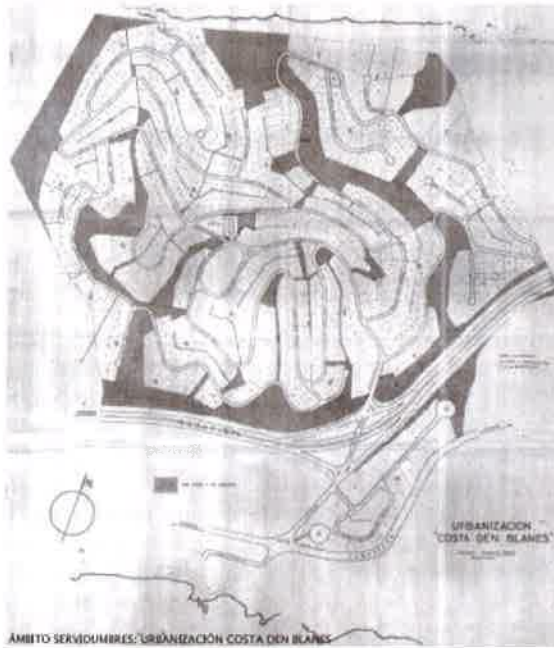
Cargas

Sobre esta finca existen constituidas como predio sirviente 479 servidumbres en favor de los solares que integran la urbanización Costa d' en Blanes cuyas servidumbres son de uso y disfrute de dicha zona por parte de los titulares de los predios dominantes, para el libre acceso a la orilla del mar.



La totalidad de las parcelas que conforman la urbanización de Costa den Blanes tienen una servidumbre sobre la parcela catastral 2722002DD6726S de 7.806,60m² en el sentido descrito anteriormente, aunque, según documentación aportada por la propiedad, las descripciones difieren unas de otras, siendo en su gran mayoría "para el uso y disfrute y para el libre acceso a la orilla del mar" según datos aportados:

Plano urbanización Costa den Blanes. Parcelario inicial 1977 (modificado 1984)



datos de 1988, según López Bermejo:

tenor literal de las SERVIDUMBRES inscritas en las escrituras de los predios DOMINANTES (1988)			
366	esparcimiento y disfrute	-	de la orilla del mar
47	uso y disfrute	-	-
203	uso y disfrute	y para el libre acceso	-
40	uso y disfrute	para el libre acceso	a la orilla del mar
8	-	discurrir y tener acceso	-
35	-	derecho a discurrir al solo fin de que los usuarios de las parcelas puedan tener libre acceso	al mar
5	-	derecho a discurrir a fin de que los usuarios de las parcelas puedan tener acceso	al mar
tenor literal de la SERVIDUMBRE inscrita en el predio SIRVIENTE (1970)			
1	esparcimiento y disfrute	-	de la orilla del mar

El valor total de la parcela descrita resulta ser de 3.981,36 UAs según los cálculos indicados en los apartados anteriores.

ÁMBITO DEL CONVENIO: EXPROPIACIONES. VALORACIÓN JUSTIPRECIO

Parcela	ID catastral:	Espacio libre público (EL-P)	Vialio (V)	TOTAL:	Coef ponderación USO Plurifamiliar: 1 Unifamiliar: 1,20	Coef ponderación situación 1ª línea: 1 2ª línea: 0,37	Coef edificabilidad media zona urbanística colindante	UAs
1	1858022DD6715N (parte)	1.898,2 m ²	19,5 m ²	1.917,7 m ²	1,20	0,37	0,35	248,342
2	1858023DD6715N (parte)	2.946,2 m ²	387,1 m ²	3.333,3 m ²	1,20	0,37	0,35	431,662
3	1858003DD6726S	905,6 m ²	--	905,60 m ²	1	1	0,51	461,856
5	2722002DD6726S	7.806,6 m ²	--	7.806,60 m ²	1	1	0,51	3.981,366
6	2722003DD6726S	--	35 m ²	35 m ²	1	0,37	0,51	6,604
8	2722023DD6726S	112,6 m ²	1.629,2 m ²	1.741,80 m ²	1	0,37	0,51	328,677
Total UAs								5.458,507

Según el artículo 35.4 del TRLS 7/2015:

Criterios generales para la valoración de inmuebles.

4. La valoración de las concesiones administrativas y de los derechos reales sobre inmuebles, a los efectos de su constitución, modificación o extinción, se efectuará con arreglo a las disposiciones sobre expropiación que específicamente determinen el justiprecio de los mismos; y subsidiariamente, según las normas del derecho administrativo, civil o fiscal que resulten de aplicación.

Al expropiar una finca gravada con cargas, la Administración que la efectúe podrá elegir entre fijar el justiprecio de cada uno de los derechos que concurren con el dominio, para distribuirlo entre los titulares de cada uno de ellos, o bien valorar el inmueble en su conjunto y consignar su importe en poder del órgano judicial, para que éste fije y distribuya, por el trámite de los incidentes, la proporción que corresponda a los respectivos interesados.

Según el artículo 6.6 del RD 1492/2011 Reglamento de valoraciones:

Ámbito de las valoraciones y criterios generales para la valoración.

6. De conformidad con lo dispuesto en el artículo 22.4 del texto refundido de la Ley de Suelo, la valoración de las concesiones administrativas y de los derechos reales sobre inmuebles, a los efectos de su constitución, modificación o extinción, se efectuará con arreglo a las disposiciones sobre expropiación que específicamente determinen el justiprecio de los mismos y subsidiariamente, según las normas del derecho administrativo, civil o fiscal que resulten de aplicación.

Al expropiar una finca gravada con cargas, la Administración que la efectúe podrá elegir entre fijar el justiprecio de cada uno de los derechos que concurren con el dominio, para distribuirlo entre los titulares de cada uno de ellos, o bien valorar el inmueble en su conjunto y consignar su importe en poder del órgano judicial, para que éste fije y distribuya, por el trámite de los incidentes, la proporción que corresponda a los respectivos interesados.

Según el artículo 55 de la orden ECO 805/2003:

Artículo 55. Valoración de la servidumbre.

1. Las servidumbres contempladas en el Título VII del libro segundo del Código Civil, se valorarán restando del valor del inmueble, supuesto libre de la carga impuesta por la servidumbre, el valor de dicho inmueble teniendo en cuenta el efecto de la servidumbre que lo grava.

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

En este sentido parece lógico valorar las servidumbres con un porcentaje sobre el valor del predio sirviente en función de la minusvaloración que le supone a éste la existencia de las servidumbres. En cualquier caso las servidumbres no podrían valer más que el valor del predio sirviente libre de cargas.

En el caso que nos ocupa el valor estimado a efectos expropiatorios de la parcela señalada con el número 5 resulta ser de 3.981,36 UAs.

La depreciación que le suponen las servidumbres al valor actual de dicho terreno calificado como EL-P es de difícil determinación, puesto que si dicho terreno no estuviera grabado con la carga de las servidumbres tendría exactamente el mismo valor a efectos expropiatorios por ser su destino el de Espacio Libre Público, uso compatible con las servidumbres descritas, por tanto, su valor no se ve alterado por el hecho de tener servidumbres que lo graban.

Se hace una estimación del valor de las servidumbres únicamente a efectos del presente convenio sin que esta estimación sea vinculante para el Ayuntamiento a otros efectos (en especial para su eventual extinción), puesto que se considera que el valor de las servidumbres es un valor simbólico de difícil cuantificación con tendencia a ser nulo y que atiende más a la ostentación del título habilitante que al valor material del derecho otorgado, el cual resulta ser completamente compatible, desde el punto de vista fáctico, con el nuevo planeamiento e incluso con mejora de las condiciones del derecho anterior teniendo en cuenta que el derecho de disfrute y acceso al mar podrá seguir ejerciéndose y en mejores condiciones que actualmente.

El valor que a efectos del presente convenio se asigna a dichas servidumbres es de un 5% respecto a su valor total, teniendo en cuenta la posibilidad de que éste pueda ser menor, todo ello por las razones que se describen a continuación.

VALOR ESTIMADO SERVIDUMBRES

% ESTIMADO SOBRE VALOR EXPROPIACIÓN PARCELA 5	UAS	Valor de repercusión plurifamiliar (Estudio mercado Pinar Riera)	Valoración €
5% (sobre 3.981.366 uas)	199.068 UAS	4.833,68€/m2	962.231.01€

Las servidumbres se constituyen en los años 70-80 con la intención de posibilitar el acceso al mar a los propietarios de parcelas que conforman la urbanización de Costa den Blanes, todas ellas en mayor o menor medida, lejanas a la primera línea de mar (la urbanización se desarrolla en su mayoría en la zona superior de la autopista Palma-Andratx e incluye también parcelas destinadas a vivienda plurifamiliar situada en la zona inferior de la autopista que no se encuentran junto al mar).

Posteriormente, la ley estatal 22 de 1988 de Costas manifiesta en su exposición de motivos:

"Se ha producido además con demasiada frecuencia la desnaturalización de porciones del dominio público litoral, no sólo porque se ha reconocido la propiedad particular, sino también por la privatización de hecho que ha supuesto el otorgamiento de determinadas concesiones y la carencia de accesos públicos, con el resultado de que ciertas extensiones de la ribera del mar han quedado injustificadamente sustraídas al disfrute de la colectividad".

Y regula en su artículo 28 los accesos al mar:

1. *La servidumbre de acceso público y gratuito al mar recaerá, en la forma que se determina en los números siguientes, sobre los terrenos colindantes o contiguos al dominio público marítimo-terrestre, en la longitud y anchura que demanden la naturaleza y finalidad del acceso.*

2. *Para asegurar el uso público del dominio público marítimo-terrestre, los planes y normas de ordenación territorial y urbanística del litoral establecerán, salvo en espacios calificados como de especial protección, la previsión de suficientes accesos al mar y aparcamientos, fuera del dominio público marítimo-terrestre. A estos efectos, en las zonas urbanas y urbanizables, los de tráfico rodado deberán estar separados entre sí, como máximo, 500 metros, y los peatonales, 200 metros. Todos los accesos deberán estar señalizados y abiertos al uso público a su terminación.*

3. *Se declaran de utilidad pública, a efectos de la expropiación o de la imposición de la servidumbre de paso por la Administración del Estado, los terrenos necesarios para la realización o modificación de otros accesos públicos al mar y aparcamientos, no incluidos en el apartado anterior.*

4. *No se permitirán en ningún caso obras o instalaciones que interrumpan el acceso al mar sin que se proponga por los interesados una solución alternativa que garantice su efectividad en condiciones análogas a las anteriores, a juicio de la Administración del Estado.*

Al estar garantizado para la colectividad el acceso al mar para el uso y disfrute de la orilla, el paso por la propia parcela privada resulta ser de menor relevancia.

En lo que se refiere al posible valor de exclusividad que pudiera entenderse tienen los propietarios de las parcelas de la urbanización de Costa den Blanes cabe hacer la reflexión del gran número de personas que ostentan dicho título ya que todos los habitantes de las parcela pueden ejercer dicho derecho.

Según el cálculo aproximado siguiente se estima en unas 3.658 el número de personas que pueden ejercer el derecho que otorgan las servidumbres, sin tener en cuenta que este número es susceptible de ser mayor teniendo en cuenta no sólo los ocupantes fijos sino también los transitorios.

uso	Viviendas	Habitantes/vivienda	Nº habitantes
Unifamiliar	650	4	2.600
RP3	55	4	220
RP2	72	4	288
Tomir	170	2	340
OD Portals	105	2	210
Total habitantes			3.658 hab.

A la circunstancia anterior se añade el hecho de que la parcela se destina a Espacio Libre Público y por tanto dichas personas podrán seguir ejerciendo el derecho inicialmente adquirido.

Por todo lo anteriormente descrito, y únicamente a efectos del presente convenio, se estima en un 5% respecto al total el valor correspondiente a las servidumbres descritas atendiendo más a un valor jurídico que a un valor real de las mismas, el cual se considera prácticamente nulo.

7.- BALANCE Y EVALUCIÓN DE LA PROPUESTA DEL CONVENIO.

Se indica el balance de los valores de expropiación en relación a los valores del incremento de aprovechamiento urbanístico.

BALANCE UAS: EXPROPIACIÓN/REGULARIZACIÓN INSTALACIONES EXISTENTES + AMPLIACIÓN

BALANCE UAs	Expropiación		Legalización	Ampliación
	Propiedad	Servidumbres		
(EL-P+V)	+5.259,499 uas	+199,068 uas		
Sporting			-1.055 uas	-692,98 uas
Marineland			-2.186,73 uas	-922,86 uas
Subtotal uas	+5.458,507 uas		-4.857,57 uas	
TOTAL BALANCE:	+600,937 UAS			

Balance UAs convenio	Valor Uas	Valor €
+5.259,499 -4.857,57 = 401,929 uas	4.833,68€/m2	+ 1.942.796,18€

Teniendo en cuenta las consideraciones anteriores, el balance final de las UAs resulta ser de 401,929 UAs en beneficio del Ajuntament.

Calvià, 28 de enero de 2022

Magdalena Rosselló Forteza

Cap de Servei Oficina Revisió Pla General

ANEXO I – ESTUDIO DE MERCADO

ESTUDIO DE MERCADO y CALCULO VALOR UNITARIO DE REPERCUSION

USO Residencial plurifamiliar HU

SITUACION 1ª línea de mar sin ningún vial intermedio entre la costa y la parcela. HL


TIPOLOGIA Aislada

SUPERFICIE VIVIENDA TIPO con el.comunes 100-125m2 HS

OTROS Ascensor y piscina comunitaria HC

MUESTRA	1	CP 07181	FECHA MUESTRA	enero	2021	CARACTERÍSTICAS		muestra	
SITUACIÓN	CL	BENITO JERÓNIMO FEIJÓO	Nº	9	planta	7ª	Superficie edificada Oferta	70,00 m²	Cof.
MUNICIPIO	CALVIÀ	FUENTE	Idealista /inmobiliaria			Elementos comunes oferta		HL	1,00
ANUNCIO DE LA OFERTA						https://www.idealista.com/inmueble/881139			
 <p>Reiderstad Invest Calvià</p>						Superficie construida Catastro	58,00 m²	HU	1,00
						Superficie El. Comunes Catastro	12,00 m²	HT	1,00
						SUPERFICIE TOTAL ADOPTADA	70,00 m²	HS	0,90
						Numero de Dormitorios	2	HP	1,10
						Numero de Baños	1	HC	1,00
						Piscina	si	HG	1,00
						Estado de conservacion	normal		
						Fc Fecha de construccion	1984	A	32
						Fr Fecha de Reforma	2000	C	0,85
						i Porcentaje de Reforma	30,00%	Bi	0,3309
Fa Fecha Real antigüedad Fa = Fc+ (Fr-Fc)	1989								
VALORES						objeto			
PRECIO TOTAL DE LA OFERTA						645.000,00 €			Cof.
Precio Oferta vivienda construida						606.889,00 €	HL	1ª línea mar	
Precio Aparcamiento						38.111,00 €	HU	plurifamiliar	
VALORES UNITARIOS							HT	3 hab.	
Valor unitario venta						8.669,84 €/m²	HS	100-120	
Valor unitario datos oferta						8.669,84 €/m²	HP	vistas directas	
OTROS							HC	con ascensor	
Superficie de parcela							HG	s. leg.	
Uso actual						residencial	E	2021	
							A	0	
							C	1,00	
							B	0,0000	
COMENTARIOS						coef.0,7/1,0			
Vivienda situada en un lateral/Situada sin vial intermedio rodado con la costa									0,95
DATOS CATASTRALES		Referencia	2722007DD6726S0086FL						


MUESTRA	2	CP 07181	FECHA MUESTRA	enero	2021	CARACTERÍSTICAS		muestra	
SITUACIÓN	CL	BENITO JERÓNIMO FEIJÓO	Nº	9	planta	2ª	Superficie edificada Oferta	136,00 m²	Cof.
MUNICIPIO	CALVIÀ	FUENTE	Idealista /inmobiliaria			Elementos comunes oferta		HL	1,00
ANUNCIO DE LA OFERTA						https://www.idealista.com/inmueble/84700890/			
<p>Piso en venta en Benito Feijoo, 9</p> <p>1.150.000 € 136 m² 4 hab 2ª planta exterior con ascensor Garaje incluido</p> <p>Darderinmo Palma De Mallorca</p>									
						Superficie construida Catastro	140,00 m²	HU	1,00
						Superficie El. Comunes Catastro	30,00 m²	HT	1,00
						SUPERFICIE TOTAL ADOPTADA	170,00 m²	HS	1,15
						Piscina	si	HP	1,00
						Numero Dormitorios	4	HC	1,00
						Numero de Baños	2	HG	1,00
						Estado de conservacion	normal		
						Fc Fecha de construccion	1984	A	37
						Fr Fecha de Reforma		C	1,00
						i Porcentaje de Reforma		Bi	0,2535
Fa Fecha Real antigüedad Fa = Fc+ (Fr-Fc)	1984								
VALORES						objeto			
PRECIO TOTAL DE LA OFERTA						1.150.000,00 €			Cof.
Precio Oferta vivienda construida						1.111.889,00 €	HL	1ª línea mar	
Precio Aparcamiento						38.111,00 €	HU	plurifamiliar	
VALORES UNITARIOS							HT	3 hab.	
Valor unitario venta						6.540,52 €/m²	HS	100-120	
Valor venta aparcamiento							HP	tas directas	
Valor unitario datos oferta						8.175,65 €/m²	HC	con ascensor	
OTROS							HG	s. leg.	
Superficie de parcela						431,00 m²	E	2021	
Uso actual						residencial	A	0,00	
							C	1,00	
							B	0,00	
COMENTARIOS						coef.0,7/1,0			
Vivienda vistas directas al mar /sin vial intermedio entre el inmueble y la linea de mar									0,95
DATOS CATASTRALES		Referencia	2722007DD6726S0011YA						

MUESTRA	3	CP 07181	FECHA MUESTRA	enero	2021	CARACTERISTICAS		muestra	
SITUACIÓN	CL	MARINA	Nº	25	planta	2º	Superficie vivienda Oferta	58,00 m²	Cof.
MUNICIPIO	CALVIÀ	FUENTE	Idealista /inmobiliaria			Elementos comunes oferta			HL 1,30
ANUNCIO DE LA OFERTA						https://www.idealista.com/inmueble/89258480/			
 <p>Piso en venta en calle Marina, 25 425.000 € 58 m² 1 hab. 3ª planta exterior con ascensor</p> <p>Nash Homes Mallorca Calvià</p>						Superficie vivienda Catastro	57,00 m²	HU 1,00	
						Superficie Elementos Comunes Catastro		HT 1,00	
						SUPERFICIE TOTAL ADOPTADA	57,00 m²	HS 0,70	
						Piscina	NO	HP 1,20	
						Numero Dormitorios	1	HC 1,20	
						Numero de Baños	1	HG 1,00	
						Estado de conservacion	normal		
						Fc Fecha de construccion	1978	A 43	
						Fr Fecha de Reforma		C 1,00	
						I Porcentaje de Reforma		Bi 0,3075	
						Fa Fecha Real antigüedad Fa = Fc+ (Fr-Fc) i	1978		
						VALORES		objeto	
						PRECIO TOTAL DE LA OFERTA	425.000,00 €	Cof.	
						Precio Oferta vivienda construida	425.000,00 €	HL 1ªlinea mar HU plurifamiliar HT 3 hab. HS 100-120 HP vistas directas HC con ascensor HG s. leg. E 2021 A 0,00 C 1,00 B 0,00	
						VALORES UNITARIOS			
Valor unitario venta	7.456,14 €/m²								
Valor unitario datos oferta	7.327,59 €/m²								
	7.456,14 €/m²								
OTROS									
Superficie de parcela	263,00 m²								
Uso actual	residencial								
COMENTARIOS		coef.0,771,0							
No tiene piscina /No tiene garaje		0,95							
DATOS CATASTRALES	Referencia	3462809DD6736500490Z							


MUESTRA	4	CP 07181	FECHA MUESTRA	enero	2021	CARACTERISTICAS		muestra	
SITUACIÓN	CL	BENITO JERÓNIMO FEIJÓ	Nº	3	planta	bajos	Superficie vivienda Oferta	160,00 m²	Cof.
MUNICIPIO	CALVIÀ	FUENTE	Idealista /inmobiliaria			Elementos comunes oferta			HL 1,15
ANUNCIO DE LA OFERTA						https://www.idealista.com/inmueble/87255947/			
<p>Dúplex en venta en calle d'Antoni Maria Alcover, 18 1.950.000 € 160 m² 3 hab. Bajo exterior con ascensor Garaje incluido</p> 						Superficie vivienda Catastro	127,00 m²	HU 1,00	
 <p>Dúplex en venta en calle d'Antoni Maria Alcover, 18 1.950.000 € 160 m² 3 hab. Bajo exterior con ascensor Garaje incluido</p>						Superficie Elementos Comunes Catastro	33,00 m²	HT 1,00	
						SUPERFICIE TOTAL ADOPTADA	160,00 m²	HS 1,15	
						Ascensor	si	HP 1,10	
						Numero Dormitorios	3	HC 1,00	
						Numero de Baños	2	HG 1,00	
						Estado de conservacion	normal		
						Fc Fecha de construccion	1994	A 9	
						Fr Fecha de Reforma	2017	C 1,00	
						I Porcentaje de Reforma	80,00%	Bi 0,0467	
						Fa Fecha Real antigüedad Fa = Fc+ (Fr-Fc) i	2012		
						VALORES		objeto	
						PRECIO TOTAL DE LA OFERTA	1.950.000,00 €	Cof.	
						Precio Oferta vivienda construida	1.911.889,00 €	HL 1ªlinea mar HU plurifamiliar HT 3 hab. HS 100-120 HP vistas directas HC con ascensor HG s. leg. E 2021 A 0,00 C 1,00 B 0,00	
						Precio aparcamiento	38.111,00 €		
						VALORES UNITARIOS			
Valor unitario venta	11.949,31 €/m²								
Valor venta aparcamiento									
Valor unitario datos oferta	11.949,31 €/m²								
	11.949,31 €/m²								
OTROS									
Superficie de parcela	7.230,00 m²								
Uso actual	residencial								
COMENTARIOS		coef.0,771,0							
Tiene piscina comunitaria		0,95							
DATOS CATASTRALES	Referencia	2722009DD6722S0032HR							


MUESTRA	5	C.P. 07350	FECHA MUESTRA	enero	2021	CARACTERÍSTICAS		muestra	
SITUACIÓN	CL	CALA CONTESA	Nº	1	planta	bajos	Superficie edificada Oferta	102,00 m ²	Cof.
MUNICIPIO	CALVIÀ	FUENTE	Idealista /inmobiliaria			Elementos comunes oferta		HL	1,15
ANUNCIO DE LA OFERTA						https://www.idealista.com/inmueble/92224353			
Piso en venta en calle Cala Contesa, 1						Reiderstad Invest			
1.200.000 €	102 m ²	2 hab.	Bajo exterior con ascensor	Garaje incluido	Calvià	Superficie construida Catastro	103,00 m ²	HU	1,00
						Superficie El. Comunes Catastro		HT	0,80
						SUPERFICIE TOTAL ADOPTADA	103,00 m ²	HS	1,00
						Ascensor		HP	1,20
						Numero Dormitorios	2	HC	0,85
						Numero de Baños	2	HG	1,00
						Estado de conservacion	normal		
						Fc Fecha de construccion	1986	A	35
						Fr Fecha de Reforma		C	1,00
						I Porcentaje de Reforma		Bi	0,2363
						Fa Fecha Real antigüedad Fa = Fc+ (Fr-Fc) I	1986		
VALORES						objeto			
PRECIO TOTAL DE LA OFERTA						1.200.000,00 €			Cof.
Precio Oferta vivienda construida						1.161.889,00 €	HL	19linea mar	
Precio oferta aparcamiento						38.111,00 €	HU	plurifamiliar	
Precio oferta trastero							HT	3 hab.	
VALORES UNITARIOS							HS	100-120	
Valor unitario venta						11.280,48 €/m ²	HP	vistas directas	
Valor unitario datos oferta						11.391,07 €/m ²	HC	con ascensor	
Valor unitario datos catastro						11.280,48 €/m ²	HG	s. leg.	
OTROS							E	2021	
Superficie de parcela						42.058,00 m ²	A	0,00	
Uso actual						residencial	C	1,00	
							B	0,00	
COMENTARIOS								coef.0,7/1,0	
DATOS CATASTRALES						Referencia	4764002DD6746S0008XL		0,95

MUESTRA	6	CP 07181	FECHA MUESTRA	enero	2021	CARACTERÍSTICAS		muestra	
SITUACIÓN	CL	PASEO DE ILLETES	Nº	9	planta	BJ	Superficie edificada Oferta	105,00 m ²	Cof.
MUNICIPIO	CALVIÀ	FUENTE	Idealista /particular			Elementos comunes oferta		HL	1,00
ANUNCIO DE LA OFERTA						https://www.idealista.com/inmueble/91340075			
						Superficie construida Catastro	103,00 m ²	HU	1,00
						Superficie El. Comunes Catastro		HT	1,00
						SUPERFICIE TOTAL ADOPTADA	103,00 m ²	HS	1,00
						Ascensor	si	HP	1,15
						Numero Dormitorios	3	HC	1,00
						Numero de Baños	2	HG	1,00
						Estado de conservacion	normal		
						Fc Fecha de construccion	1986	A	35
						Fr Fecha de Reforma		C	1,00
						I Porcentaje de Reforma		Bi	0,2363
Fa Fecha Real antigüedad Fa = Fc+ (Fr-Fc) I	1986								
VALORES						objeto			
PRECIO TOTAL DE LA OFERTA						875.000,00 €			Cof.
Precio Oferta vivienda construida						855.000,00 €	HL	19linea mar	
Precio oferta aparcamiento						20.000,00 €	HU	plurifamiliar	
VALORES UNITARIOS							HT	3 hab.	
Valor unitario venta						8.300,97 €/m ²	HS	100-120	
Valor unitario datos oferta						8.142,86 €/m ²	HP	vistas directas	
Valor unitario datos catastro						8.300,97 €/m ²	HC	con ascensor	
OTROS							HG	s. leg.	
Superficie de parcela						8.079,00 m ²	E	2021	
Uso actual						residencial	A	0,00	
							C	1,00	
							B	0,00	
COMENTARIOS								coef.0,7/1,0	
DATOS CATASTRALES						Referencia	5474004DD6757S0070GS		0,95
						Plaza de garaje descubierta/Sin ascensor			

MUESTRA	7	CP 07181	FECHA MUESTRA	enero	2021	CARACTERÍSTICAS		muestra		
SITUACIÓN	CL	ILLETES	Nº	planta		Superficie edificada Oferta	61,00 m²	Cof.		
MUNICIPIO	CALVIÁ	FUENTE	Idealista /particular			Elementos comunes oferta		HL 1,00		
ANUNCIO DE LA OFERTA						Superficie construida Catastro				
<p>Piso en venta en Cas Catala 695.000 € 61 m² 2 hab. 6ª planta exterior con ascensor Garaje incluido</p> 						Superficie El. Comunes Catastro				
						SUPERFICIE TOTAL ADOPTADA			61,00 m²	HS 0,80
						Piscina				HP 1,00
						Numero Dormitorios			2	HC 1,00
						Numero de Baños			1	HG 1,00
						Estado de conservacion			normal	
						Fc Fecha de construccion			1980	A 10
						Fr Fecha de Reforma			2015	C 1,00
						I Porcentaje de Reforma			90,00%	Bi 0,0520
						Fa Fecha Real antigüedad Fa = Fc+ (Fr-Fc) I			2012	
VALORES						objeto				
PRECIO TOTAL DE LA OFERTA						695.000,00 €		Cof.		
Precio Oferta vivienda construida						656.889,00 €	HL	19 linea mar		
Precio Aparcamiento						38.111,00 €	HU	plurifamiliar		
Precio trastero							HT	3 hab.		
VALORES UNITARIOS							HS	100-120		
Valor unitario venta						10.768,67 €/m²	HP	tas directas		
Valor unitario datos oferta						10.768,67 €/m²	HC	con ascensor		
						10.768,67 €/m²	HG	s. leg.		
							E	2021		
OTROS							A	0,00		
Superficie de parcela							C	1,00		
Uso actual						residencial	B	0,00		
COMENTARIOS						coef.0,7/1,0				
No se ha podido localizar						0,95				
DATOS CATASTRALES		Referencia								

MUESTRA	8	C.P. 07350	FECHA MUESTRA	enero	2021	CARACTERÍSTICAS		muestra		
SITUACIÓN	CL	PASEO ILLETAS	Nº	9 planta	3ª	Superficie edificada Oferta	105,00 m²	Cof.		
MUNICIPIO	CALVIÁ	FUENTE	Idealista /inmobiliaria			Elementos comunes oferta		HL 1,20		
ANUNCIO DE LA OFERTA						Superficie construida Catastro				
<p>Piso en venta en paseo illetas, 9 795.000 €</p> 						Superficie El. Comunes Catastro				
						SUPERFICIE TOTAL ADOPTADA			104,00 m²	HS 1,00
						Piscina			si	HP 1,20
						Numero Dormitorios			2	HC 1,00
						Numero de Baños			2	HG 1,00
						Estado de conservacion			normal	
						Fc Fecha de construccion			1986	A 35
						Fr Fecha de Reforma				C 1,00
						I Porcentaje de Reforma				Bi 0,2363
						Fa Fecha Real antigüedad Fa = Fc+ (Fr-Fc) I			1986	
VALORES						objeto				
PRECIO TOTAL DE LA OFERTA						795.000,00 €		Cof.		
Precio Oferta vivienda construida						756.889,00 €	HL	19 linea mar		
Precio Aparcamiento						38.111,00 €	HU	plurifamiliar		
							HT	3 hab.		
VALORES UNITARIOS							HS	100-120		
Valor unitario venta						7.277,78 €/m²	HP	vistas directas		
Valor venta aparcamiento							HC	con ascensor		
Valor unitario datos oferta						7.208,47 €/m²	HG	s. leg.		
						7.277,78 €/m²	E	2021		
OTROS							A	0,00		
Superficie de parcela							C	1,00		
Uso actual						residencial	B	0,00		
COMENTARIOS						coef.0,7/1,0				
El piso se encuentra en el bloque posterior						0,95				
DATOS CATASTRALES		Referencia				S474004DD675750105B1				

MUESTRA	9	CP 07181	FECHA MUESTRA	enero	2021	CARACTERISTICAS		muestra						
SITUACION	CL	MARQUES DE LA TORRE	Nº	30	planta	BJ	Superficie edificada Oferta	158,00 m²	Cof.					
MUNICIPIO	CALVIÁ	FUENTE	fotocasa /inmobiliaria				Superficie Suelo Oferta		HL 1,25					
ANUNCIO DE LA OFERTA														
Piso en venta en calle Marqués de la Torre, 30														
845.000 € 158 m² 2 hab. Bajo exterior con ascensor Garaje incluido														
						Superficie construida Catastro		108,00 m²	HU 1,00					
						Superficie El. Comunes Catastro		49,00 m²	HT	1,00				
						SUPERFICIE TOTAL ADOPTADA		157,00 m²	HS	1,15				
						Piscina		SI	HP	1,10				
						Numero Dormitorios		2	HC	1,10				
						Numero de Baños		2	HG	1,00				
						Estado de conservacion		normal						
						Fc Fecha de construccion		1987	A	34				
						Fr Fecha de Reforma			C	1,00				
						i Porcentaje de Reforma			Bi	0,2278				
						Fa Fecha Real antigüedad Fa = Fc+ (Fr-Fc) i		1987						
						VALORES								objeto
						PRECIO TOTAL DE LA OFERTA		845.000,00 €			Cof.			
						Precio Oferta vivienda construida		806.889,00 €	HL	19	linea mar			
						Precio Aparcamiento		38.111,00 €	HU		plurifamiliar			
VALORES UNITARIOS														
Valor unitario venta		5.139,42 €/m²	HP		3 hab.									
Valor venta aparcamiento			HS		100-120									
			HC		vistas directas									
			HG		con ascensor									
		5.139,42 €/m²	E		s. leg.									
OTROS														
Superficie de parcela		4.005,00 m²	A		2021									
Uso actual		residencial	C		0,00									
			B		0,00									
COMENTARIOS								coef 0,7/1,0						
DATOS CATASTRALES						Referencia		0853001DD6705S0064BQ	0,95					

MUESTRA	10	CP 07181	FECHA MUESTRA	enero	2021	CARACTERISTICAS		muestra						
SITUACION	CL	BENITO JERÓNIMO FEIJÓO	Nº	9	planta	3º	Superficie edificada Oferta	105,00 m²	Cof.					
MUNICIPIO	CALVIÁ	FUENTE	Fotocasa/particular				Superficie Suelo Oferta		HL 1,00					
ANUNCIO DE LA OFERTA														
www.balnearinvestluxury.com/ref/41062														
						Superficie construida Catastro		82,00 m²	HU 1,00					
						Superficie El. Comunes Catastro		19,00 m²	HT	1,00				
						SUPERFICIE TOTAL ADOPTADA		101,00 m²	HS	1,00				
						Piscina		SI	HP	1,00				
						Numero Dormitorios		3	HC	1,00				
						Numero de Baños		2	HG	1,00				
						Estado de conservacion		normal						
						Fc Fecha de construccion		1984	A	25				
						Fr Fecha de Reforma		2000	C	1,00				
						i Porcentaje de Reforma		75,00%	Bi	0,1563				
						Fa Fecha Real antigüedad Fa = Fc+ (Fr-Fc) i		1996						
						VALORES								objeto
						PRECIO TOTAL DE LA OFERTA		950.000,00 €			Cof.			
						Precio Oferta vivienda construida		911.889,00 €	HL	19	linea mar			
						Precio Aparcamiento		38.111,00 €	HU		plurifamiliar			
VALORES UNITARIOS														
Valor unitario venta		9.028,60 €/m²	HP		3 hab.									
Valor venta aparcamiento			HS		100-120									
			HC		vistas directas									
			HG		con ascensor									
		9.028,60 €/m²	E		s. leg.									
OTROS														
Superficie de parcela			A		0,00									
Uso actual		residencial	C		1,00									
			B		0,00									
COMENTARIOS								coef 0,7/1,0						
DATOS CATASTRALES						Referencia		2722007DD6726S00318W	0,95					
								Inmueble situado en Puerto Portals cercano a la zona a valorar						

VALOR EN VENTA HOMOGENEIZADO PARA USO		vivienda plurifamiliar entremedianeras													ENERO		2021
MUESTRA	Ubicación	Valor Unitario de mercado V Unitario	Coeficiente corrector entre oferta y valor real 0,7-1,0	Coeficiente Localización HL	Coeficiente Uso HU	Coeficiente Tipología HT	Coeficiente Superficie HS	Coeficiente Situación por planta HP	Coeficiente Calidad construcción HC	Coeficiente Cargas y otros HG	Σ Coeficientes Homogeneización	Antigüedad A	Conservación N/R/D	Coeficiente corrector Ant-Cons MUESTRA BI	F= Vc / Vv	1-B.F./1-Bi.F	Valor venta homogeneizado art.24.2 Wv
1	BENITO JERÓNIMO FEIJÓO	8.669,84 €/m²	0,95	1,00	1,00	1,00	0,90	1,10	1,00	1,00	0,99	32	normal	0,3309	0,13	1,04	8.520,53 €/m²
2	BENITO JERÓNIMO FEIJÓO	6.540,52 €/m²	0,95	1,00	1,00	1,00	1,15	1,00	1,00	1,00	1,15	37	normal	0,2535	0,13	1,03	7.388,98 €/m²
3	MARINA	7.456,14 €/m²	0,95	1,30	1,00	1,00	0,70	1,20	1,20	1,00	1,31	43	normal	0,3075	0,13	1,04	9.668,43 €/m²
4	BENITO JERÓNIMO FEIJÓO	11.949,31 €/m²	0,95	1,15	1,00	1,00	1,15	1,10	1,00	1,00	1,45	9	normal	0,0467	0,13	1,01	16.614,96 €/m²
5	CALA CONTESA	11.280,48 €/m²	0,95	1,15	1,00	0,80	1,00	1,20	0,85	1,00	0,94	35	normal	0,2363	0,13	1,03	10.374,96 €/m²
6	PASEO DE ILLETES	8.300,97 €/m²	0,95	1,00	1,00	1,00	1,15	1,00	1,00	1,00	1,15	35	normal	0,2363	0,13	1,03	9.356,16 €/m²
7	ILLETES	10.768,67 €/m²	0,95	1,00	1,00	1,00	0,80	1,00	1,00	1,00	0,80	10	normal	0,0520	0,13	1,01	8.239,91 €/m²
8	PASEO ILLETAS	7.277,78 €/m²	0,95	1,20	1,00	1,00	1,00	1,20	1,00	1,00	1,44	35	normal	0,2363	0,13	1,03	10.271,46 €/m²
9	MARQUES DE LA TORRE	5.139,42 €/m²	0,95	1,25	1,00	1,00	1,15	1,10	1,10	1,00	1,74	34	normal	0,2278	0,13	1,03	8.751,58 €/m²
10	BENITO JERÓNIMO FEIJÓO	9.028,60 €/m²	0,95	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	27	normal	0,0318	0,13	1,00	8.612,78 €/m²
ESTADO CONSERVACION													1,0000	2021	B=	0,0000	
VALOR EN VENTA MEDIO HOMOGENEIZADO (€/m²t)																	9.779,97 €/m²
VALOR EN VENTA MEDIO HOMOGENEIZADO suprimiendo la muestra mas alta y la mas baja (€/m²t)																	9.224,48 €/m²

DETERMINACIÓN VALOR UNITARIO DE REPERCUSION		2021		ENERO	
USO: RESIDENCIAL PLURIFAMILIAR AISLADO					
VR VALOR UNITARIO REPERCUSIÓN SUELO					
MÉTODO RESIDUAL FI=1,00					
VRS = (Vv / K) - Vc					
Vv VALOR UNITARIO VENTA VIVIENDA ADOSADA				9.224,48 €/m²	
COEFICIENTE				1,50	
Vv / K				6.149,65 €/m²	
CÁLCULO DEL VALOR UNITARIO DE CONSTRUCCIÓN (Vc)					
1 CÁLCULO VALOR UNITARIO COSTE EJECUCION MATERIAL					
COAIB	VALOR UNITARIO DE PARTIDA (VUP)			479,37 €/m²	
2021	COEFICIENTE por TIPOLOGIA			2,00	
E. M.C.	COEF. Calidad Q	0,80/1,00/1,20		1,00	
	COEF. Moderador M	0,85/0,95/1,00		1,00	
	COSTES SEGURIDAD SALUD	1,00%		4,79	
	COSTE EJECUCIÓN MATERIAL (PEM)			963,53 €/m²	
2 GASTOS GENERALES Y BENEFICIO PROMOTOR					
	GASTOS GENERALES s/PEM	13,00%		125,26 €/m²	
	BENEFICIO INDUSTRIAL CONSTRUCTOR s/PEM	6,00%		57,81 €/m²	
	COSTE EJECUCIÓN CONTRATA (PEC)			1.146,61 €/m²	
3 HONORARIOS PROFESIONALES					
	P. BÁSICO, EJEC. DIR. ARQUITECTO SUP. s/PEM	7,80%		75,16	
	DIRECCIÓN ARQUITECTO TÉCNICO s/PEM	2,34%		22,55	
	ESS Y COORDINACIÓN s/PEM	1,00%		4,79	
	TELECOMUNICACIONES s/PEM telec.	0,05%		0,48	
	PROYECTO ACTIVIDADES s/PEM actividades	0,06%		0,58	
				103,56 €/m²	
4 COSTES LICENCIAS Y TASAS					
	LICENCIA OBRAS s/PEM	1,68%		16,19	
	ICO s/PEM	3,00%		28,91	
	TASA DE RESIDUOS s/PEM	1,00%		9,64	
	OCUPACIÓN VÍA PÚBLICA s/PEM	0,05%		0,48	
				55,21 €/m²	
5 GASTOS NECESARIOS					
	SEGUROS s/PEM	0,50%		4,82	
	INSPECCIONES Y O.C.T s/PEM	0,50%		4,82	
	TOPOGRÁF. GEOTEC. s/PEM	0,10%		0,96	
				10,60 €/m²	
Vc TOTAL VALOR UNITARIO DE CONSTRUCCIÓN Cc+Gc+Gp				1.315,97 €/m²	
VRS	VALOR UNITARIO DE REPERCUSIÓN	2021 ENERO			
Vv/K	VALOR UNITARIO VENTA / K			6.149,65 €/m²	
Vc	VALOR UNITARIO CONSTRUCCIÓN			1.315,97 €/m²	
VR	VRS = (Vv / K) - Vc			4.833,68 €/m²	
VALOR DE REPERCUSION USO PLURIFAMILIAR AISLADO				4.833,68 €/m²	

ANEXO II- ESTUDIO DE MERCADO

ESTUDIO DE MERCADO y CALCULO VALOR UNITARIO DE REPERCUSION


USO Residencial plurifamiliar HU

**SITUACION 2ª línea de mar con edificaciones intermedias entre la costa y la parcela.
HL**

TIPOLOGIA Aislada

SUPERFICIE VIVIENDA TIPO con el.comunes 100-125m2 HS

OTROS Ascensor y piscina comunitaria HC

MUESTRA	1	CP 07181	FECHA MUESTRA	enero	2021	CARACTERISTICAS		muestra	
SITUACION	CL	SANT FRANCESC XAVIER Portals Nous	Nº	1	planta	4º	Superficie edificada Oferta	114,00 m²	Cof.
MUNICIPIO	CALVIA	FUENTE	Idealista /inmobiliaria				Elementos comunes oferta		HL 1,00
ANUNCIO DE LA OFERTA						https://www.idealista.com/inmueble/91795821/			
						Superficie construida Catastro	114,00 m²	HU	1,00
						Superficie El. Comunes Catastro	30,00 m²	HT	1,00
						SUPERFICIE TOTAL ADOPTADA	144,00 m²	HS	1,05
						Numero de Dormitorios	3	HP	1,00
						Numero de Baños	1	HC	1,00
						Ascensor	Si	HG	1,00
						Estado de conservacion	normal		
						Fc Fecha de construccion	1978	A	43
						Fr Fecha de Reforma		C	0,85
						I Porcentaje de Reforma		BI	0,4113
						Fa Fecha Real antigüedad Fa = Fc+ (Fr-Fc)	1978		
						VALORES			
PRECIO TOTAL DE LA OFERTA						550.000,00 €			Cof.
Precio Oferta vivienda construida						511.888,50 €	HL		periferia
Precio Aparcamiento						38.111,50 €	HU		plurifamiliar
VALORES UNITARIOS									
Valor unitario venta						3.554,78 €/m²	HP		3/2 hab.
Valor unitario datos oferta						4.490,25 €/m²	HS		100-120
Valor unitario adoptado						3.554,78 €/m²	HC		vistas lejanas
OTROS									con ascensor
Superficie de parcela						4.592,00 m²	HG		s. leg.
Uso actual						residencial	E		2021
COMENTARIOS						coef.0,7/1,0			
Tiene piscina comunitaria									0,95
DATOS CATASTRALES		Referencia	2925001DD6722N00260H						


MUESTRA	2	CP 07181	FECHA MUESTRA	enero	2021	CARACTERISTICAS		muestra	
SITUACION	CL	BENITO JERONIMO FEIJÓO Portals N	Nº	1	planta	bajo	Superficie edificada Oferta	88,00 m²	Cof.
MUNICIPIO	CALVIA	FUENTE	Idealista /inmobiliaria				Elementos comunes oferta		HL 1,00
ANUNCIO DE LA OFERTA						https://www.idealista.com/inmueble/91826700/			
Piso en venta en calle Benito Jerónimo Feijóo, 1									
495.000 € 84 m² 2 hab. Bajo exterior con ascensor									
						Superficie construida Catastro	85,00 m²	HU	1,00
						Superficie El. Comunes Catastro	20,00 m²	HT	1,00
						SUPERFICIE TOTAL ADOPTADA	105,00 m²	HS	1,00
						Ascensor	si	HP	1,00
						Numero Dormitorios	2	HC	1,00
						Numero de Baños	2	HG	1,00
						Estado de conservacion	normal		
						Fc Fecha de construccion	1980	A	41
						Fr Fecha de Reforma		C	1,00
						I Porcentaje de Reforma		BI	0,2891
						Fa Fecha Real antigüedad Fa = Fc+ (Fr-Fc)	1980		
						VALORES			
PRECIO TOTAL DE LA OFERTA						495.000,00 €			Cof.
Precio Oferta vivienda construida						495.000,00 €	HL		periferia
Precio Aparcamiento							HU		plurifamiliar
VALORES UNITARIOS									
Valor unitario venta						4.714,29 €/m²	HP		stas lejanas
Valor venta aparcamiento							HC		con ascensor
Valor unitario datos oferta						5.625,00 €/m²	HG		s. leg.
Valor unitario adoptado						4.714,29 €/m²	E		2021
OTROS									A 0,00
Superficie de parcela						109.975,00 m²	C		1,00
Uso actual						residencial	B		0,00
COMENTARIOS						coef.0,7/1,0			
Tiene piscina comunitaria									0,95
DATOS CATASTRALES		Referencia	2722011DD672250020ZK						

MUESTRA	3	CP 07181	FECHA MUESTRA	enero	2021	CARACTERISTICAS		muestra		
SITUACIÓN	CL	MIGUEL CERVANTES	Nº	23	planta	1º	Superficie vivienda Oferta	123,00 m²	Cof.	
MUNICIPIO	CALVIA	FUENTE	Idealista /inmobiliaria			Elementos comunes oferta		HL	1,00	
ANUNCIO DE LA OFERTA						https://www.idealista.com/inmueble/90419559/				
										
Piso en venta en Urb. Portals Nous, Portals Nous 429.000 €										
123 m² 3 hab. 1ª planta exterior con ascensor Garaje incluido										
DATOS CATASTRALES						Referencia	2925002DD6722N0003QX			
							Superficie vivienda Catastro	113,00 m²	HU	1,00
							Superficie Elementos Comunes Catastro	20,00 m²	HT	1,00
							SUPERFICIE TOTAL ADOPTADA	133,00 m²	HS	1,03
							Ascensor	si	HP	1,00
							Numero Dormitorios	3	HC	1,00
							Numero de Baños	2	HG	1,00
							Estado de conservacion	normal		
							Fc Fecha de construccion	1997	A	24
							Fr Fecha de Reforma		C	1,00
							i Porcentaje de Reforma		Bi	0,1488
							Fa Fecha Real antigüedad Fa = Fc+ (Fr-Fc) i	1997		
VALORES									objeto	
							PRECIO TOTAL DE LA OFERTA	429.000,00 €		Cof.
							Precio Oferta vivienda construida	390.888,50 €	HL	periferia
							Precio aparcamiento	38.111,50 €	HU	plurifamiliar
VALORES UNITARIOS										
							Valor unitario venta	2.939,01 €/m²	HT	3/2 hab.
							Valor unitario datos oferta	3.177,96 €/m²	HS	100-120
							Valor unitario adoptado	2.939,01 €/m²	HP	vistas lejanas
OTROS										
							Superficie de parcela	6.675,00 m²	HC	con ascensor
							Uso actual	residencial	HG	s. leg.
								E	2021	
								A	0,00	
								C	1,00	
								B	0,00	
COMENTARIOS									coef.0,7/1,0	
							Tiene piscina comunitaria			0,95

MUESTRA	4	C.P. 07350	FECHA MUESTRA	enero	2021	CARACTERISTICAS		muestra		
SITUACIÓN	CL	RAMON LLULL	Nº	7	planta	1º	Superficie vivienda Oferta	100,00 m²	Cof.	
MUNICIPIO	CALVIA	FUENTE	Idealista /particular			Elementos comunes oferta		HL	1,00	
ANUNCIO DE LA OFERTA						https://www.idealista.com/inmueble/92591552/				
										
Piso en venta en Ramon Llull, 7 450.000 €										
100 m² 2 hab. 1ª planta exterior con ascensor Garaje incluido										
DATOS CATASTRALES						Referencia	3367012DD6736N0006WT			
							Superficie vivienda Catastro	98,00 m²	HU	1,00
							Superficie Elementos Comunes Catastro	15,00 m²	HT	1,00
							SUPERFICIE TOTAL ADOPTADA	113,00 m²	HS	1,00
							Ascensor	si	HP	1,00
							Numero Dormitorios	2	HC	1,00
							Numero de Baños	2	HG	1,00
							Estado de conservacion	normal		
							Fc Fecha de construccion	1993	A	28
							Fr Fecha de Reforma		C	1,00
							i Porcentaje de Reforma		Bi	0,1792
							Fa Fecha Real antigüedad Fa = Fc+ (Fr-Fc) i	1993		
VALORES									objeto	
							PRECIO TOTAL DE LA OFERTA	450.000,00 €		Cof.
							Precio Oferta vivienda construida	411.888,50 €	HL	periferia
							Precio aparcamiento	38.111,50 €	HU	plurifamiliar
VALORES UNITARIOS										
							Valor unitario venta	3.645,03 €/m²	HT	3/2 hab.
							Valor venta aparcamiento		HS	100-120
							Valor unitario datos oferta	4.118,89 €/m²	HP	stas lejanas
							Valor unitario adoptado	3.645,03 €/m²	HC	con ascensor
OTROS										
							Superficie de parcela	2.475,00 m²	HG	s. leg.
							Uso actual	residencial	E	2021
								A	0,00	
								C	1,00	
								B	0,00	
COMENTARIOS									coef.0,7/1,0	
							Tiene piscina comunitaria			0,95

MUESTRA	5	C.P. 07350	FECHA MUESTRA	enero	2021	CARACTERISTICAS		muestra			
SITUACIÓN	CL	SANT FRANCESC XAVIER	Nº	1 planta	7ª	Superficie edificada Oferta	114,00 m²	Cof.			
MUNICIPIO	CALVIA	FUENTE	Idealista /inmobiliaria			Elementos comunes oferta		HL 1,00			
ANUNCIO DE LA OFERTA						https://www.idealista.com/inmueble/90047640/					
Piso en venta en Portals Nous - Bendinat						Superficie construida Catastro 114,00 m² HU 1,00					
530.000 € 114 m² 2 hab. 7ª planta exterior con ascensor Garaje incluido						Superficie El. Comunes Catastro 30,00 m² HT 1,00					
						SUPERFICIE TOTAL ADOPTADA 144,00 m² HS 1,00					
						Ascensor			sl	HP	1,00
						Numero Dormitorios			2	HC	1,00
						Numero de Baños			2	HG	1,00
						Estado de conservacion			normal		
						Fc Fecha de construccion			1978	A	16
						Fr Fecha de Reforma			2017	C	1,00
						I Porcentaje de Reforma			70,00%	Bi	0,0908
						Fa Fecha Real antigüedad Fa = Fc+ (Fr-Fc) I			2005		
						VALORES					
PRECIO TOTAL DE LA OFERTA 530.000,00 €						Cof.					
Precio Oferta vivienda construida 491.889,00 €						HL periferia					
Precio oferta aparcamiento 38.111,00 €						HU plurifamiliar					
VALORES UNITARIOS						HT 3/2 hab.					
Valor unitario venta 3.415,90 €/m²						HS 100-120					
Valor unitario datos oferta 4.314,82 €/m²						HP vistas lejanas					
Valor unitario adoptado 3.415,90 €/m²						HC con ascensor					
OTROS						HG s. leg.					
Superficie de parcela 4.592,00 m²						E 2021					
Uso actual residencial						A 0,00					
COMENTARIOS						C 1,00					
Tiene piscina comunitaria						B 0,00					
DATOS CATASTRALES						coef.0,7/1,0					
Referencia 2925001DD6722N0039LE						0,95					

MUESTRA	6	CP 07181	FECHA MUESTRA	enero	2021	CARACTERISTICAS		muestra		
SITUACIÓN	CL	TORRENT	Nº	6 planta	2ª	Superficie edificada Oferta	85,00 m²	Cof.		
MUNICIPIO		FUENTE	fotocasa /inmobiliaria			Superficie Suelo Oferta		HL 0,85		
ANUNCIO DE LA OFERTA						https://www.idealista.com/inmueble/81951516/				
						Superficie construida Catastro 82,00 m²			HU 1,00	
						Superficie El. Comunes Catastro 3,00 m²			HT 1,00	
						SUPERFICIE TOTAL ADOPTADA 85,00 m²			HS 0,90	
						Ascensor			sl	HP 1,00
						Numero Dormitorios			2	HC 1,00
						Numero de Baños			2	HG 1,00
						Estado de conservacion			normal	
						Fc Fecha de construccion			1985	A 36
						Fr Fecha de Reforma				C 1,00
						I Porcentaje de Reforma				Bi 0,2448
Fa Fecha Real antigüedad Fa = Fc+ (Fr-Fc) I			1985							
VALORES						objeto				
PRECIO TOTAL DE LA OFERTA 675.000,00 €						Cof.				
Precio Oferta vivienda construida 636.889,00 €						HL periferia				
Precio Aparcamiento 38.111,00 €						HU plurifamiliar				
VALORES UNITARIOS						HT 3/2 hab.				
Valor unitario venta 7.492,81 €/m²						HS 100-120				
Valor unitario datos oferta						HP vistas lejanas				
Valor unitario adoptado 7.492,81 €/m²						HC con ascensor				
OTROS						HG s. leg.				
Superficie de parcela 10.998,00 m²						E 2021				
Uso actual residencial						A 0,00				
COMENTARIOS						C 1,00				
Tiene piscina comunitaria/Situado en una zona mas elevada						B 0,00				
DATOS CATASTRALES						coef.0,7/1,0				
Referencia 3262002DD673650155TR						0,95				

MUESTRA	7	CP 07181	FECHA MUESTRA	enero	2021	CARACTERISTICAS		muestra		
SITUACIÓN	CL	BENITO JERÓNIMO FEIJÓO	Nº	2	planta	2ª	Superficie edificada Oferta	116,00 m²	Cof.	
MUNICIPIO	CALVIA	FUENTE	Idealista /inmobiliaria			Elementos comunes oferta		HL	1,00	
ANUNCIO DE LA OFERTA						https://www.idealista.com/inmueble/9291702				
Piso en venta en Portals Nous - Bendinat										
550.000 €						116 m²	3 hab.	con ascensor	Garaje incluido	
										
DATOS CATASTRALES						Referencia	2722013DD6726S0020HI			
						VALORES		objeto:		
						PRECIO TOTAL DE LA OFERTA	550.000,00 €	HL	Cof.	
						Precio Oferta vivienda construida	511.889,00 €	HL	periferia	
						Precio Aparcamiento	38.111,00 €	HU	plurifamiliar	
						Precio trastero		HT	3/2 hab.	
						VALORES UNITARIOS		HS		
						Valor unitario venta	4.490,25 €/m²	HP	100-120	
						Valor unitario datos oferta	4.412,84 €/m²	HP	vistas lejanas	
						Valor unitario adoptado	4.490,25 €/m²	HC	con ascensor	
						OTROS		HG		
						Superficie de parcela	6.116,00 m²	E	s. leg.	
						Uso actual	residencial	A	2021	
						COMENTARIOS		C		
						Tiene piscina comunitaria		0,95		

MUESTRA	8	CP 07181	FECHA MUESTRA	enero	2021	CARACTERISTICAS		muestra		
SITUACIÓN	CL	BENITO JERÓNIMO FEIJÓO	Nº	3	planta	2ª	Superficie edificada Oferta	120,00 m²	Cof.	
MUNICIPIO	CALVIA	FUENTE	Idealista /inmobiliaria			Elementos comunes oferta		HL	1,00	
ANUNCIO DE LA OFERTA						https://www.idealista.com/inmueble/91471876/				
Piso en venta en Benito Jeronimo feijoo										
620.000 €						120 m²	3 hab.	2ª planta exterior	con ascensor	
										
DATOS CATASTRALES						Referencia	2722011DD6722S0065IT			
						VALORES		objeto:		
						PRECIO TOTAL DE LA OFERTA	620.000,00 €	HL	Cof.	
						Precio Oferta vivienda construida	620.000,00 €	HU	periferia	
						Precio Aparcamiento		HU	plurifamiliar	
						VALORES UNITARIOS		HT		
						Valor unitario venta	5.123,97 €/m²	HT	3/2 hab.	
						Valor venta aparcamiento		HS	100-120	
						Valor unitario datos oferta	5.166,67 €/m²	HP	1,00	
						Valor unitario adoptado	5.123,97 €/m²	HP	vistas lejanas	
						OTROS		HC		
						Superficie de parcela	10.975,00 m²	HC	con ascensor	
						Uso actual	residencial	HG	s. leg.	
						COMENTARIOS		E		
						Tiene piscina comunitaria		2021		
								A		
								C		
								0,95		

VALOR EN VENTA HOMOGENEIZADO PARA USO			vivienda plurifamiliar entremedianeras											ENERO			2021
MUESTRA	Ubicación	Valor Unitario de mercado	Coefficiente corrector entre oferta y valor real	Coefficiente Localización	Coefficiente Uso	Coefficiente Tipología	Coefficiente Superficie	Coefficiente Situación por planta	Coefficiente Calidad construcción	Coefficiente Cargas y otros	Σ Coeficientes Homogeneización	Antigüedad	Conservación	Coefficiente corrector Ant-Cons MUESTRA	F=Vc / W	1-8.F / 1-8.I.F	Valor venta homogeneizado art.24.2
		V Unitario	0,7-1,0	HL	HU	HT	HS	HP	Hc	HG	Σ	A	N/R/D	BI	F		V'
1	SANT FRANCESC XAVIER Pci	3.554,78 €/m ²	0,95	1,00	1,00	1,00	1,05	1,00	1,00	1,00	1,05	43	normal	0,4113	0,30	1,14	4.045,05 €/m ²
2	BENITO JERONIMO FEIJOO	4.714,29 €/m ²	0,95	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	41	normal	0,2891	0,30	1,09	4.903,80 €/m ²
3	MIGUEL CERVANTES	2.939,01 €/m ²	0,95	1,00	1,00	1,00	1,03	1,00	1,00	1,00	1,03	24	normal	0,1488	0,30	1,05	3.010,20 €/m ²
4	RAMON LLULL	3.645,03 €/m ²	0,95	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	28	normal	0,1792	0,30	1,06	3.659,51 €/m ²
5	SANT FRANCESC XAVIER	3.415,90 €/m ²	0,95	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	16	normal	0,0908	0,30	1,03	3.336,00 €/m ²
6	TORRENT	7.492,81 €/m ²	0,95	0,85	1,00	1,00	0,90	1,00	1,00	1,00	0,77	36	normal	0,2448	0,30	1,08	5.877,01 €/m ²
7	BENITO JERÓNIMO FEIJOO	4.490,25 €/m ²	0,95	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	33	regular	0,3365	0,30	1,11	4.744,77 €/m ²
8	BENITO JERÓNIMO FEIJOO	5.123,97 €/m ²	0,95	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	41	normal	0,2891	0,30	1,09	5.329,96 €/m ²
ESTADO CONSERVACION													1,0000	2021	B=	0,0000	
VALOR EN VENTA MEDIO HOMOGENEIZADO (€/m ²)																	4.363,29 €/m ²
VALOR EN VENTA MEDIO HOMOGENEIZADO suprimiendo la muestra mas alta y la mas baja (€/m ²)																	4.336,52 €/m ²

DETERMINACIÓN VALOR UNITARIO DE REPERCUSION			
USO:	RESIDENCIAL PLURIFAMILIAR	2021	ENERO
VR VALOR UNITARIO REPERCUSIÓN SUELO			
MÉTODO RESIDUAL FI=1,00 $VRS = (Vv / K) - Vc$			
Vv	VALOR UNITARIO VENTA VIVIENDA ADOSADA		4.363,29 €/m ²
COEFICIENTE			1,40
Vv / K			3.116,63 €/m ²
CÁLCULO DEL VALOR UNITARIO DE CONSTRUCCIÓN (Vc)			
1 CÁLCULO VALOR UNITARIO COSTE EJECUCION MATERIAL			
COAIB	VALOR UNITARIO DE PARTIDA (VUP)		479,37 €/m ²
2021	COEFICIENTE por TIPOLOGIA		2,00
E. M. C.	COEF. Calidad Q 0,80/1,00/1,20		1,00
	COEF. Moderador M 0,85/0,95/1,00		1,00
	COEF. Grado complejidad / OTRAS CAUSAS		1,00
	COSTES SEGURIDAD SALUD	1,00%	4,79
COSTE EJECUCIÓN MATERIAL (PEM)			963,53 €/m ²
2 GASTOS GENERALES Y BENEFICIO PROMOTOR			
	GASTOS GENERALES s/PEM	13,00%	125,26 €/m ²
	BENEFICIO INDUSTRIAL CONSTRUCTOR s/PEM	6,00%	57,81 €/m ²
COSTE EJECUCIÓN CONTRATA (PEC)			1.146,61 €/m ²
3 HONORARIOS PROFESIONALES			
	P. BÁSICO, EJC. DIR. ARQUITECTO SUP. s/PEM	8,00%	77,08
	DIRECCIÓN ARQUITECTO TÉCNICO s/PEM	2,40%	23,12
	ESS Y COORDINACIÓN s/PEM	1,00%	4,79
	TELECOMUNICACIONES s/PEM telec.	0,05%	0,48
	PROYECTO ACTIVIDADES s/PEM actividades	0,06%	0,58
			106,06 €/m ²
4 COSTES LICENCIAS Y TASAS			
	LICENCIA OBRAS s/PEM	1,68%	16,19
	ICO s/PEM	4,00%	38,54
	TASA DE RESIDUOS s/PEM	1,00%	9,64
	OCCUPACIÓN VÍA PÚBLICA s/PEM	0,05%	0,48
			64,85 €/m ²
5 GASTOS NECESARIOS			
	SEGUROS s/PEM	0,50%	4,82
	INSPECCIONES Y O. C.T s/PEM	0,50%	4,82
	TOPOGRÁF. GEOTEC. s/PEM	0,10%	0,96
			10,60 €/m ²
Vc	TOTAL VALOR UNITARIO DE CONSTRUCCION Cc+Gc+Gp		1.328,11 €/m ²
VRS	VALOR UNITARIO DE REPERCUSIÓN	2021 ENERO	
Vv/K	VALOR UNITARIO VENTA / K		3.116,63 €/m ²
Vc	VALOR UNITARIO CONSTRUCCIÓN		1.328,11 €/m ²
VR	$VRS = (Vv / K) - Vc$		1.788,52 €/m ²
VALOR DE REPERCUSION USO RESIDENCIAL AISLADO			1.788,52 €/m ²

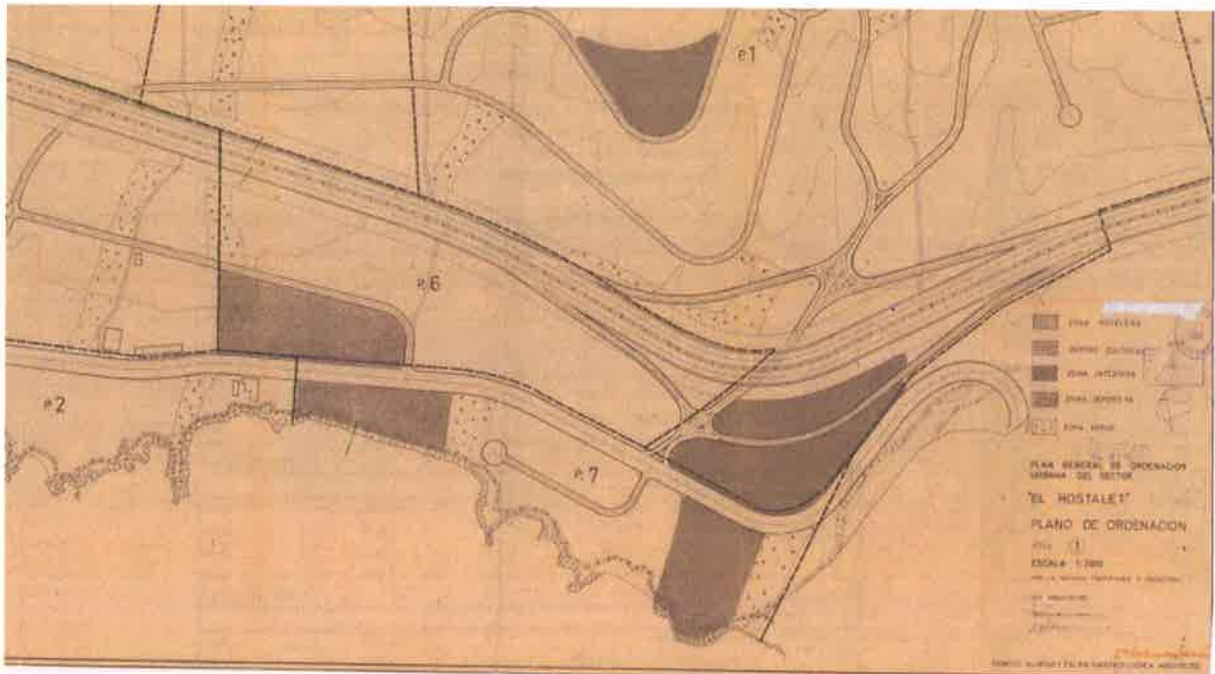
ANEXO II . EVOLUCIÓN HISTÓRICA DEL PLANEAMIENTO Y LICENCIAS.

**Anexo al INFORME DE JUSTIFICACION URBANÍSTICA Y ECONÓMICA CONVENIO COSTA DEN BLANES
REMODELACIÓN DEL FRENTE MARÍTIMO DE COSTA DEN BLANES**

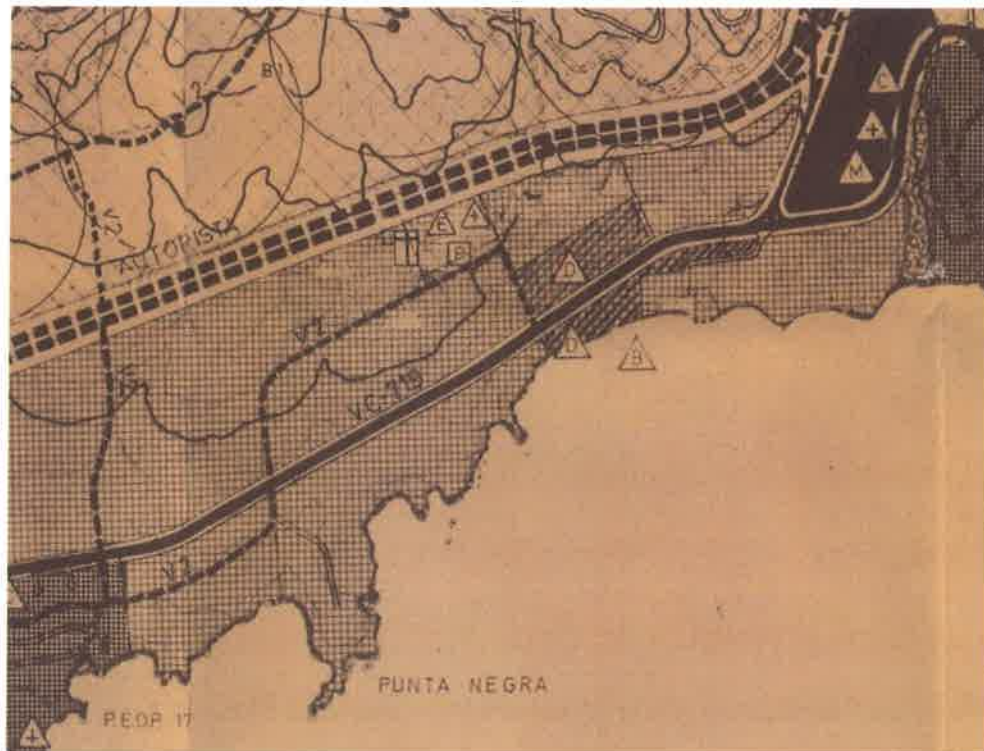
1- ANTECEDENTES SEGÚN PLANEAMIENTO:

Se describen a continuación los antecedentes urbanísticos de los ámbitos objeto del presente convenio en función de los diferentes planes generales:

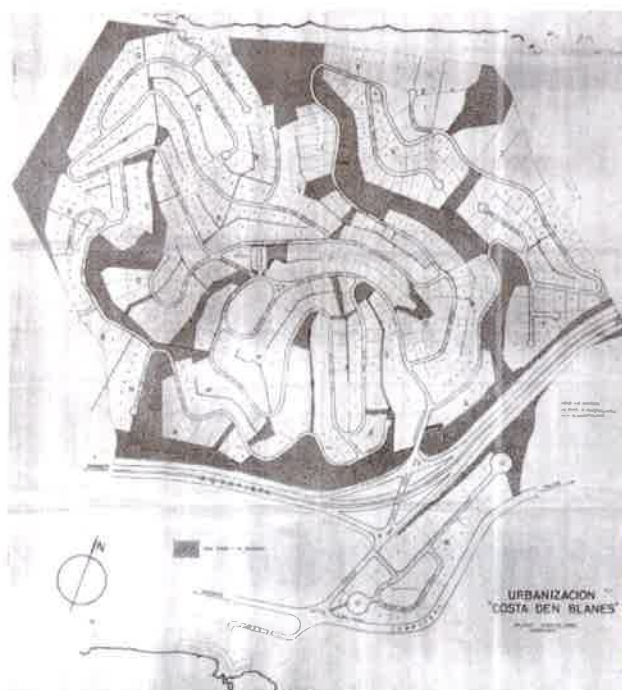
Plan Parcial 1966 del sector El Hostalet:P7
 Ámbito Punta negra : Zona Deportiva /Zona verde.
 Ámbito Equipamientos :



Plan General 1971:
Ámbito Punta Negra : B2 Deportiva
Ámbito Equipamientos : B2 Deportiva.



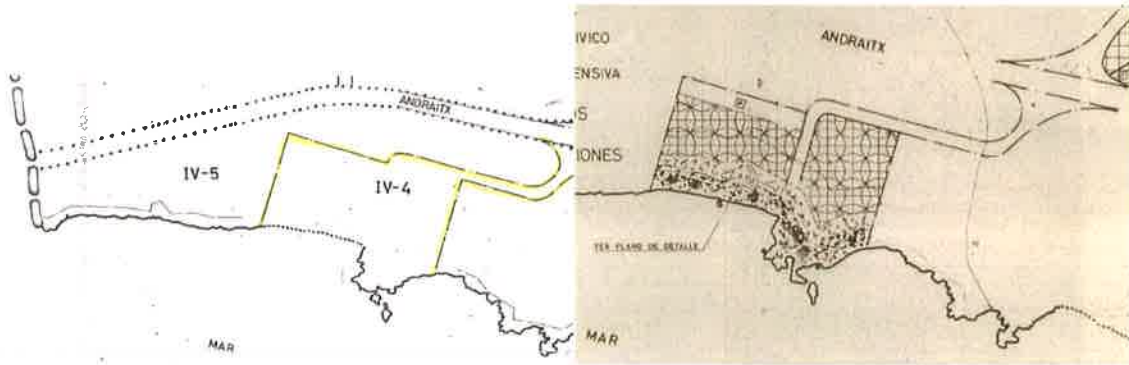
Parcelario Costa d'En Blanes 1977 (modificado 1984):
Ámbito Punta negra : No incluido
Ámbito Equipamientos : Incluido en parte como zona deportiva.



Plan Parcial Costa den Blanes (AD CPU 19/09/1977). Exp 1439.

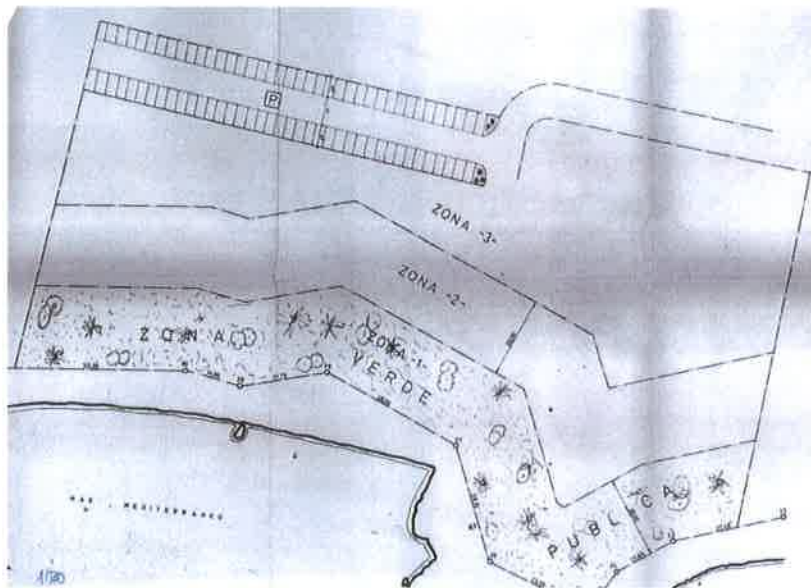
Delimitación del ámbito: Zona IV-4.

Calificación urbanística de los terrenos: deportiva, aparcamiento y zona verde pública:

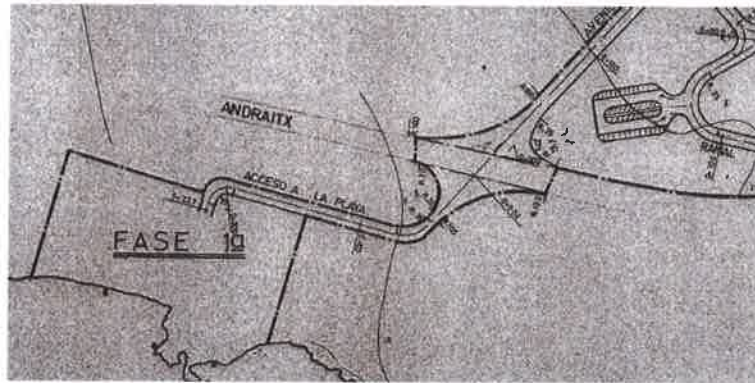


Asimismo, se presenta plano detallado de la zona IV-4, a escala 1:500, en el que se establecen 3 subzonas:

- zona 1: franja de 20 m desde DPZMT; calificación EL-P.
- zona 2: franja de 20 m desde zona 1; calificación Deportiva ($0,2 \text{ m}^3/\text{m}^2$ y 1 pl.)
- zona 3: resto de la parcela; calificación deportiva ($0,3 \text{ m}^3/\text{m}^2$ y 2 pl.) y aparcamiento



Proyecto de Urbanización Costa den Blanes.. Exp. 1507.



Plan General 1981 (Aprobado definitivamente 9 nov. 1984):

Ámbito Punta negra : Suelo urbanizable programado en régimen general.

Ámbito Equipamientos : Urbano. Dotación deportiva.



2 ZONIFICACION

I ZONA LITORAL (VERDE) II ZONA INTERIOR

ZONA A CASCO Y ENSANCHE	ZONA A2
ZONA A DESARROLLO	ZONA A3
ZONA A PARQUES PUBLICOS	ZONA A4
ZONA A CENTROS DE SERVICIOS	ZONA A5
ZONA A PROTECCIONES (ZONAS VERDES DE CESION GRATUITA)	ZONA A6
ZONA B INDUSTRIAL	ZONA B1
ZONA C AREAS ARBOLADAS (AREAS VERDES)	ZONA C1
ZONA D PROTECCION DE CONTROL (ZONA VERDE DE CESION GRATUITA)	ZONA D1
ZONA E PARQUES RUSTICOS	ZONA E1
ZONA F CENTROS SERVICIOS	ZONA F1
ZONA G PROTECCIONES	ZONA G1
ZONA H AREAS ARBOLADAS	ZONA H1
ZONA I RUSTICO	ZONA I1
ZONA J RUSTICO	ZONA J1
ZONA K RUSTICO	ZONA K1
ZONA L RUSTICO	ZONA L1
ZONA M RUSTICO	ZONA M1
ZONA N RUSTICO	ZONA N1
ZONA O RUSTICO	ZONA O1
ZONA P RUSTICO	ZONA P1
ZONA Q RUSTICO	ZONA Q1
ZONA R RUSTICO	ZONA R1
ZONA S RUSTICO	ZONA S1
ZONA T RUSTICO	ZONA T1
ZONA U RUSTICO	ZONA U1
ZONA V RUSTICO	ZONA V1
ZONA W RUSTICO	ZONA W1
ZONA X RUSTICO	ZONA X1
ZONA Y RUSTICO	ZONA Y1
ZONA Z RUSTICO	ZONA Z1

Plan General 1991:

Ámbito Punta negra : SR1c1-UA.4: Límite de unidad de actuación en suelo con ordenación finalista que incluye 28.100m² zonas verdes de cesión gratuita.

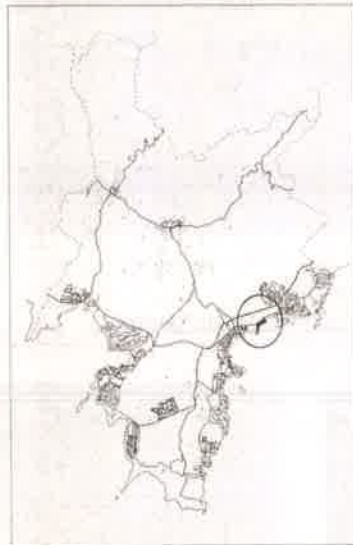
Ámbito Equipamientos : Urbano: Zona verde a expropiar (zv80: 70.700m²).



ZONAS VERDES :

Se incluyen zonas verdes en suelo urbano dentro del ámbito UA.4 (zv 42 (14.500m²), zv43 (11.600m²), zv52 (2.000m²)) de CG (cesión gratuita) , así como próximo a este ámbito, se sitúa la zona verde zv80 (70.700m²) a expropiar.

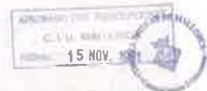
UA.4:



UA.4
PUNTA NEGRA
12,65 Has.



1. Conversión de la carretera de CV-200 en avenida, con actividades terciarias.
2. Nueva plaza/parque cubierto de sombra y sin peligro con pequeñas construcciones dispuestas para actividades de recreación y ocio.
3. Acercado al mar buscando la apertura visual desde las nuevas calles peatonales.
4. Conservación de la Punta Negra. Conservación del actual presentando, un planal con ampliación hasta los planes.
5. Edificación de viviendas de calidad o construcciones situadas en el borde costero.
6. Calles peatonales que podrán usarse para dar acceso a las edificaciones predeterminadas.
7. Paso peatonal público existente.



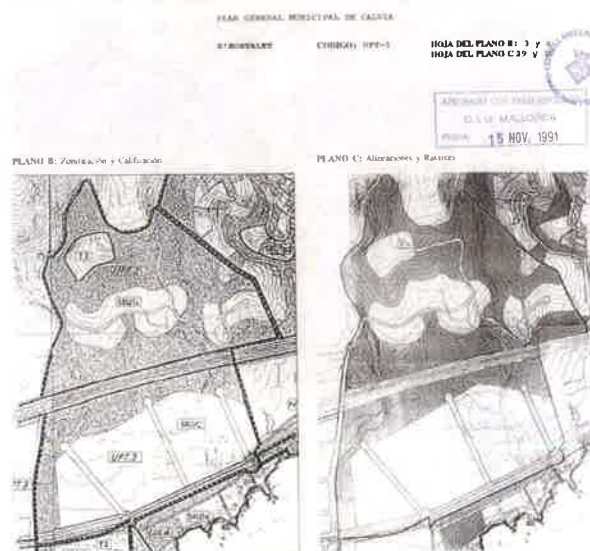
La necesidad de las zonas verdes descritas situadas cerca del mar viene reforzada por la planificación de áreas de desarrollo situadas en la parte superior de la carretera y que se definen a continuación:

UPT.3:

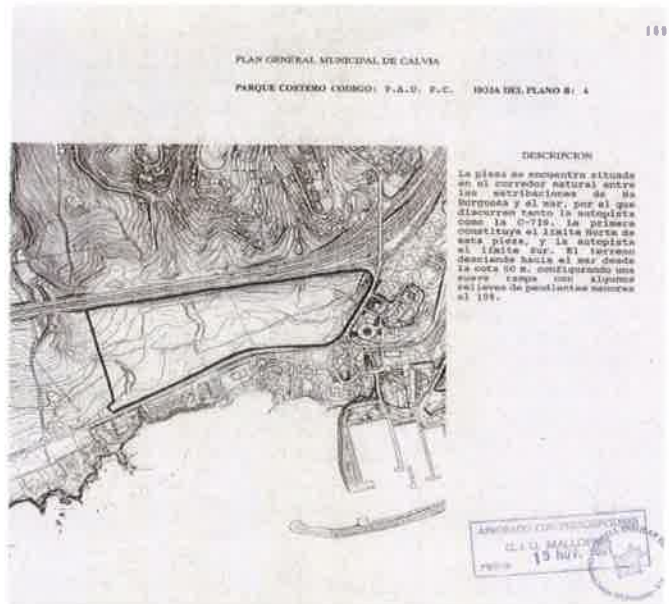
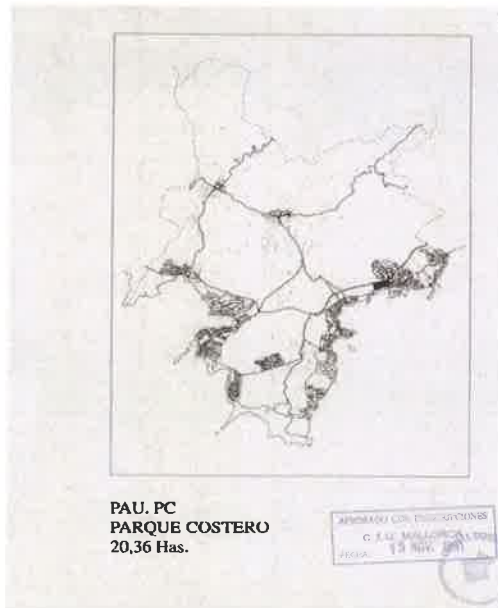
Suelo Urbanizable Programado Transitorio 3: El Hostalet.



UPT.3
S'HOSTALET
77,90 Has.



PAU.PC: Suelo urbanizable no programado. Se trataba de una área remitida a un Programa de Actuación Urbanística (PAU) / Parque Costero.



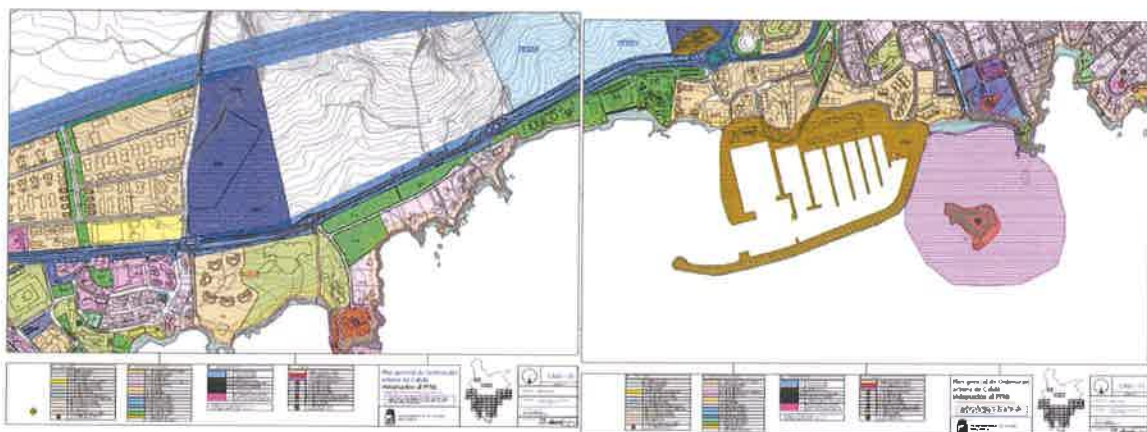
Dichas propuestas no prosperan y resultan ser áreas suspendidas de planeamiento por el pleno del Consell Insular de Mallorca de fecha 11/11/1996 y clasificadas como suelo no urbanizable con la calificación de ARIP-3 (Área Rural de Interés Paisajístico 3) según NNSS y CC aprobadas por el CIM en abril de 1997.

No obstante lo anterior la calificación de zonas verdes de la parte urbana situada junto al mar se mantienen en el planeamiento posterior.

Plan General 2000:

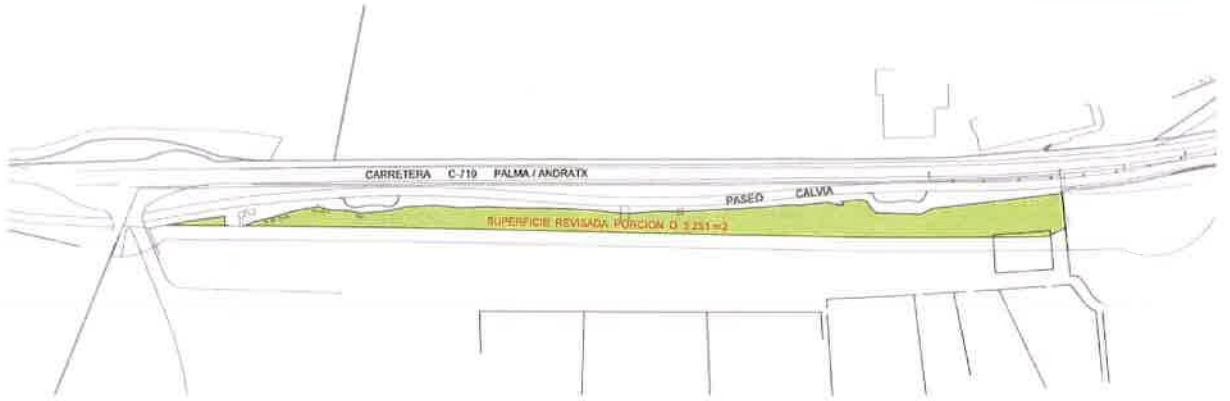
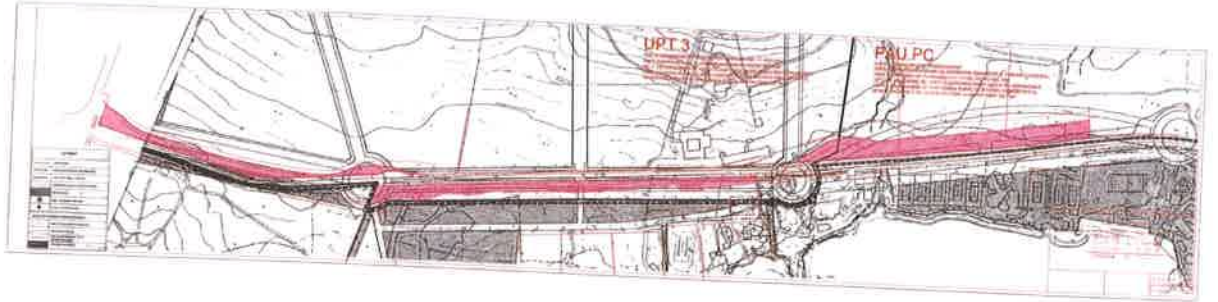
Ámbito Punta negra : Suelo Urbano. Espacio Libre Público EL-P.

Ámbito Equipamientos : Suelo Urbano. Espacio Libre Público EL-P a expropiar.



Ámbito Punta negra :

Se trata en su mayoría de EL-P de propiedad municipal en su mayoría, no obstante existe una franja calificada como EL-P situada entre la alineaciones que establecía como ELP el planeamiento anterior del 91 y la superficie ya expropiada para la realización de la carretera y el paseo Calvià, que conforma un remanente pendiente de expropiar.



Ámbito Equipamientos:
Ámbito a expropiar según Estudio Económico Financiero: ELP-17
(40.317m²)

2.- ANTECEDENTES SEGÚN LICENCIAS URBANÍSTICAS:

EQUIPAMIENTO DEPORTIVO:

1) EXP. 151/1968 (1.374): CLUB DE TENIS. Licencia: 06/06/69.

Sup. Parcela : 14.000 m²

Planeamiento : Plan General Ordenación Urbana, predio Hostalet, Zona deportiva

Volumen edificable: 0,2 m³/m² (máx. 2.800 m³); altura 6 m

Proyecto : Volumen edificado: 1.390,32 m³ ((pb 380,40 m² + p1 83,04 m²) x 3 m) + sótano 207,60 m² + 8 pistas 5.200 m² + tribunas 812 m²

EQUIPAMIENTO RECREATIVO (DELFINARIO):

1) EXP. 35/67 (1.009) BAR-RESTAURANTE. Licencia: 16/05/67

Sup. Parcela : 3.887,62 m²

Planeamiento : Volumen edificable: 1 m³/m² (máx. 3.887,62 m³)

Proyecto : Volumen edificado: 1.548,60 m³ (516,20 m² x 3 m)

2) EXP. 85/1970 (1.632) DELFINARIUM. Licencia: 01/12/70

Sup. Parcela : 11.150 m²

Planeamiento : Norma 116 (Polígono IV-Sector Portals Nous)

Volumen edificable: s/r 0,3 m³/m² (3.345 m³), b/r 40% (1.338 m³), total 4.683 m³

Proyecto : Volumen edificado: 4.142 m³ (s/r 2.986 m³ + b/r 1.066 m³)

3) EXP. 24/1973 (2.517) PISCINA FOCAS. Licencia: 20/03/73. Presentación de renuncia en fecha 16/04/74.

Sup. Parcela : 11.150 m² (*'según título de propiedad'*)

Planeamiento : Norma 116 (Polígono IV-Sector Portals Nous)

Volumen edificable: s/r 0,3 m³/m² (3.345 m³), b/r 40% (1.338 m³), total 4.683 m³

Proyecto : Volumen edificado: 38,54 m³ s/r + existente: 4.142 m³ (s/r 2.986 m³ + b/r 1.066 m³)

4) EXP. 12/74 (2.621) APARCAMIENTO Y ESCULTURA. Denegación_22/04/74.

5) EXP. 25/1988 (7.253) OFICINAS Y ZONA EDUCACIONAL. Informe técnico desfavorable de fecha 11/04/88.

6) EXP. 52/1994 (8.574) LEGALIZACIÓN CUARTOS BASURA .Solicitud de fecha 08/03/94; no tramitado.

7) EXP. 239/1995 (8.319) ACOMETIDA AGUAS RESIDUALES A ESTACIÓN BOMBEO MUNICIPAL (MARINELAND Y SPORTING TENIS CLUB). Licencia: 16/05/95.

8) EXP. 233/1997 KIOSKO. Solicitud de fecha 25/03/97; no tramitado.

9) EXP. 21/2006 (12.206) REFORMA MIRADOR SUBTERRÁNEO. Licencia: 17/07/06.

Sup. Parcela : 17.728 m² según nota registral (finca 8477 de Calvià 1)

Planeamiento : PGOU 2000. Situación fuera de ordenación P07. Calificación EL-P.

Proyecto : Reforma mirador subterráneo; no se modifica ningún parámetro.

10) EXP. 55/2006 RENOVACIÓN CUBIERTAS LIGERAS/PARASOLES DELFINARIO. Informe desfavorable de 25/09/06.

11) EXP. 231/2007 (13.456) ADECUACIÓN FUNCIONAL DELFINARIO. Licencia: 03/05/10; FO 17/02/2012.

12) EXP. 23/2009 (13.146) OBRAS DE SANEAMIENTO, SEGURIDAD, SALUD DELFINARIO. Licencia: 16/02/09

Planeamiento : PGOU 2000. Situación fuera de ordenación P07. Calificación EL-P.

Proyecto : remodelación del finario

13) EXP. 190/09 (13.387) REMODELACIÓN PISCINAS FOCAS 1 Y 2. Licencia: 09/12/09.

14) EXP. 165/2013 REFORMA/AMPLIACIÓN INSTALACIONES. Informe deficiencias de fecha 21/05/14.

15) EXP. 172/2013 DEMOLICIÓN ALMACÉN FO. Informe deficiencias de fecha 19/12/13

16) EXP. 176/2013 DEMOLICIÓN EDIFICACIÓN AUXILIAR RESTAURANTE FO. Informe deficiencias de fecha 19/12/13.

17) EXP. 201/2013 REMODELACIÓN PISCINA DELFINES. Informe deficiencias de fecha 14/01/14.

Calvià, 28 de enero de 2022

Magdalena Rosselló Forteza

Cap de Servei Oficina Revisió Pla General

ANEXO III: ANEXO FOTOGRÁFICO Y RESUMEN DOSIER PROPUESTA.

Anexo al INFORME DE JUSTIFICACION URBANÍSTICA Y ECONÓMICA CONVENIO COSTA DEN BLANES
REMODELACIÓN DEL FRENTE MARÍTIMO DE COSTA DEN BLANES

1.- ANEXO FOTOGRÁFICO.

Fotografía aérea 2018 ámbito Costa den Blanes-Punta Negra



Fotografía aérea 2018 ámbito Punta Negra



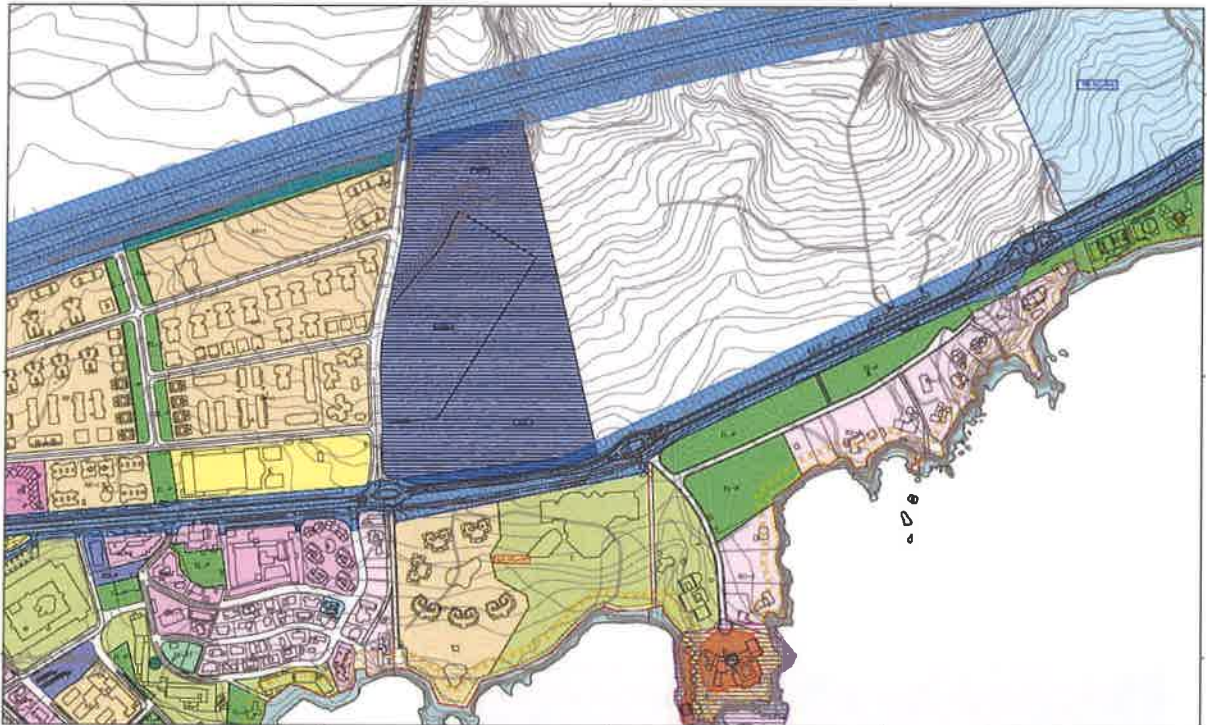
Fotografía aérea 2018 ámbito Costa den Blanes



Fotografía aérea 2018 parcela señalada con el número 5.



Calificaciones según PGOU-2000.



				<p>Plan general de Ordenación urbana de Calvià (Adaptación al PTM)</p> <p>AYUNTAMIENTO DE CALVIÀ MALLORCA</p>	<p>CASU -20</p>
--	--	--	--	---	-----------------



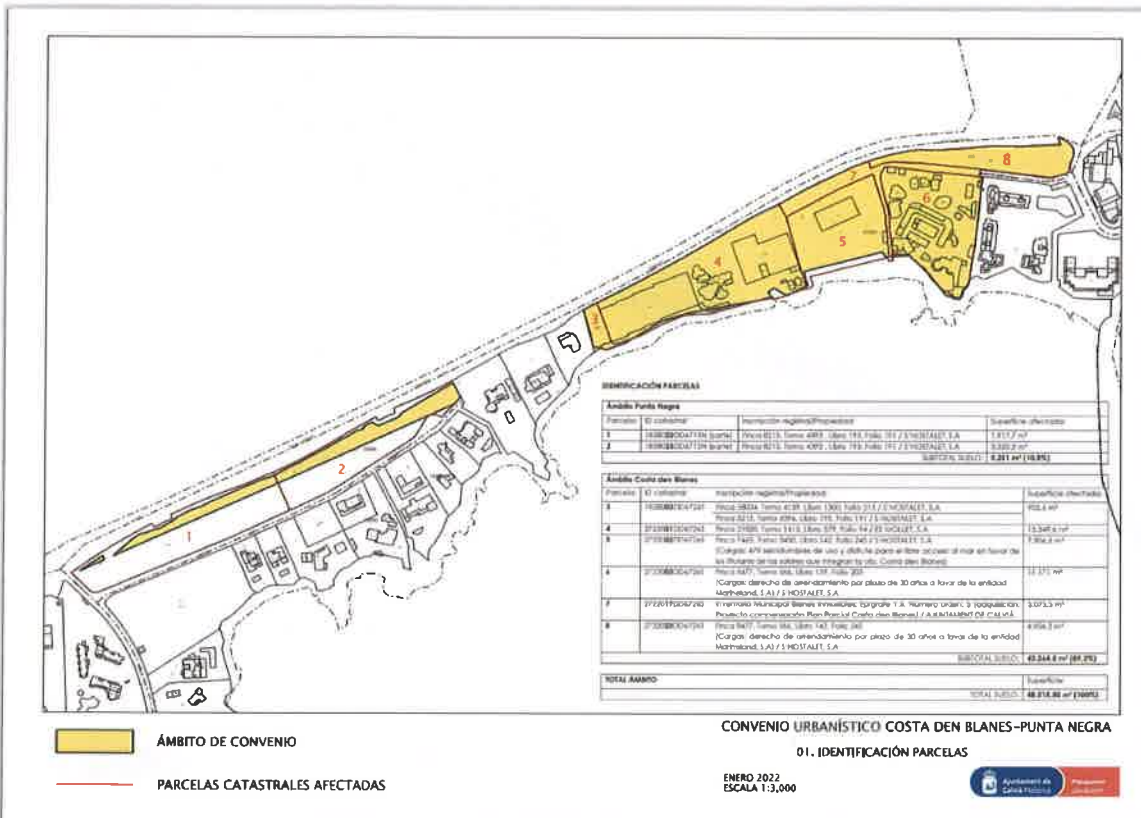
				<p>Plan general de Ordenación urbana de Calvià (Adaptación al PTM)</p> <p>AYUNTAMIENTO DE CALVIÀ MALLORCA</p>	<p>CASU -21</p>
--	--	--	--	---	-----------------

Actuación contenida en documento de AVANCE.

REMODELACION FRONTE MARITIMO COSTA DEN BLANES	
Superficie del terreno (aprox.):	Total 80.000 m ² (EL-Pl a edificar: 1.000.000 m ²)
Clasificación actual del suelo:	suelo urbano (calificación: EL-Pl)
Uso previsto:	EL-F, EG deportivo privado y EG recreativo
Observaciones:	<p>Se trata de delimitar una Unidad de Ejecución que permita obtener por compensación dos EL-Pl. Para ello se propone cambiar la calificación actual de ciertas parcelas actualmte calificadas también como EL-F a Equipamiento deportivo privado y Equipamiento recreativo, calificaciones más acorde con su uso actual (club de tenis y acuario-destinatio, respectivamente), lo cual permite asignarles otro aprovechamiento que posibilite regularizar las instalaciones existentes. Según catastro, las superficies suelo/techo de las parcelas que pasarán a ser deportivas son:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Club de tenis: 8.329 m² construidos (suelo: 18.853 m²). - Destinatio: 3.351 m² construidos (suelo: 11.045 m²). <p>El volumen máximo edificable en el momento de concesión de licencias era: club tenis 0,2 m³/m² / destinatio 0,3 m³/m²</p>

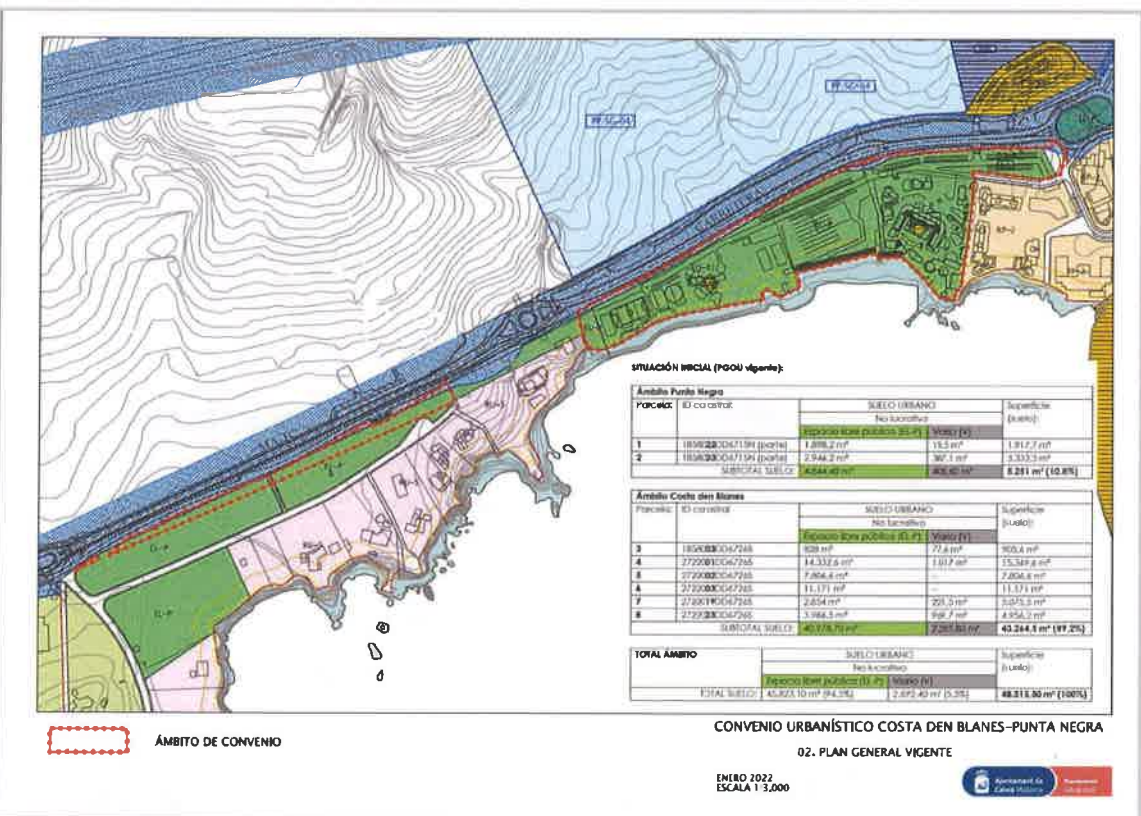


2.- RESUMEN DOSIER PROPUESTA.



CONVENIO URBANÍSTICO COSTA DEN BLANES-PUNTA NEGRA 01. IDENTIFICACIÓN PARCELA

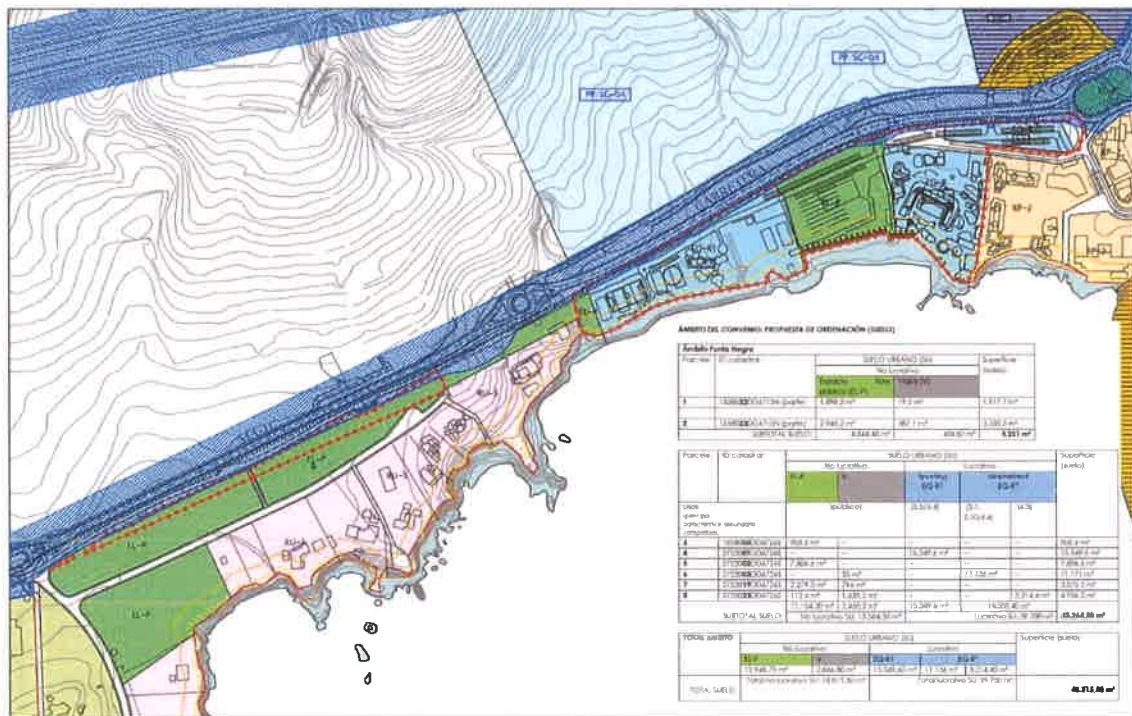
ENERO 2022
ESCALA 1:3,000



CONVENIO URBANÍSTICO COSTA DEN BLANES-PUNTA NEGRA 02. PLAN GENERAL VIGENTE

ENERO 2022
ESCALA 1:3,000





Ámbito del Convenio Propuesta de Ordenación (Suelo)

Parcela	ID Catastral	SUELO URBANÍSTICO (SU)		Superficie (parcela)
		Superficie (parcela)	Superficie (SU)	
1	1830020047154 (parcela)	1.895,2 m ²	19,5 m ²	1.914,7 m ²
2	1830020047154 (parcela)	2.945,2 m ²	367,1 m ²	3.312,3 m ²
SUBTOTAL SU (SU)		4.840,4 m²	386,6 m²	5.227 m²

Parcela	ID Catastral	SUELO URBANÍSTICO (SU)			Superficie (parcela)
		Superficie (parcela)	Superficie (SU)	Superficie (SU)	
1	1830020047154	1.895,2 m ²	19,5 m ²	1.914,7 m ²	
2	1830020047154	2.945,2 m ²	367,1 m ²	3.312,3 m ²	
3	1830020047154	7.206,8 m ²	35 m ²	7.241,8 m ²	
4	1830020047154	7.206,8 m ²	35 m ²	7.241,8 m ²	
5	1830020047154	2.274,3 m ²	38 m ²	2.312,3 m ²	
6	1830020047154	113,2 m ²	1.499,2 m ²	1.612,4 m ²	
7	1830020047154	113,2 m ²	1.499,2 m ²	1.612,4 m ²	
SUBTOTAL SU (SU)		15.564,6 m²	1.980,4 m²	17.545,0 m²	

Parcela	ID Catastral	SUELO URBANÍSTICO (SU)		Superficie (parcela)
		Superficie (parcela)	Superficie (SU)	
1	1830020047154	1.895,2 m ²	19,5 m ²	1.914,7 m ²
2	1830020047154	2.945,2 m ²	367,1 m ²	3.312,3 m ²
SUBTOTAL SU (SU)		4.840,4 m²	386,6 m²	5.227 m²

ÁMBITO DE CONVENIO
PARCELA DISCONTINUA
INDIVISIBLE

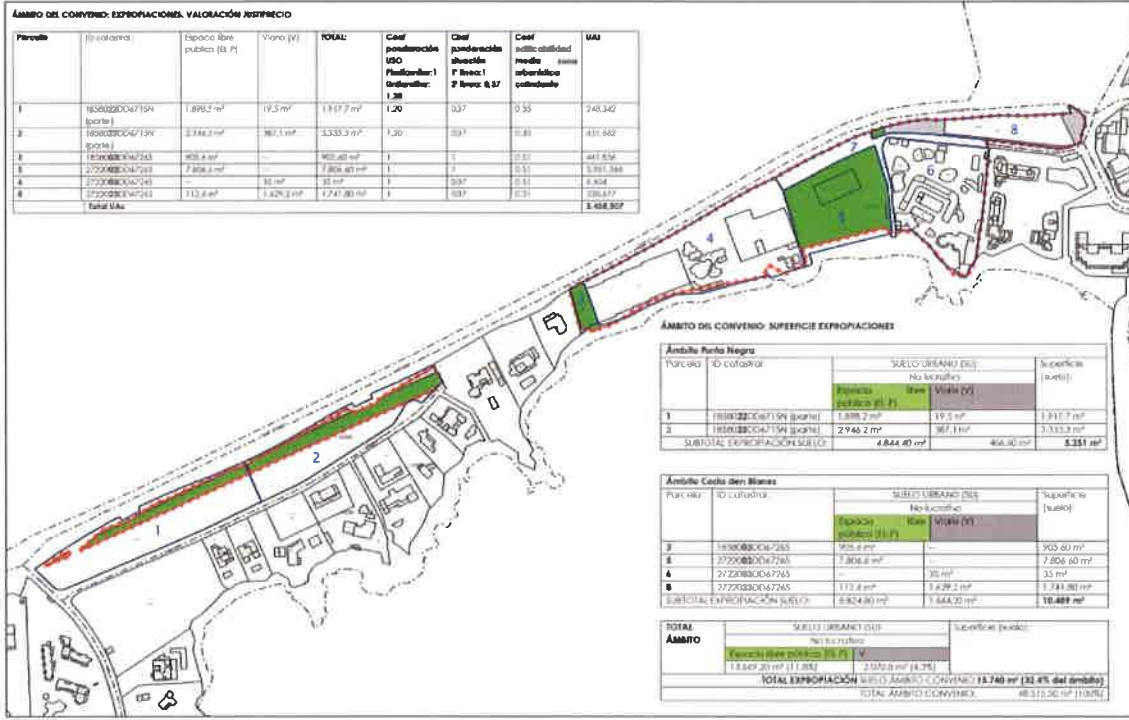
0.1. Contorno de la parcela
 0.2. Límite de la parcela
 0.3. Límite de la parcela
 0.4. Límite de la parcela
 0.5. Límite de la parcela
 0.6. Límite de la parcela
 0.7. Límite de la parcela
 0.8. Límite de la parcela
 0.9. Límite de la parcela
 1.0. Límite de la parcela

CONVENIO URBANÍSTICO COSTA DEN BLANES-PUNTA NEGRA
03. PLAN GENERAL PROPUESTA ORDENACIÓN (SUELO)
ENERO 2022
ESCALA 1:3,000



ÁMBITO DEL CONVENIO: EXPROPIACIONES VALORACIÓN RESERVA

Parcela	Identificación	Espacio libre público (E.L.P.)	Viaro (V)	TOTAL	Coeff. ponderación USO Planificación Ordenamiento	Coeff. ponderación afectación F. Resca 1 F. Resca 2 F. Resca 3 F. Resca 4	Coeff. afectación medio urbano urbano urbano urbano	UAB
1	1830020047154 (parcela)	1.895,2 m ²	19,5 m ²	1.914,7 m ²	1,20	0,37	0,35	748,342
2	1830020047154 (parcela)	2.945,2 m ²	367,1 m ²	3.312,3 m ²	1,30	0,37	0,35	431,622
3	1830020047154	7.206,8 m ²	35 m ²	7.241,8 m ²	1	1	0,35	441,834
4	1830020047154	7.206,8 m ²	35 m ²	7.241,8 m ²	1	1	0,35	3.091,388
5	1830020047154	2.274,3 m ²	38 m ²	2.312,3 m ²	1	0,37	0,35	4.904
6	1830020047154	113,2 m ²	1.499,2 m ²	1.612,4 m ²	1	0,37	0,35	236,617
Total UAB								3.458,807



Ámbito del Convenio Superficie Expropiaciones

Parcela	ID Catastral	SUELO URBANÍSTICO (SU)		Superficie (parcela)
		Superficie (parcela)	Superficie (SU)	
1	1830020047154 (parcela)	1.895,2 m ²	19,5 m ²	1.914,7 m ²
2	1830020047154 (parcela)	2.945,2 m ²	367,1 m ²	3.312,3 m ²
SUBTOTAL EXPROPIACIONES SU (SU)		4.840,4 m²	386,6 m²	5.227 m²

Parcela	ID Catastral	SUELO URBANÍSTICO (SU)		Superficie (parcela)
		Superficie (parcela)	Superficie (SU)	
3	1830020047154	7.206,8 m ²	35 m ²	7.241,8 m ²
4	1830020047154	7.206,8 m ²	35 m ²	7.241,8 m ²
5	1830020047154	2.274,3 m ²	38 m ²	2.312,3 m ²
6	1830020047154	113,2 m ²	1.499,2 m ²	1.612,4 m ²
SUBTOTAL EXPROPIACIONES SU (SU)		15.564,6 m²	1.980,4 m²	17.545,0 m²

Parcela	ID Catastral	SUELO URBANÍSTICO (SU)		Superficie (parcela)
		Superficie (parcela)	Superficie (SU)	
1	1830020047154	1.895,2 m ²	19,5 m ²	1.914,7 m ²
2	1830020047154	2.945,2 m ²	367,1 m ²	3.312,3 m ²
SUBTOTAL EXPROPIACIONES SU (SU)		4.840,4 m²	386,6 m²	5.227 m²

Parcela	ID Catastral	SUELO URBANÍSTICO (SU)		Superficie (parcela)
		Superficie (parcela)	Superficie (SU)	
3	1830020047154	7.206,8 m ²	35 m ²	7.241,8 m ²
4	1830020047154	7.206,8 m ²	35 m ²	7.241,8 m ²
5	1830020047154	2.274,3 m ²	38 m ²	2.312,3 m ²
6	1830020047154	113,2 m ²	1.499,2 m ²	1.612,4 m ²
SUBTOTAL EXPROPIACIONES SU (SU)		15.564,6 m²	1.980,4 m²	17.545,0 m²

Parcela	ID Catastral	SUELO URBANÍSTICO (SU)		Superficie (parcela)
		Superficie (parcela)	Superficie (SU)	
1	1830020047154	1.895,2 m ²	19,5 m ²	1.914,7 m ²
2	1830020047154	2.945,2 m ²	367,1 m ²	3.312,3 m ²
SUBTOTAL EXPROPIACIONES SU (SU)		4.840,4 m²	386,6 m²	5.227 m²

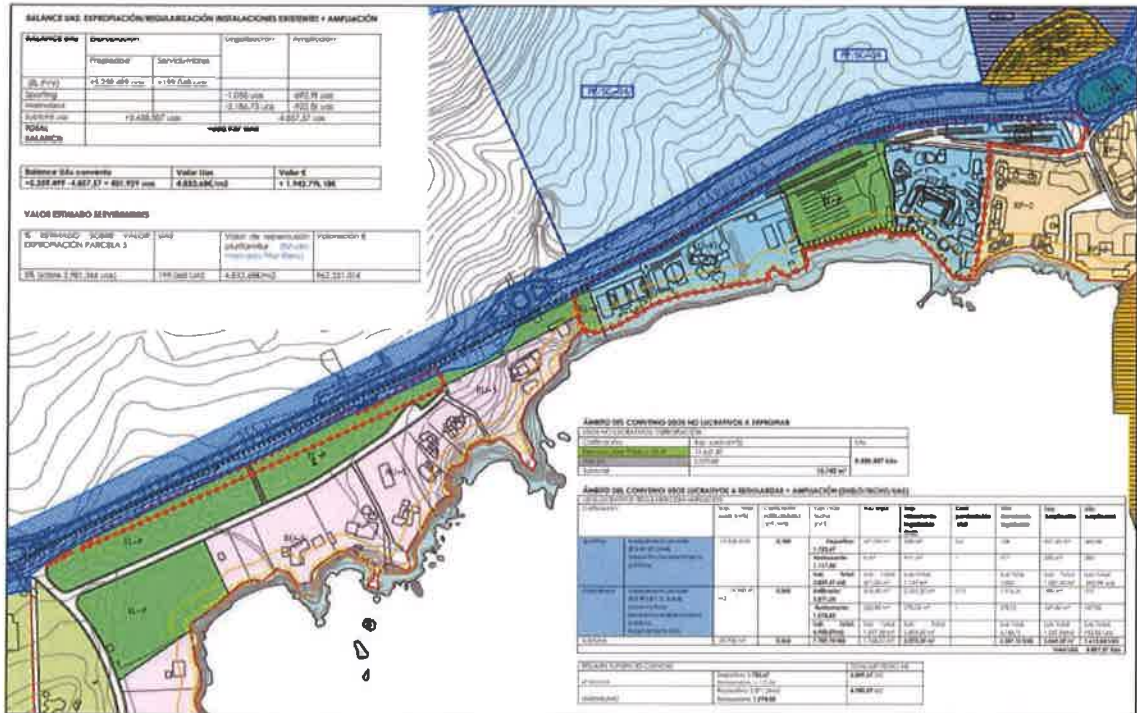
TOTAL ÁMBITO		SUELO URBANÍSTICO (SU)		Superficie (parcela)
		Superficie (parcela)	Superficie (SU)	
		15.564,6 m ² (11,88%)	1.980,4 m ² (4,78%)	17.545,0 m ²
TOTAL EXPROPIACIONES		SUELO URBANÍSTICO (SU)		18.748 m² (32,4% del ámbito)
TOTAL ÁMBITO CONVENIO				48.313,36 m² (100%)

ÁMBITO DE CONVENIO
PARCELAS CATASTRALES

EXPROPIACIONES ESPACIO LIBRE PÚBLICO
EXPROPIACIONES VIARIO

CONVENIO URBANÍSTICO COSTA DEN BLANES-PUNTA NEGRA
04. EXPROPIACIONES
ENERO 2022
ESCALA 1:3,000

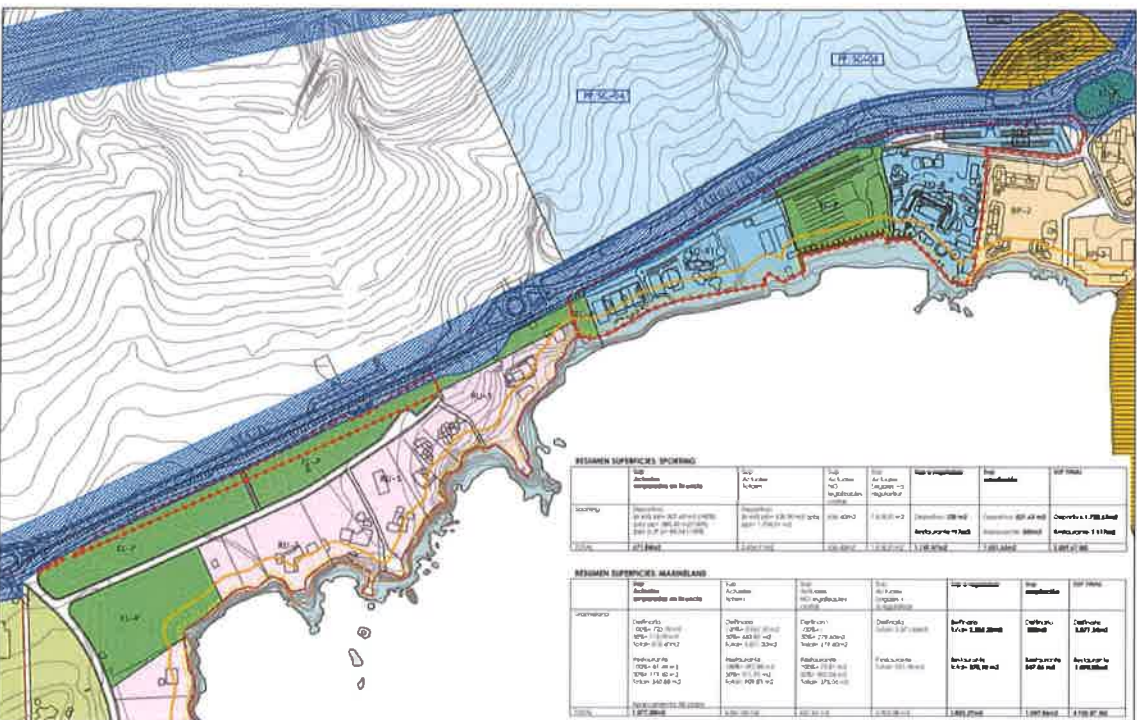




ÁMBITO DE CONVENIO PARCELA DISCONTINUA INDIVISIBLE

- Legenda usos:**
- C1 recreativo o promoció
 - C2 ben. educatiu o cultural
 - A1 p. un establiment d'activitat recreatiua o un ve. p. tur. o comp. tur.
 - A2 p. establiment públic o restauratiu
 - S1 tur. turística
 - S2 promoció
 - A3 restauratiu

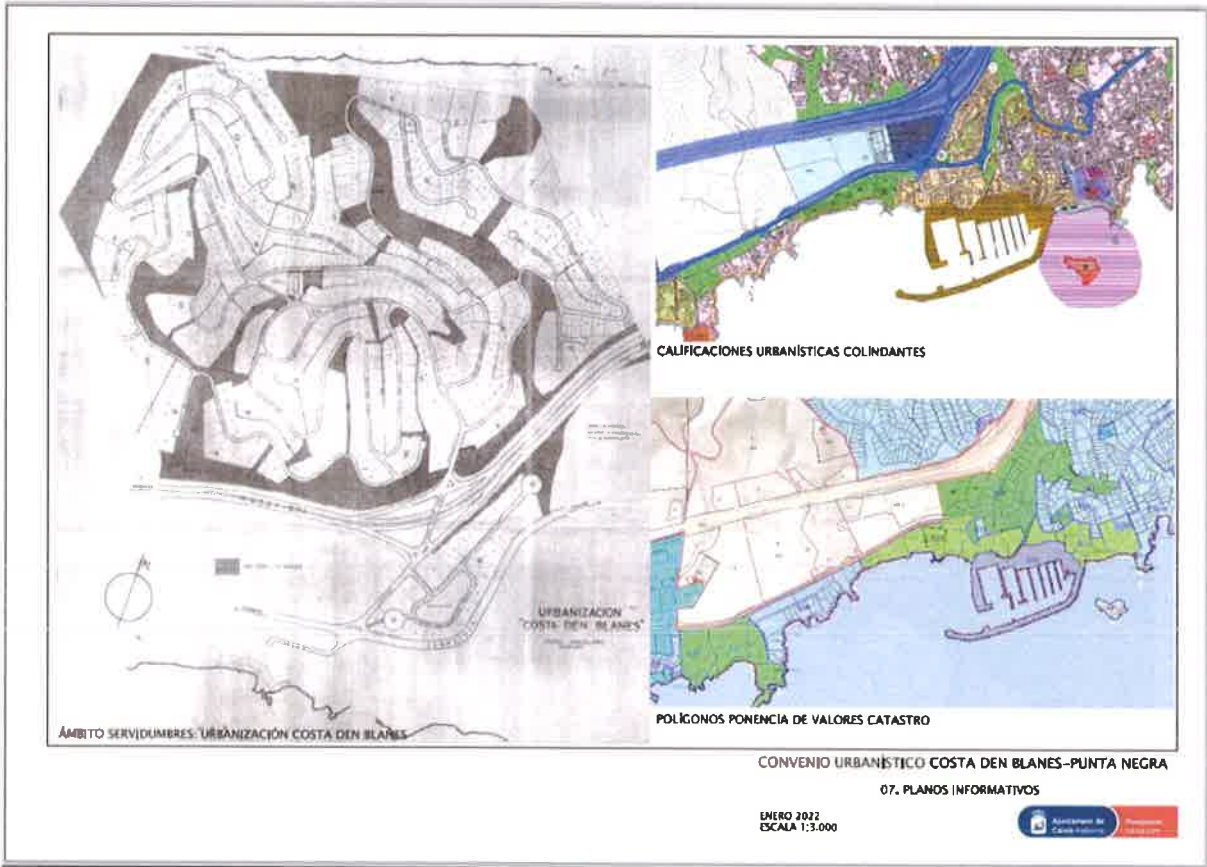
CONVENIO URBANÍSTICO COSTA DEN BLANES-PUNTA NEGRA
05. PLAN GENERAL PROPUESTA ORDENACIÓN (TECHO) Y BALANCE UAS
ENERO 2022
ESCALA 1:3.000



ÁMBITO DE CONVENIO PARCELA DISCONTINUA INDIVISIBLE
ZMT. LÍMITE SERVIDUMBRE DE PROTECCIÓN

CONVENIO URBANÍSTICO COSTA DEN BLANES-PUNTA NEGRA
06. RESUMEN SUPERFICIES MARINELAND-SPORTING
ENERO 2022
ESCALA 1:3.000





Calvià, 28 de enero de 2022

Magdalena Rosselló Forteza

Cap de Servei Oficina Revisió Pla General



Ajuntament de Calvià Mallorca

REBUT DE PRESENTACIÓ EN OFICINA DE REGISTRE RECIBO DE PRESENTACIÓN EN OFICINA DE REGISTRO

Oficina: REGISTRE GENERAL DE L'AJUNTAMENT DE CALVIÀ
 Data i hora de registre: 02/02/2022 08.53.17 Data Presentació: 02/02/2022 08.53.17
 Fecha y hora de registro: Fecha Presentación:
 Número de registre: 20220000002589
 Número de registro:
 Tipus Documentació Física: Sense Documentació Física / Enviat per SIR: No
 Tipo Documentación Física: Sin Documentación Física Enviado por SIR:

Informació del registre Información del registro

Sol·licitant: 42980518G RIPOLL TORRES MIQUEL
 Solicitante:
 Representat:
 Representado:
 Tipus Seient: Entrada
 Tipo Asiento:
 Assumpte: P/ INFORME JURÍDIC CONVENI COSTA D'EN BLANES
 Asunto:
 Unitat tramitació origen:
 Unidad tramitació origen:
 Unitat tramitació destí: AJUNTAMENT DE CALVIÀ
 Unidad tramitació destino:
 Ref. Externa: Número Expedient:
 Ref. Externa: Número Expediente:

Adjunts Adjuntos

Nom Nombre	Llarg. Longitud	Validesa Validez	Tipus Tipo	Hash	Observacions Observaciones
JustificanteFirmado_REGAGE2 2e00002113510.pdf	1386.0 KB	Còpia Autèntica / Copia Auténtica	Formulari / Formulario	sha-256: dfb8fb2f1d4c212cd63850991f 8c2abf6cd8a73b628c973638a 1f2a431b20a4a	
Informe juridic 2.pdf	215.9 KB	Còpia Autèntica / Copia Auténtica	Formulari / Formulario	sha-256: b561f253f4d9dc4b1830762c4 93e9b183f1fcd28c77ccb1c8b ded4e84925649	

Sol·licitant / Destinatari: **Ajuntament de Calvià. Equip redactor de la revisió del P.G.O.U.**

Objecte de l'informe: **Possibilitat jurídica de formalitzar conveni per a la obtenció de terrenys qualificats d'espai lliure públic i sistema general viari a canvi de canviar la qualificació a lucratiu d'altres terrenys qualificats també com a espai lliure en el vigent P.G.O.U.**

I ANTECEDENTS

De les dades facilitades per a l'emissió d'aquest informe en resulten els següents antecedents d'interès:

I.1.- El PGOU de Calvià aprovat definitivament per acord de la CIU en sessió de 11.07.2000 classifica com a sòl urbà, amb la qualificació de espais lliure públics (EL-P), una franja costanera de terrenys situats a Costa den Blanes – Punta Negra, alguns dels quals ja de propietat municipals per cessió i altres a obtenir per expropiació (EL-P17 – “Remodelación zona verde Marineland”, de 40.317 mts² – CASU 20).

I.2.- El vigent PGOU (adaptació al PTM) de Calvià aprovat definitivament amb prescripcions per la CIOTUPH en sessió de 26.06.2009 i posterior text refós de compliment de prescripcions aprovat per la CIOTU en sessió de 27.07.2012 (BOIB núm. 115 de 09.08.2012), mantén dites classificació i qualificació en els plànols

d'ordenació CASU-20 i CASU-21; així com la obtenció dels terrenys EL-P per expropiació.

I.3.- El 03.12.2015 (entrades 31352 i 31353), les entitats “Es Mollet S.A.” i “S’Hostalet S.A.” (abans “Blanes Nouvilas S.A.”) varen formular a l’Ajuntament de Calvià l’advertiment de d’inici d’expedient de preu just conforme a l’article 131 de la Llei 2/2014, LOUS, en relació a les finques de la seva respectiva propietat que detallaven, totes elles ubicades dins la franja de terrenys acabada d’esmentar i qualificades com a espai lliure públic (EL-P) en el planejament general municipal des de feia més de cinc anys.

I.4.- La Junta de Govern Local de l’Ajuntament de Calvià en sessió de 23.11.2017 va aprovar la documentació relativa a l’Avanç de la revisió del PGOU, juntament amb el document inicial estratègic, i el sotmetiment de tota aquesta documentació a informació pública per termini de dos mesos (BOIB núm. 146 de 30.11.2017), que fou prorrogat per dos mesos més per acord de la mateixa Junta de Govern Local en sessió de 15.01.2018.

I.5.- El l’apartat “7.8.- Definició d’actuacions estructurants” de la Memòria de l’Avanç de revisió del PGOU, per a la que es diu expressament que *“des del plan también se apuesta por la utilización de convenios de planeamiento en los que se proporciona seguridad jurídica a las operaciones en las que se ha desarrollado colaboración público – privada”*, s’inclou la nomenada *“Remodelación frente marítimo Costa den Blanes”* amb els següents objectius:

REMODELACIÓN FRENTE MARITIMO COSTA DE BLANES	
Superficie del ámbito (parcela):	Total 80.000 m ² (S.P.) a desarrollar: 60.000 m ²
Clasificación actual del suelo:	Suelo urbano II (Urb-II) (S.U.P.)
Uso previsto:	S.U.P. S2 deportivo privado y S23 (S23) (S23)
Observaciones:	Se trata de distribuir una Unidad de Ejecución que permita obtener por compensación dos S.U.P. Para ello se propone cambiar la clasificación actual de ciertos terrenos, actualmente indicados también como S.U.P. a Equipamiento deportivo privado y Equipamiento recreativo, indicaciones más acordes con su uso actual (S.U.S) de feria y ocio-estímulo, respectivamente). En su caso permite asignarse estos aprovechamientos que permite regular las instalaciones existentes según cubran las superficies resultantes de los usos que se piden a ser localizados: - CUB de feria: 8.389 m ² - Deportivo S23: 12.853 m ² - Deportivo S23: 5.357 m ² construido hasta 11.044 m ² El volumen máximo edificable en el momento de concesión de licencia era: CUB feria: 0,3 m ³ /m ² / deportivo: 0,3 m ³ /m ²



I.6.- Dia 29.12.2017 (entrades 33551 i 33552) les entitats “Es Mollet S.A.” i “S’Hostalet S.A.” (abans “Blanes Nouvilas S.A.”) presentaren sengles fulls d’apreuament de les finques d’advertida expropiació.

I.7.- El plenari de l’Ajuntament de Calvià, en sessió de 25.01.2018 va acordar suspendre pel termini d’un any o fins a l’aprovació inicial de la revisió del PGOU el termini per a poder dirigir-se a la Comissió de Valoracions d’Expropiació de les Illes Balears (encara, J.P.E.F.) en aquells casos en que s’hagin presentats fulls d’apreuament no acceptats per l’Ajuntament (B.O.I.B. núm. 15 de 01.02.2018). En la relació de parcel·les afectades per dita suspensió es trobaven les finques respecte a les quals les entitats abans esmentades havia presentat el full d’apreuament el 29.12.2017.

I.8.- Dia 18.01.2019 (registre núm. 20190000001929), les entitats “Es Mollet S.A.” i “S’Hostalet S.A.” (abans “Blanes Nouvilas S.A.”) presentaren davant l’Ajuntament de Calvià un escrit conjunt en el posaven de manifest que, atesa l’existència de negociacions -no concloses- entre ambdues parts en vista a arribar a un conveni per a facilitar els objectius manifestats per a l’actuació estructurant esmentada en l’antecedent 5 anterior, sol·licitaven la suspensió temporal (per a onze mesos) del procediment de preu just i es comprometien a no instar la seva continuació davant Comissió de Valoracions d’Expropiació de les Illes Balears (encara, J.P.E.F.).

I.9.- Dia 19.02.2019 (registre núm. 201900000004857), D. Alejandro Villalba Lázaro, com a propietari de la “Comunitat de Propietaris de Costa d’en Blanes” va presentar un escrit a l’Ajuntament de Calvià manifestant que la finca registral 7463, qualificada com a espai lliure públic ELP-2 (de demanda expropiació per part de “S’Hostalet S.A.” i inscrita encara a nom de “Blanes Nouvilas S.A.”) estava gravada amb un total de 479 servituds d’ús i gaudi per al lliure accés a la vorera de la mar a favor de solars integrants de la urbanització Costa d’en Blanes i, també, que segons els estatus de dita comunitat de propietaris l’ús i gaudi de dita finca era element comú de la urbanització. Per tot plegat demanava que es tingués a dita Comunitat de Propietaris com a part en l’expedient d’expropiació instat per “S’Hostalet S.A.” i que els fossin notificats tots els tràmits que s’anessin realitzant, així com *“que se tenga en cuenta el derecho de uso y disfrute que los propietarios tienen constituido sobre dicho solar a la hora de expropiar el mismo, a efectos de que dichos derechos se vean garantizados en el seno del expediente expropiatorio”*.

I.10.- Acabat el període de suspensió potestativa derivada de l’aprovació de l’Avanç de la revisió, les entitats “Es Mollet S.A.” i “S’Hostalet S.A.” (abans “Blanes Nouvilas S.A.”) i l’Ajuntament de Calvià, han continuades les converses tendents a formalitzar un conveni que permeti assolir els objectius de l’actuació estructurant *“Remodelación frente marítimo Costa den Blanes”*, abans referida, amb criteris de viabilitat econòmica per dit Ajuntament; havent-se arribat a un principi d’acord consistent, bàsicament, en l’adquisició de diverses parcel·les qualificades com a EL-P i sistema viari de les de demanada expropiació a canvi de substituir la qualificació de EL-P d’altres dues (on es situen el “Sporting Club de Tennis” i “Marineland”) que passarien a ser parcel·les d’equipament privat (EQ-R1 i EQ-R) amb determinat increment d’aprofitament urbanístic lucratiu.

I.11.- El present informe ho es sobre la possibilitat jurídica (i, en el seu cas, condicionants) de formalitzar un conveni amb l’objecte acabat de dir en l’antecedent anterior. L’esborrany de conveni que s’informa es el rebut per correu electrònic de data 21.01.2022.

No son objecte d'aquest informe les valoracions dels bens i drets, ni la viabilitat econòmica de la proposta de conveni. Tampoc ho son els aspectes relatius a la inscripció del conveni o dels actes d'execució en el Registre de la Propietat.

II

CONSIDERACIONS JURÍDIQUES

II.1.- Com a qüestió primera cal fer un seguit de consideracions de caràcter general per tal d'enquadrar jurídicament el que es l'objecte d'aquest informe. Son les següents:

II.1.1.- La possibilitat de que els Ajuntaments puguin subscriure convenis urbanístics amb persones privades està expressament admesa per la vigent Llei 12/2017, d'Urbanisme en les Illes Balears (LUIB), que els regula en el Capítol VI (arts. 97 a 99) del Títol III, sobre Gestió i Execució del Planejament. D'aquesta regulació cal destacar als efectes d'aquest informe que:

a).- La seva finalitat ha de ser *“per col·laborar en una activitat urbanística més eficient i eficaç”* (art. 97.1, LUIB).

b).- *“Han de comptar sempre amb la participació de les persones propietàries i de totes aquelles que ostentin facultats dominicals sobre els terrenys”* (art. 97.1, LUIB).

c).- *“Poden tenir com a objecte les determinacions i les condicions relatives a l'ordenació, gestió i l'execució del planejament en vigor en el moment de la formalització del conveni”* (art. 97.3, LUIB).

d).- En relació a això, la mateixa LUIB defineix i regula els convenis de planejament urbanístic i els de gestió urbanística en el seu art. 98, tot dient que:

d.1).- *“Els convenis de planejament urbanístic són aquells que tenen per objecte l'aprovació o la modificació del planejament vigent”* (art. 98.1, LUIB).

d.2).- *“Els convenis de gestió urbanística son aquells que tenen per objecte els termes i les condicions d'execució del planejament, sense que del seu compliment pugui derivar-se cap alteració d'aquest planejament”* (art. 98.2, LUIB).

e).- Aquesta darrera limitació imposada als convenis de gestió planteja el dubte de si un mateix conveni pot ser de planejament (que, com s'acaba de dir, son els que tenen per objecte l'aprovació o la modificació del planejament vigent) i de gestió (que, com també s'acaba de dir, del seu compliment no es pot derivar cap alteració del planejament).

Al parer del lletrat sotasignat, la resposta a aquest interrogant ha de ser afirmativa: Atesa la naturalesa contractual dels convenis urbanístics (T.S., 3^a, 2^a, sentència de 13.06.2011 -rec. 3722/2009, per totes), dins els límits imposats per la LUIB, un mateix conveni pot ser alhora de planejament i de gestió; no hi ha prohibició legal i els nombrosos casos resolts pels tribunals així ho demostren.

II.1.2.- A més dels convenis típics de planejament i de gestió regulats a l'article 98, LUIB, cal fer esment a un altre tipus de convenis: Els convenis d'expropiació, descrits de forma precisa en la sentència del Tribunal Suprem, Sala del Contenciós Administratiu, de 13.07.1987 (invocada després en altres posteriors): *“La Ley de Expropiación Forzosa -art. 24- y su Reglamento -arts. 25 a 27-, admiten que el particular, a quien se refiera la expropiación, y la Administración beneficiaria convengan la adquisición de los bienes o derechos que son objeto de aquélla libremente y por mutuo acuerdo, que puede producirse en cualquier momento del expediente hasta que el Jurado decida acerca del justo precio. Este acuerdo, que se manifiesta por la adhesión del particular a la expropiación, es un negocio jurídico, es decir, un convenio que tiene por finalidad concretar la cuantía de la indemnización expropiatoria haciendo innecesaria la intervención decisoria del Jurado. Por ello, producido el mutuo acuerdo se da por concluido el expediente iniciado, quedando sin efecto, en su caso, las actuaciones que se hubieran verificado relativas a la determinación del justo precio”*.

Quan es tracta d'expropiacions per raó d'urbanisme, l'article 43.1 del T.R.L.S. 7/2015 permet que *“si hay acuerdo con el expropiado, se podrá satisfacer en especie”* el preu just determinat conforme als criteris de valoració de dita Llei i del Reglament de Valoracions aprovat pel R.D. 1492/2011.

El pagament del preu just en espècie admet múltiples varietats, tal i com va reconèixer el Tribunal Constitucional en la seva sentència 164/2011 de 11 de juliol, en quin fonament de dret 37, en el que jutjava la constitucionalitat de l'article 37 de la Llei 6/1998, digué: *“En forma alguna opta el art. 37 LRSV por una forma de pago en especie típicamente urbanística (terrenos de valor equivalente) impidiendo otras (así, mediante aprovechamientos urbanísticos o derechos de superficie). Con consentimiento del expropiado el pago en especie podrá satisfacerse con cualquier objeto; sin consentimiento del expropiado, sólo es posible el pago en dinero”*.

II.1.3.- Recordem, ara i aquí, que l'article 75.1, LUIB, disposa que *"l'obtenció de sòl i l'execució directa dels sistemes generals no adscrits i no inclosos en actuacions de transformació urbanística s'ha d'efectuar mitjançant expropiació"* i que l'article 142 de la mateixa LUIB (abans 131.1, LOUS), regulador de les expropiacions per ministeri de llei, faculta a les persones propietàries de terrenys que no siguin edificables, ni hagin de ser objecte de cessió obligatòria per no resultar possible la distribució justa dels beneficis i càrregues en la unitat d'execució, a demanar-ne l'expropiació mitjançant amb la forma i requisits que el propi article regula i dels que destaquem que l'expedient de preu just comença amb la presentació pel particular del full d'apreument i determina la legislació aplicable al mateix.

II.1.4.- Es important destacar que *"la cosa expropiada se adquirirà llibre de càrregues"* (art. 8, L.E.F.) i, per tant, les càrregues i drets que gravin o es tinguin sobre el bé expropiat s'extingeixen i es converteixen per ministeri de llei en drets sobre el preu just (art. 8.1, R.E.F.) i els seus titulars (tret dels arrendataris) no tenen dret a percebre indemnització independent (art. 6.2, R.E.F.) i que quan no hi hagi acord en la distribució del preu just entre els distints titulars de drets o interessos, l'Administració ha de consignar la quantitat total a la Caixa General de Dipòsits fins que es resolguin les discrepàncies entre ells (art. 8.2, R.E.F.).

Aquesta regulació, diguem-li clàssica, està avui completada i en alguns punts matisada per diversos articles del T.R.L.S. 7/2015 i del Reglament de Valoracions aprovat pel R.D. 1492/2011. D'aquesta regulació vigent interessa destacar a efectes d'aquest informe el que diu l'article 35.4 del T.R.L.S. 7/2015:

"La valoración de las concesiones administrativas y de los derechos reales sobre bienes inmuebles, a los efectos de su constitución, modificación o extinción, se efectuará con arreglo a las disposiciones sobre expropiación que específicamente determinen el justiprecio de los mismos; y subsidiariamente, según las normas del derecho administrativo, civil o fiscal que resulten de aplicación.

Al expropiar una finca gravada con cargas, la Administración que la efectúe podrá elegir entre fijar el justiprecio de cada uno de los derechos que concurren con el dominio, para distribuirlo entre los titulares de cada uno de ellos, o bien valorar el inmueble en su conjunto y consignar su importe en poder del órgano judicial, para que éste fije y distribuya, por el trámite de los incidentes, la proporción que corresponda a los respectivos interesados".

En el mateix sentit -clàssic, per altre part- de que els drets reals s'inclouen dins el preu just del bé a expropiar i s'han de deduir d'ell, es pronuncia l'article 6.2.a) del Reglament de Valoracions 1492/2011 i, en ocasió de qüestionar la legalitat del paràgraf b) d'aquest article 6.2 del Reglament, la recent sentència núm. 1154/2021 de 22.09.2021 de la Sala 3^a, Secc. 3^a, del Tribunal Suprem (rec. cas. 293/2020), fa els següents raonaments d'interès per al cas objecte d'aquest informe:

“Es decir, con la expropiación se extinguen todas las limitaciones que existen sobre la propiedad del bien expropiado, pero en la medida que dichas limitaciones, esto es, los derechos que imponen dichas limitaciones, pertenecen a terceras personas respecto del propietario, a la hora de fijar los justiprecios de fincas con tales cargas se suscita la problemática de que el propietario no puede percibir la totalidad del justiprecio correspondiente a la propiedad porque, en la medida que estas cargas o gravámenes la limitan, se produciría un enriquecimiento sin causa si se adquiere el total valor del bien excluyendo tales cargas. Claro ejemplo resulta si se expropia una finca con un usufructo o una servidumbre en que el <propietario> no puede percibir la totalidad del precio.

Lo concluido obliga a determinar el justiprecio de tales fincas separadamente del que corresponde a la propiedad y al derecho limitativo de la misma”.

“Bien es verdad que como se pone de manifiesto por la Abogacía del Estado y las Administraciones comparecidas como recurridas en el trámite de audiencia, en el párrafo segundo del mencionado artículo 35.4º se establece la peculiar norma antes transcrita, conforme a la cual se faculta a la Administración expropiante que cuando la expropiación afecte a una <finca gravada con cargas>, pueda determinarse el valor individualizado de cada uno de los derechos afectados (propiedad y derechos reales o concesiones), en cuyo caso la Administración expropiante, o la beneficiaria, deberá hacer entrega de sus respectivos importes a los titulares de tales derechos afectados; o bien, hacer solo una valoración global del pleno dominio y depositar su importe en el órgano judicial, que será el que fije y distribuya su importe entre los titulares de los derechos afectados, es decir, el de los derechos reales a sus titulares y el de la propiedad, con la reducción de aquellos, el propietario; en suma, será el juzgado el que determine los importes de la propiedad y de los derechos reales o concesiones existentes”.

“... los derechos reales, por su propia naturaleza, al recaer sobre finca ajena, limitan el dominio, como ponen de manifiesto los más tradicionales de dichos derechos

(servidumbre, usufructos, etc.), y ese límite comporta reducción del valor de la propiedad, de ahí que el justiprecio debía distribuirse entre los titulares de esos derechos sobre la misma finca, autorizando ahora el antes mencionado artículo 35.4º que esta distribución pueda hacerse en vía judicial, como ya vimos”.

Amb tot, es cert també que l'article 8, L.E.F., diu que *“podrá conservarse algún derecho real sobre el objeto expropiado, si resultase compatible con el nuevo destino que haya de darse al mismo y existiera acuerdo entre el expropiante y el titular del derecho”*; compatibilitat que no només ha de ser de caire material, sinó també jurídica, i cal recordar que els bens de domini públic son inalienables (art. 6.4, L.P.A.P. i 127.1 de la Llei 20/2006, Municipal i de Règim Local de les Illes Balears), i, per tant, tampoc s'hi poden imposar càrregues sobre ells.

II.1.5.- Tot plegat imposa la citació dels titulars de drets sobre el bé expropiat que constin inscrits en el Registre de la Propietat (art. 4.2, L.E.F.), com així te dit reiteradament la jurisprudència de la que es mostra la sentència del Tribunal Suprem, Sala del Contenciós Administratiu, de 13.07.1989 quan diu: *“Dado que la expropiación forzosa implica la extinción del dominio para su titular y además el de las cargas que pesan sobre la finca (art. 8 L.E.F.), la tutela de la propiedad y de los derechos subjetivos y el principio registral de tracto sucesivo exigen que no solo las actuaciones del expediente expropiatorio hayan de haberse seguido con el propietario sino también que los titulares de derechos sobre la cosa expropiada cuya existencia resulta del Registro de la Propiedad hayan sido citados en el expediente (artículos 3 y 4 L.E.F. y 325 RH), y que la cantidad a la que asciende el justo precio haya sido consignada si no comparecen al acto de pago los titulares de cargas y derechos reales inscritos”.*

Més recentment, el mateix Tribunal Suprem, Sala 3ª, Secc. 5ª, en la seva sentència 1043/2018 de 19.06.2018 (rec. cas. 1186/2017), ha interpretat que *“cuando el artículo 3 de la Ley de Expropiación Forzosa impone la necesidad de que el procedimiento <se entenderá> con los propietarios, ha de entenderse en sentido estricto, sin inclusión de los los titulares de los derechos que imponen las cargas reales sobre el bien objeto de expropiación ... Por lo que se refiere a los titulares de los derechos que comporten cargas reales sobre el bien a expropiar o cualquier tipo de intereses en el bien expropiado, el artículo 4 les reconoce la posibilidad de que puedan comparecer en el procedimiento, pero para ello han de solicitarlo de manera expresa, de tal forma que, si conociendo el procedimiento de expropiación no comparecen, quedan al margen del*

mismo. Y a estos efectos, se impone la necesidad de que si tales titulares resultan conocidos de los registros de donde ha de obtenerse la información sobre la titularidad de los derechos, han de ser citados preceptivamente. Es decir, la intervención es a instancias del propio interesado, de tal forma que, si no solicita dicha intervención, no se le tendrá en cuenta en el procedimiento, a diferencia de lo que sucede con el propietario o arrendatario, con los cuales se han de entender todas las actuaciones, con independencia de si han comparecido o no en los trámites iniciales o hayan mostrado o no su intención de comparecer en el procedimiento". A més de per això transcrit, l'interès d'aquesta sentència rau en que resol sobre la intervenció, obligada o no, d'una Comunitat de Propietaris, en propietat horitzontal tombada, en l'expedient d'expropiació i ho fa en els següents termes: "Conforme ha concluirse de lo razonado en el anterior fundamento, deben interpretarse los artículos 3 y 4 de la Ley de Expropiación Forzosa en el sentido de que, cuando la expropiación afecte a los derechos de cada propietario de una propiedad sujeta al régimen de propiedad horizontal, incluida su modalidad de complejos inmobiliarios privados, han de considerarse como expropiados exclusivamente la propietario cuya propiedad se expropia, sin que la Comunidad de propietarios ostente condición alguna para intervenir en el procedimiento de expropiación, ni como propietaria, ni como titular de derechos o intereses afectados".

II.1.6.- Tornem ara, per acabar aquestes consideracions jurídiques generals, als convenis urbanístics per a recordar que:

a).- La negociació, la formalització i el compliment dels convenis urbanístics es regeix pels principis de transparència i publicitat (art. 97.2, LUIB) i, en aquest sentit, cal tenir en compte el disposat en els articles 35 a 37 del RLOUSM, encara vigent.

Precisament i en línia del que hem exposat abans, l'article 35.1 de dit Reglament diu expressament que *"en tot procediment de formalització d'un conveni urbanístic promogut per persones particulars que afecti, total o parcialment, terrenys de propietat d'altres persones o titulars de drets, l'administració actuant que correspongui els ha de concedir un tràmit d'audiència perquè puguin manifestar o l'opció d'adhesió al conveni o perquè puguin presentar les al·legacions que corresponguin en defensa dels seus drets i interessos"*.

b) .- Son nul·les de ple dret les estipulacions dels convenis urbanístics que contravinguin, infringeixin o defraudin objectivament, en qualsevol forma, normes

imperatives legals o reglamentàries, incloses les del planejament territorial o urbanístic, llevat que l'objecte sigui precisament modificar-les seguint el procediment i complint els requisits que corresponen segons la legislació vigent (art. 97.3, LUIB).

c).- Tot i que, pels convenis de planejament, l'article 98.1, LUIB, diu que *“no vinculen la potestat de planejament”* i que *“en el cas de no aprovar-se el pla o de modificar-se conformement al conveni, aquest s'ha d'entendre resolt automàticament sense dret a indemnització”*, val a dir que si l'Ajuntament s'hagués enriquit com a conseqüència del conveni (per exemple, per cessió de terrenys) la resolució automàtica del conveni duria com a conseqüència, o bé la restitució al particular dels bens obtinguts -si fos legalment possible- o bé la indemnització del seu valor.

Cas de restitució de cessions anticipades per conveni urbanístic es el resolt per la sentència 618/2003 de 14.07.2003 de la Sala del Contenciós Administratiu del T.S.J.I.B. (rec. 1188/2000, assumpte “Es Canons”), confirmada per la del Tribunal Suprem, Sala 3^a, Sec. 5^a, de data 28.11.2007 (rec. cas. 10024/2003).

Cas de indemnització en els supòsits de impossibilitat de restitució es el de la sentència 252/2021 de 21.04.2021 de la mateixa Sala del Contenciós Administratiu del T.S.J.I.B. (rec. 274/2017), ferma al no ser admès recurs de cassació contra la mateixa.

Un recull jurisprudencial del que acabem de dir sobre les conseqüències de l'incompliment de convenis (urbanístics i d'expropiació) el trobem a la sentència del T.S.J. de Madrid, Sala Cont – Adva, Secc. 1^a, núm. 367/2016, de 17.05.2016 (rec. apel. 1436/2015) quan diu: *“El Tribunal Supremo se ha manifestado reiteradamente sobre la celebración y consecuencias del incumplimiento de los convenios expropiatorios en los que el justiprecio se fija en volumen edificable ubicado en futuros solares, situación ésta idéntica a la de las presentes actuaciones. En estos supuestos, en caso de incumplimiento por devenir imposible y sin mediar culpa o dolo del particular, el Ayuntamiento deberá sustituir la prestación imposible (la modificación del planeamiento y usos de la parcela convenida) por la que resulte de la tramitación del oportuno expediente de justiprecio. Así, la sentencia del Tribunal Supremo (Sala Contencioso Administrativo, Sección 6^a) de 18 de enero 1993 y en igual sentido las Sentencias de esa misma Sala de 27 de marzo 1993, de 23 de septiembre de 1992, de 24 de junio de 1991, de 26 de marzo de 1991, de 15 de febrero de 1991 y de 28 de diciembre de 1990... Todas las sentencias dictadas siguen el criterio del precedente sentado por la Sentencia de la Sala Cuarta del Tribunal Supremo de 29 de marzo de 1984 que entendió que, al no poderse materializar el volumen pactado a favor de los*

propietarios de los terrenos cedidos al Ayuntamiento, como precio de los mismos, procedía sustituir dicho volumen de edificabilidad que aquél se había comprometido a reconocer, por su equivalente económico”.

II.2.- Traslladades les anteriors consideracions jurídiques generals a la proposta de conveni objecte d'aquest informe, resulta el següent:

II.2.1.- Es tractarà d'un conveni mixt de gestió/expropiació i de planejament, doncs:

a).- De gestió en tant suposa execució del planejament vigent (PGOU 2000) pel que fa a l'obtenció de terrenys qualificats com a espais lliure públic / sistema gral. viari; i també d'expropiació perquè suposa un acord per al pagament del preu just en espècie.

b).- De planejament perquè, precisament, aquest pagament en espècie necessita de la modificació del planejament vigent (PGOU 2000) per tal de requalificar dues parcel·les actualment qualificades com a ELP a parcel·les d'equipament privat (EQ-R1 i EQ-R) amb determinat increment d'aprofitament urbanístic lucratiu.

II.2.2.- Atesa la seva finalitat, sembla clar que ajuda a l'efectivitat i eficiència de l'activitat urbanística i, per tant, compleix amb el que diu l'article 97.1, LUIB.

Val a dir que també s'ajusta a la proposta de l'avanç de revisió del PGOU ja que possibilita materialitzar (cas de ser definitivament aprovada) l'actuació estructurant *“Remodelación frente marítimo Costa den Blanes”* i ho faria, a més, amb la forma de conveni amb la propietat, que es el que proposa l'apartat *“7.8.- Definició d'actuacions estructurants”* de la Memòria.

II.2.3.- Com a conveni de planejament no s'aparta del que li es propi conforme a l'article 98.1, LUIB, es a dir: l'aprovació o modificació del planejament vigent.

II.2.4.- Com a conveni de gestió, tampoc s'aparta de la seva finalitat legal expressada en l'article 98.2, LUIB: els termes i les condicions d'execució del planejament vigent; excepte, clar està, a la part objecte del conveni de planejament.

II.2.5.- I com a conveni d'expropiació (per cert, ja iniciada per ministeri de llei), també s'ajusta a les possibilitats legals que ofereix l'article 43.1 del T.R.L.S. 7/2015.

II.2.6.- En lo que no s'ajusta, com a conveni d'expropiació, es al disposa a l'article 8 L.E.F. (adquisició lliure de càrregues), pel que fa a l'adquisició de la finca registral 7463 (2722002DD6726S0001MR de referència cadastral), doncs la proposta de conveni objecte d'aquest informe no contempla l'extinció de les 479 servituds d'ús i gaudi per part dels predis dominants per al lliure accés a la mar.

Es cert, com ja s'ha vist, que aquest mateix article 8 L.E.F. contempla la possibilitat de mantenir algun dret real sempre que sigui compatible amb la seva nova destinació i hi hagi acord amb el seu titular i, si bé atès el contingut de les esmentades servituds podrien ser materialment compatibles amb la destinació del terreny com a espai lliure públic (ELP), no serien compatibles des del punt de vista jurídic (art. 6.4, L.P.A.P. i 127.1 de la Llei 20/2006, Municipal i de Règim Local de les Illes Balears, entre altres). Sent això així, i vist abans que els drets reals que graven un bé objecte d'expropiació no generen cap indemnització apart, sinó que el seu valor integra el preu just del bé, entenem que, des del punt de vista jurídic, es admissible l'obtenció de l'esmentada finca registral 7463 gravada amb les 479 servituds, sempre que del valor de dita finca es descompti el valor de les servituds en qüestió (com sembla així es farà, a la vista de l'esborrany de conveni). Ara bé, l'Ajuntament ha de tenir en compte que el valor de les servituds que descompti al propietari – cedent de la finca de referència sempre serà estimatiu i no sabrà quin es el valor definitiu fins que, o bé el convingui amb tots i cada un dels propietaris dels predis dominants, o bé es fixi pel J.P.E.F. i, eventualment, pels Tribunals del Contenciós Administratiu en procediment d'expropiació de les esmentades servituds.

En tot cas, en el procediment administratiu per a la formalització i aprovació del conveni, l'Ajuntament haurà de donar audiència als titulars dels drets reals que graven la finca registral 7463 d'anterior referència (i els altres que hi pugui haver sobre els restants terrenys objecte de conveni) per imposició de l'article 97.1, LUIB. En puritat, l'audiència s'ha de donar per notificació personal a tots i cada un dels 479 propietaris dels predis dominants i no necessàriament a la "Comunidad de Propietarios de Costa d'en Blanes", si bé tampoc hi ha inconvenient legal algun perquè se li pugui donar audiència.

II.2.7.- Finalment, la proposta de conveni sotmesa a informe, pel que fa a la seva vessant de planejament, també s'ajusta al disposat a l'article 98.1, LUIB, en tant que contempla la seva resolució sense dret a indemnització en el cas de no aprovar-se la

modificació del PGOU que reculli la re-qualificació de les dues parcel·les (Marineland i Sporting Tennis Club) com a equipament privat (EQ-R1 i EQ-R) amb determinat increment d'aprofitament urbanístic lucratiu.

Igualment, la proposta, en la seva vessant de conveni de gestió/expropiació, s'ajusta a les determinacions jurisprudencials abans vistes pel casos de resolució, doncs contempla la continuació del procediment d'expropiació forçosa per ministeri de llei ja iniciat per part dels propietaris i adopta expressament la prevenció de que les valoracions emprades per a la formalització del conveni quedaran sense efecte i no constituiran acte propi per cap de les parts.

III CONCLUSIONS

Atesos els antecedents exposats i les consideracions jurídiques generals i específiques abans exposades, es considera viable, des del punt de vista jurídic - urbanístic, la proposta de conveni objecte d'aquest informe.

Es reitera que no son objecte d'aquest informe les valoracions dels bens i drets, la viabilitat econòmica de la proposta de conveni, ni els aspectes relatius a la inscripció del conveni o dels actes d'execució en el Registre de la Propietat

Aquest es el meu parer que, naturalment, resta sotmès a la consideració de qualsevol altre millor fonamentat.

Pollença, a 24 de gener de 2022