

**PROYECTO DE REPARCELACIÓN/COMPENSACIÓN
UNIDAD DE ACTUACIÓN Nº 34
SANT BARTOMEU
PLAN DE RECONVERSIÓN INTEGRAL DE LA PLATJA DE PALMA**

20 de junio de 2018

**PROPIETARIO ÚNICO:
INBLASAN, S.L.**

I).- FORMULANTE Y OBJETO DEL PROYECTO

El único propietario afectado por el ámbito de la Unidad de Actuación nº 21 es la entidad mercantil INBLASAN, SOCIEDAD LIMITADA, con CIF nº B83166074, y domiciliada en Madrid, Paseo de La Habana, 26 (CP 28036), como se justifica en la escritura de propiedad adjunta.

Al tratarse de un supuesto de propietario único, el proyecto de compensación se limitará a expresar la locación de los terrenos de cesión obligatoria y la parcela edificable, con señalamiento de aquellas en que se sitúe el aprovechamiento que corresponda a la administración actuante.

II).- DETERMINACIONES DEL PRESENTE PROYECTO:

1. Son a tenor de la Ley 2/2014, de 25 de marzo de 2014, de Ordenación y Uso del Suelo, y su Reglamento de desarrollo (BOIB nº 66, de 30 de abril de 2015); así como las previsiones del Plan Especial de Reconversión de la Playa de Palma, aprobado por acuerdo de la Comisión Insular de Ordenación del Territorio y Urbanismo, en sesión celebrada día 24 de abril de 2015, publicado en el BOIB nº 76, de 21 de mayo de 2015 (inserción 8929), instrumento que, tal y como indica su art. 6, "Aquesta normativa urbanística abasta les determinacions necessàries per al desenvolupament dels criteris i objectius del Pla de Reconversió Integral de Platja de Palma, i substitueix a les determinacions del PGOU de Palma i del PGOU de Lluçmajor en l'àmbit de Platja de Palma, així com les del planejament derivat del desenvolupat en aquest àmbit"

2. Concretamente, por lo que se refiere a la UA 34 Sant Bartomeu, debemos referirnos al acuerdo de aprobación definitiva del expediente de Modificación de uso, adoptado por la Junta Rectora del Consorcio Urbanístico para la Mejora y Embellecimiento de la Playa de Palma en sesión celebrada día 27 de abril de 2017.

III).- ANTECEDENTES

Por acuerdo de la Junta Rectora del Consorcio Urbanístico para la Mejora y Embellecimiento de la Playa de Palma, adoptado en sesión de fecha 27 de abril de 2017, se aprobó definitivamente la ocupación de una parcela de 4.652 m2, destinados a equipamiento y una de 1900 m2 destinados a espacio libre, que se prevé en la Unidad de Actuación UA 34 Sant Bartomeu (t.m. de Lluçmajor), como terrenos de cesión libre y gratuita, para destinarlos a los usos de equipamientos y espacio libre (BOIB nº 65, de 27 de mayo de 2017, Sc III, pág. 15835, inserción 5465).

IV).- DESCRIPCIÓN DE LA FINCA INICIAL DENTRO DEL ÁMBITO DE LA UNIDAD DE ACTUACIÓN Nº 34 INCLUIDO LAS PORCIONES DE VIALES AFECTADOS

1. Finca registral nº 44.119, inscrita al Tomo 5205, Libro 1048, folio 91 del Registro de la Propiedad nº 4 de Palma de Mallorca, que la describe del siguiente modo:

URBANA: Pieza de tierra de dieciséis mil seiscientos sesenta y cuatro metros cuadrados, procedente de la finca de Son Verí d'Abaix en el término municipal de Lluçmajor.

Linda: por Norte con la calle San Bartolomé en una longitud de ciento treinta y cuatro como treinta y dos metros; por Oeste con el colegio de San Bartolomé en dos tramos de pared haciendo ángulo de cincuenta y ocho coma ochenta y tres metros y cincuenta y uno coma noventa y siete metros de longitud y con la antigua vía férrea de Palma a Santanyi en una longitud de noventa coma sesenta y cuatro metros; por Sur en una longitud de ciento veinticinco coma cincuenta y nueve metros con la misma de la calle Dragonera; y por Este en continuidad con la misma calle en una longitud de ochenta y tres coma cincuenta y cinco metros.

2. Es la parcela catastral nº 9122901DD7792S0001TX, con una superficie gráfica de 18.730 m² y en la que constan construidos tres edificaciones destinada a uso deportivo (5.973 m²), porche (92 m²) y deportivo (641 m²).

3. La realidad física arroja que la parcela y que además se deduce del Plan de Reconversión Integral de la Playa de Palma y que integra la citada UA34, es que la misma cuenta con una superficie de 17.685 m², los cuales están distribuidos en 1990 m² de Espacios Libres Públicos, 4.652 m² de Equipamientos, 2.296 m² de vialidad y 8.747 m² de parcela lucrativa, disponiendo, por consiguiente, de una edificabilidad de 13.210,50 m².

Los usos de la parcela lucrativa es T5a, zona turística.

Debe cederse el 15% del incremento de edificabilidad media ponderada.

Los gastos y costes de urbanización se aplicarán por disposición legal.

La UA34 contempla la cesión de los siguientes equipamientos:

EQ-AL 11 DO	965M2
EQ-AL 12 DP/SC	3.687M2
EL-AL 13	147M2
EL-AL 15	1.843M2
VIALES	2.296M2

SUELO DE CESION APROVECHAMIENTO: EL CORRESPONDIENTE A LA CESION DEL PORCENTAJE DE LA EDIFICABILIDAD MEDIA PONDERADA PREVISTO EN LA LEGISLACION DE SUELO

V).- DESCRIPCIÓN DE LAS PARCELAS RESULTANTES, INCLUIDOS LOS TERRENOS DE CESIÓN OBLIGATORIA O AFECTOS A DOTACIONES PÚBLICAS. ADJUDICACIÓN DE PARCELAS.

1. SOLAR URBANO A, resultante de la reparcelación, de una superficie de siete mil doscientos cuarenta y siete metros cuadrados. 7.247 m²

Aprovechamiento lucrativo: Zona turística T5a.

Edificabilidad: 10.870,50 m²t

Linda:

- al Norte, mediante con la zona verde EL-AL 15, con vial calle Sant Bartomeu, en 118,19 metros lineales.
- al Oeste, mediante con la zona verde EL-AL 15, con vial de nueva creación, continuación de la calle Formentera, en 16,54 metros lineales.
- al Sur, con el solar de cesión o SOLAR URBANO B en 86,59 metros lineales, y con el SOLAR C en 12,74 metros lineales.
- al Este, con calle existente Antoni Galmés, en 131,86 metros lineales.

Adjudicatario: INBLASAN, S.L.

Cuota de participación: Afecta al total de los gastos de urbanización de la Unidad de Actuación.

2. SOLAR URBANO B resultante de la reparcelación, identificado como cesión de aprovechamiento, de una superficie de mil quinientos metros cuadrados (1.500 m²).

Aprovechamiento lucrativo: Zona turística T5a.

Edificabilidad: 2.250,00 m²

Linda:

- al Norte, con la parcela SOLAR URBANO A, en 86,59 metros lineales.
- al Oeste, mediante con la zona verde EL-AL 15, con vial de nueva creación, continuación de la calle Formentera, en 30,61 metros lineales.
- al Sur, con solar EQ-AL 12 o SOLAR C, en 63,41 metros lineales.
- al Este, con la parcela SOLAR URBANO A, en 20,00 metros lineales.

Adjudicatario: AYUNTAMIENTO DE LLUCMAJOR

Cuota de participación: Exenta de participación de los gastos de urbanización de la Unidad de Actuación, en cumplimiento de lo que establece la letra d) del apartado 3 del artículo 32 de la Ley 2/2014, de ordenación y uso del suelo (LOUS).

3. SOLAR URBANO C, resultante de la reparcelación, destinado a Equipamiento público, identificado como EQ-AL 12 DP/SC, de superficie tres mil seiscientos ochenta y siete metros cuadrados (3.687 m²).

Debe señalarse, como más arriba se ha apuntado que por acuerdo de la Junta Rectora del Consorcio Urbanístico para la Mejora y Embellecimiento de la Playa de Palma, en sesión ordinaria celebrada día 27 de abril de 2017, aprobó definitivamente el expediente de modificación del uso de la parcela destinada a equipamiento incluida en el ámbito de UA 34 Sant Bartomeu, del término municipal de Llucmajor, incluyendo además de los usos previsto, deportivo (DP) y sociocultural (SC), el uso sanitario (SA), según expediente redactado por el arquitecto d. Oscar Canalís Hernández.

Linda:

- al Norte, con la parcela con SOLAR URBANO B, en 63,41 metros lineales y con la parcela SOLAR URBANO A en 12,74 metros lineales.
- al Oeste, mediante con la zona verde EL-AL 15, con vial de nueva creación, continuación de la calle Formentera, en 56,64 metros lineales.
- al Sur, con EL-AL 15, en 61,32 metros lineales.
- al Este, con calle existente Antoni Galmés, en 52,82 metros lineales.

Adjudicatario: AYUNTAMIENTO DE LLUCMAJOR

4. SOLAR URBANO D resultante de la reparcelación, destinado a Equipamiento público, identificado como EQ-AL 11 DO, de superficie novecientos sesenta y cinco metros cuadrados (965m²).

Debe señalarse, como más arriba se ha apuntado que por acuerdo de la Junta Rectora del Consorcio Urbanístico para la Mejora y Embellecimiento de la Playa de Palma, en sesión ordinaria celebrada día 27 de abril de 2017, aprobó definitivamente el expediente de modificación del uso de la parcela destinada a equipamiento incluida en el ámbito de UA 34 Sant Bartomeu, del término municipal de Llucmajor, incluyendo además de los usos previsto, deportivo (DP) y sociocultural (SC), el uso sanitario (SA), según expediente redactado por el arquitecto d. Oscar Canalís Hernández

Linda:

- al Norte, con la parcela EQ-Docente, *Escuela Sant Bartomeu*, en 32,04 metros lineales
- al Noroeste, con la misma anterior, en 19,01 metros lineales
- al Suroeste, con mediante con la zona verde EL-AL 13, en 35,60 metros lineales.

- al Sureste, con vial de nueva creación, continuación de la calle Formentera, en 46,77 metros lineales.

Adjudicatario: AYUNTAMIENTO DE LLUCMAJOR

5. Terreno destinado a Espacio Libre Público, con calificación EL-AL 15, de superficie mil ochocientos cuarenta y tres metros cuadrados (1.843m²).

Linda:

- al Norte, con vial calle Sant Bartomeu, en 122,23 metros lineales.
- al Oeste, con vial de nueva creación, continuación de la calle Formentera, en 50,89 metros lineales
- al Noroeste, con vial de nueva creación, continuación de la calle Formentera, en 65,83 metros lineales
- Suroeste, con vial antiguo camino del ferrocarril, en 63,04 metros lineales.
- al Sureste, con calle existente Antoni Galmés, en 11,54 metros lineales.

Adjudicatario: AYUNTAMIENTO DE LLUCMAJOR

6. Terreno destinado a Espacio Libre Público, con calificación EL-AL 13, de superficie ciento cuarenta y siete metros cuadrados (147m²).

Linda:

- al Noreste, con SOLAR D, en 35,60 metros lineales
- al Suroeste, con vial antiguo camino del ferrocarril, en 37,12 metros lineales
- al Noroeste, con la parcela EQ-Docente, *Escuela Sant Bartomeu*, en 4,00 metros lineales
- Suroeste, con vial de nueva creación, continuación de la calle Formentera, en 4,21 metros lineales

Adjudicatario: AYUNTAMIENTO DE LLUCMAJOR

7. Vial A, ampliación de calle Sant Bartomeu, porción de terreno destinado a vial y aparcamiento, sin urbanizar, con una superficie de novecientos cuarenta y uno con veintinueve metros cuadrados (941,29 m²).

Linda:

- al Norte, con calle Sant Bartomeu, en 136,15 metros lineales.
- al Sur, con la zona verde EL-AL 15, en 122,23 metros lineales y en 12,30 metros lineales con vial de nueva creación, continuación de la calle Formentera.
- al Oeste, con calle existente Sant Bartomeu, en 6,80 metros lineales.
- Al Este, con calle existente Antoni Galmés, en 7,00 metros lineales.

Adjudicatario: AYUNTAMIENTO DE LLUCMAJOR

8. Vial B, de nueva creación, prolongación de la calle Formentera, porción de terreno destinado a vial y aparcamiento, sin urbanizar, con una superficie de mil trescientos cincuenta y cuatro con setenta y uno metros cuadrados (1.354,71 m²).

Linda:

- al Norte, con vial de nueva creación, en 12,30 metros lineales.
- al Sur, con vial antiguo camino del ferrocarril, en 12,59 metros lineales
- al Oeste, con EQ-Docente *Escuela Sant Bartomeu*, en 64,80 metros lineales y en 46,77 metros lineales con SOLAR D
- al Este y al Sureste, con el EL-AL 15 en 50,89 y 65,83 metros lineales, respectivamente.

Adjudicatario: AYUNTAMIENTO DE LLUCMAJOR

NOTA INFORMATIVA: a los efectos que procedan, se tiene a bien comunicar en la presente memoria que en la elaboración del presente proyecto de reparcelación/compensación se ha podido apreciar la inclusión de la acera existente en la calle Antoni Galmés a lo largo del perímetro sureste de la unidad de actuación, que supone una superficie de 394,63 metros cuadrados adicionales a la superficie total establecida por el Plan de Reconversión Integral de la Playa de Palma para la Unidad de Actuación UA 34 Sant Bartomeu.

VI).- CONCORDANCIA Y CORRESPONDENCIA.

La reparcelación se ajusta a las determinaciones previstas en el Plan Especial de Reconversión Integral de la Playa de Palma, reflejando las calificaciones otorgadas por dicho instrumento a la total finca propiedad de INBLASAN, S.L.

VII).- AFECCIÓN A LA CUANTÍA DEL SALDO DE LA CUENTA DE LIQUIDACIÓN PROVISIONAL DE LOS GASTOS DE REPARCELACIÓN Y SU ATRIBUCIÓN.

De acuerdo con el apartado (d) del artículo 226 de la Ley 2/2014 de ordenación y uso del suelo (LOUS), se especifican las partidas siguientes para la justificación de la cuenta de liquidación provisional de la reparcelación:

1º. El presupuesto provisional de los gastos de urbanización asciende a seiscientos ochenta y cinco mil ciento once euros con cinco céntimos (662.570,02€) más el 21% de

IVA correspondiente, sumando un total de ochocientos veintiocho mil novecientos ochenta y cuatro euros con treinta y siete céntimos (801.709,72€), IVA incluido.

Dicho presupuesto provisional se justifica mediante la especificación de las partidas de las obras de urbanización que se desglosan a continuación:

ARKIDEA Anteproyecto UA34-SantBartomeu Presupuesto Urbanización					
UD	DESCRIPCIÓN	PRECIO	MEDICION	IMPORTE	TOTAL PARTIDA
	DEMOLICIONES				19.577,43 €
	MOVIMIENTO DE TIERRAS				60.435,42 €
	ACERAS				93.878,20 €
	PAVIMENTOS				150.778,72 €
	MOBILIARIO URBANO				6.472,18 €
	AGUA POTABLE Y RIEGO				25.032,18 €
	RED DE SANEAMIENTO				75.632,20 €
	DRENAJES				10.372,48 €
	OBRA CIVIL TELEFONÍA				24.162,99 €
	ALUMBRADO PÚBLICO				65.182,51 €
	RED DE M.T. Y B.T.				38.064,82 €
	JARDINERÍA Y RIEGO				59.530,09 €
	SEGURIDAD Y SALUD				24.014,01 €
	CONTROL DE CALIDAD				9.436,79 €
	TOTAL PRESUPUESTO EJECUCION				662.570,02 €
	Impuesto Valor Añadido (IVA)		21%		139.139,70 €
	Importe Total del Presupuesto				801.709,72 €

PROYECTO DE REPARCELACIÓN/COMPENSACIÓN DE LA UNIDAD DE ACTUACIÓN Nº 34 DEL PLAN ESPECIAL DE RECONVERSIÓN INTEGRAL DE LA PLAYA DE PALMA

ARKIDEA Anteproyecto UA34-SantBartomeu Presupuesto Urbanización						
UD	DESCRIPCIÓN	PRECIO	MEDICION	IMPORTE	TOTAL PARTIDA	
	DEMOLICIONES				19.677,43 €	
M2	DEMOL. TABIQUE HASTA 12 CM. ESPES.	M2. Demolición, por medios manuales, de fábrica de L.H.D., i/alicatado ó revestimiento similar de una de sus caras y morteros en la otra, hasta un espesor total de 12 cm, retirada de escombros a pie de carga, medios auxiliares de obra y p.p. de costes indirectos, según NTE/ADD. 0	6,66 €	630,00	4.195,80 €	
M3	DEMOL. COMPLETA EDIF. A MÁQUINA	M3. Demolición, sobre rasante, de elementos varios de un edificio estructuralmente aislado, mediante empuje de máquina hasta 2/3 de la altura de ataque de la misma, i/riego de escombros, carga mecánica de estos sobre camión, transporte a vertedero y p.p. de costes indirectos, según NTE/ADD. 20	4,26 €	250,00	1.065,00 €	
M3	EVAC. ESCOMB. CARRETILLA 40/60 M.	M3. Traslado de escombros, por medios manuales, para distancias o recorridos comprendidos entre 40 y 60 m. desde el tajo de demolición a la ubicación de tolva entubada, contenedor, dumper o camión, i/humedecido, vertido sobre estos y p.p. de costes indirectos	31,70 €	325,60	10.321,52 €	
M3	TRANSP. ESCOMBRO A VERTED. <10 KM	M3. Transporte de escombros a vertedero en camión de 10 Tm., a una distancia menor de 10 Km., i/p.p. de costes indirectos	7,63 €	325,60	2.484,33 €	
M3	CANON VERT. / M3 ESCOMB.	M3. Canon de vertido de escombros en vertedero y p.p. de costes indirectos.	4,64 €	325,60	1.510,78 €	
	MOVIMIENTO DE TIERRAS				60.435,42 €	
Ud	CORTADO Y TROCEADO DE ÁRBOL	Ud. Cortado y troceado por medio de sierra mecánica y transporte fuera de la obra de tronco de árbol, por centímetro de perímetro, medido a un metro de altura sobre la rasante del terreno circundante	0,69 €	30,00	20,70 €	
M2	DESBROCE DEL TERRENO E=20 CM.	M2. Despeje y desbroce del terreno, por medios mecánicos, con un espesor medio de 20 cm., incluso carga de productos y transporte a vertedero	0,68 €	17.685,00	12.025,80 €	
M2	ESCARIFICADO DEL FIRME	M2. Escarificado profundo de todo tipo de firme existente por medios mecánicos, incluso carga y transporte a vertedero	3,67 €	4.286,00	15.729,62 €	
M1	FRESADO DE FIRME JUNTO A BORDILLO	M1. Fresado por medios mecánicos de firme existente junto a bordillo, con un ancho de 1,30 m. y un espesor medio de 2,5 cm., incluso carga y transporte de material a vertedero o lugar de empleo, barrido y limpieza.	7,22 €	680,00	4.909,60 €	
M2	FRESADO Y REPOSICIÓN DE FIRME	M2. Fresado por medios mecánicos de firme existente por centímetro de profundidad, reposición posterior con riego de adherencia y mezcla bituminosa en caliente tipo D-12, y carga y transporte de material sobrante a vertedero o lugar de empleo, barrido y limpieza	2,24 €	2.296,00	5.143,04 €	
M3	EXCAV. TERRENO TRANS. CAJ. CALLES	M3. Excavación en terreno de tránsito para apertura de caja en calles por medios mecánicos, incluso carga y transporte de productos sobrantes a vertedero	8,77 €	574,00	5.033,98 €	
M3	EXCAV. EN ZANJA TERR. TRÁNSITO	M3. Excavación en zanja en terreno de tránsito, con extracción de tierras a los bordes, sin incluir carga ni transporte a vertedero.	15,27 €	340,00	5.191,80 €	

PROYECTO DE REPARCELACIÓN/COMPENSACIÓN DE LA UNIDAD DE ACTUACIÓN Nº 34 DEL PLAN ESPECIAL DE RECONVERSIÓN INTEGRAL DE LA PLAYA DE PALMA

M3	TERRAPLENADO TERRENO PRÉSTAMO	M3. Terraplen formado con suelo seleccionado, procedente de prestamos, incluso extendido, humectación y compacto hasta el 100% P.N. utilizando rodillo vibratorio.	4,65 €	688,80	3.202,92 €	
M3	RELLENO EN ZANJAS MAT. SELECCIÓN	M3. Relleno de zanjas con material seleccionado incluso compactación 95% P.M.	8,01 €	340,00	2.723,40 €	
M3	RELLENO GRAVILLA ZANJAS	M3. Suministro, extensión y compactación de gravilla de 5 a 25 mm en capas de 10 cm, en recubrimiento de tubulares de alcantarillado en zanja, medido sobre perfil.	31,64 €	204,00	6.454,56 €	
	ACERAS					93.878,20 €
M1	BORDILLO JARDINERÍA 9x19 CM.	M1. Bordillo calizo para jardines de 9x19 cm., sobre solera de hormigón HM-20 N/mm2. Tmáx. 40 mm. de 10 cm. de espesor, incluso excavación necesaria, colocado.	16,59 €	100,00	1.659,00 €	
M1	BORDILLO HORM. RECTO 17x28 CM.	M1. Bordillo prefabricado de hormigón de 17x28 cm., sobre solera de hormigón HM-20 N/mm2. Tmáx. 40 mm. de 10 cm. de espesor, incluso excavación necesaria, colocado.	13,06 €	1.360,00	17.761,60 €	
M2	PAVIMENTO TERRAZO REL. 40X40 CM.	M2. Pavimento exteriores peatonal, con baldosa de terrazo en relieve de 40x40cm, sobre solera de hormigón de HM-20 N/mm2. Tmáx 20mm y 10cm de espesor, incluido enlchado de pavimento con cemento coloreado y limpieza.	33,24 €	2.240,00	74.457,60 €	
	PAVIMENTOS					150.778,72 €
M3	ZAHORRA NATURAL EN SUB-BASE	M3. Zahorra natural, compactada y perfilada por medio de motoniveladora, en sub-bases, medida sobre perfil.	10,88 €	688,80	7.494,14 €	
M2	PAVIMENTO DE ARENA 10 CM.	M2. Pavimento de arena de 10cm. de espesor con un 40% de arena de río y un 60% de arena de miga, compactada y perfilada por medio de motoniveladora.	4,15 €	2.296,00	9.528,40 €	
M3	BASE DE MACADAM ORDINARIO	M3. Base de macadam ordinario, con árido calizo de machaqueo de tamaño 5/7 cm., puesto en obra por medios mecánicos, compactado y consolidado, incluso recebado, medido sobre perfil.	22,98 €	574,00	13.190,52 €	
M3	SUBBASE DE GRAVA-CEMENTO	M3. Sub-base de grava-cemento, fabricada en central, con áridos clasificados y cemento PA-350, puesta en obra por medios mecánicos, compactada y curada, medida sobre perfil.	37,91 €	918,40	34.816,54 €	
M3	HORMIGÓN H-200 EN CALZADAS	M3. Hormigón en masa, vibrado, de resistencia característica HM-20 N/mm2., tamaño máximo 40 mm. y consistencia plástica, en pavimento de calzadas, acabado con textura superficial ranurada.	129,69 €	288,00	37.350,72 €	
M2	PAVIMENTO M.B.C. TIPO D-20 6 CM.	M2. Pavimento M.B.C. tipo D-20 con espesor de 6cm.	27,20 €	1.440,00	39.168,00 €	
M2	IMPRIMACIÓN SLURRY COLOR	M2. Imprimación Slurry de PROAS en color, a base de resinas sintéticas, consistencia pastosa, totalmente aplicado sobre superficies asfálticas.	6,41 €	1.440,00	9.230,40 €	
	MOBILIARIO URBANO					6.472,18 €
Ud	BANCO DE MADERA DE IROKO 180 CM.	Ud. Suministro y colocación de banco de madera barnizada de 1,80 m de longitud, estructura y patas de fundición, asiento y respaldo cuvo con tablillas de madera de Iroko de 5 cm de ancho, totalmente colocado.	295,70 €	14,00	4.139,80 €	

PROYECTO DE REPARCELACIÓN/COMPENSACIÓN DE LA UNIDAD DE ACTUACIÓN Nº 34 DEL PLAN ESPECIAL DE RECONVERSIÓN INTEGRAL DE LA PLAYA DE PALMA

Ud	ALCORQUE HORM. POSTENSA A-B	Ud. Suministro y colocación de alcorque de hormigón prefabricado con orificios de 5 cm. de 2 piezas de 0,90x0,45 m. de 6 cm. de espesor.	22,87 €	26,00	594,62 €	
Ud	PAPELERA MODELO TAJO	Ud. Suministro y colocación (sin incluir solera) de papelera modelo TAJO con soporte y contenedor de acero de 50 litros de capacidad, galvanizado y pintado.	119,47 €	16,00	1.737,76 €	
AGUA POTABLE Y RIEGO						25.032,18 €
MI	TUBERÍA PVC PRESIÓN 110, 16 ATM	MI. Tubería de PVC presión junta elástica de D=110 mm., para presión de trabajo de 16 atmósferas, incluso p/p de piezas especiales, junta, excavación, cama de arena de 20 cm., rasanteo de la misma, colocación de la tubería, relleno de arena de 15 cm., terminación de relleno con tierra procedente de excavación, según CTE/DB-HS 5, UNE EN 12210-1:2014, DN 110	119,47 €	25,00	2.986,75 €	
MI	TUBERÍA PVC PRESIÓN 160, 16 ATM	MI. Tubería de PVC presión junta elástica de D=160 mm., para presión de trabajo de 16 atmósferas, incluso p/p de piezas especiales, junta, excavación, cama de arena de 20 cm., rasanteo de la misma, colocación de la tubería, relleno de arena de 15 cm., terminación de relleno con tierra procedente de excavación, según CTE/DB-HS 5, UNE EN 12210-1:2014, DN 160	119,47 €	45,00	5.376,15 €	
MI	TUBERÍA PVC PRESIÓN 200, 16 ATM	MI. Tubería de PVC presión junta elástica de D=200 mm., para presión de trabajo de 16 atmósferas, incluso p/p de piezas especiales, junta, excavación, cama de arena de 20 cm., rasanteo de la misma, colocación de la tubería, relleno de arena de 15 cm., terminación de relleno con tierra procedente de excavación, según CTE/DB-HS 5, UNE EN 12210-1:2014, DN 200	119,47 €	55,00	6.570,85 €	
MI	TUBERÍA PVC PRESIÓN 250, 16 ATM	MI. Tubería de PVC presión junta elástica de D=250 mm., para presión de trabajo de 16 atmósferas, incluso p/p de piezas especiales, junta, excavación, cama de arena de 20 cm., rasanteo de la misma, colocación de la tubería, relleno de arena de 15 cm., terminación de relleno con tierra procedente de excavación, según CTE/DB-HS 5, UNE EN 12210-1:2014, DN 250	119,47 €	35,00	4.181,45 €	
Ud	VÁLVULA DE COMPUERTA DN=125 mm.	Ud. Válvula de compuerta de cierre elástico con acoplamiento para tubería de PVC de 125/140 mm., provista de volante de maniobra, modelo BV-05-47 de BELGICAST o similar, PN 16, DN = 125 mm., colocada en arqueta de registro de 90x90 cm. de medidas interiores, construida con fábrica de ladrillo macizo tosco de 1 pie de espesor, recibido con mortero de cemento M 5 según UNE-EN 998-2, colocado sobre solera de hormigón HM-20 N/mm ² ., enfoscada y bruñida por el interior con mortero de cemento M 15, cerco y tapa de fundición dúctil D-400, i/ excavación y relleno perimetral posterior, dado de anclaje y	119,47 €	6,00	716,82 €	
Ud	HIDRANTE DE ARQUETA D=80 mm.	Ud. Boca de riego e hidrante para incendios tipo "Belgicast" de D=80 mm., con arqueta y tapa de bronce resistente al paso de vehículos pesados, incluso conexión a la red de distribución.	119,47 €	4,00	477,88 €	

PROYECTO DE REPARCELACIÓN/COMPENSACIÓN DE LA UNIDAD DE ACTUACIÓN Nº 34 DEL PLAN ESPECIAL DE RECONVERSIÓN INTEGRAL DE LA PLAYA DE PALMA

Ud	ARQUETA REGISTRO 51X51X80 CM.	Ud. Arqueta de registro de 51x51x80cm. realizada con fábrica de ladrillo macizo de 1/2 pie de espesor recubido con mortero de cemento M 5 según UNE-EN 998-2, enfoscada y bruñida en su interior, i/ solera de hormigón HM-20 N/mm2. y tapa de hormigón armado, excavación y relleno posterior del trasdós.	119,47 €	4,00	477,88 €	
Ud	ACOMETIDA SANEAMIENTO A PARCELA	Ud. Acometida de saneamiento a la red general válida para conectar una o dos parcelas de la urbanización, hasta una longitud de ocho metros, en cualquier clase de terreno, incluso excavación mecánica, tubo de acometida de 200 mm., relleno y apisonado de zanja con tierra procedente de la excavación, limpieza y transporte de tierras	119,47 €	4,00	477,88 €	
PA	CONEXIÓN RED ABASTECIMIENTO	P.A. Conexión de la red de agua de la urbanización a la red de abastecimiento general (depósito, red municipal, ...etc), totalmente terminada	119,47 €	2,00	238,94 €	
Ud	DESAGÜE	Ud. Desagüe en la red de distribución de agua potable a la red de saneamiento, incluso válvula de corte, con tubería de polietileno de 1/2" de diámetro	119,47 €	10,00	1.194,70 €	
Ud	VALVULA DE RETENCIÓN	Ud. Válvula de retención para tubería de 200 mm., modelo BV-05-91 de BELGICAST o similar, PN 16, DN = 200 mm., i/ dado de anclaje y accesorios colocada y probada	119,47 €	4,00	477,88 €	
	RED DE SANEAMIENTO					75.632,20 €
MI	TUBERÍA PVC LISA 250 mm.	MI. Tubería de PVC para evacuación y desagüe en canalizaciones subterráneas SAENGER serie KE de 250 mm. de diámetro y 6.1 mm. de espesor, unión por junta elástica, color naranja, colocada sobre solera de hormigón HM-20 N/mm2. , i/ p.p. de piezas especiales según UNE 52222	28,53 €	220,00	6.276,60 €	
MI	TUBERÍA PVC LISA 315 mm.	MI. Tubería de PVC para evacuación y desagüe en canalizaciones subterráneas SAENGER serie KE de 315 mm. de diámetro y 7.7 mm. de espesor, unión por junta elástica, color naranja, colocada sobre solera de hormigón HM-20 N/mm2. , i/ p.p. de piezas especiales según UNE 52222	38,36 €	180,00	6.904,80 €	
MI	TUBERÍA PVC LISA 400 mm.	MI. Tubería de PVC para evacuación y desagüe en canalizaciones subterráneas SAENGER serie KE de 400 mm. de diámetro y 9.8 mm. de espesor, unión por junta elástica, color naranja, colocada sobre solera de hormigón HM-20 N/mm2. , i/ p.p. de piezas especiales según UNE 52222	53,76 €	120,00	6.451,20 €	
MI	TUBERÍA PVC CORRUG. 300 mm.	MI. Tubería de PVC corrugada para saneamiento SANECOR o similar, color teja, de 300 mm. de diámetro nominal, unión mediante copa (parte interior) lisa y junta elástica montada en el cabo del tubo, rigidez circunferencial específica 8 kN/m2, colocada en zanja sobre cama de arena de 10 cm. de espesor, relleno lateral y superior hasta 10 cm. por encima de la generatriz con la misma	27,96 €	190,00	5.312,40 €	

PROYECTO DE REPARCELACIÓN/COMPENSACIÓN DE LA UNIDAD DE ACTUACIÓN Nº 34 DEL PLAN ESPECIAL DE RECONVERSIÓN INTEGRAL DE LA PLAYA DE PALMA

MI	TUBERÍA PVC CORRUG. 400 mm.	MI. Tubería de PVC corrugada para saneamiento SANECOR o similar, color teja, de 400 mm. de diámetro nominal, unión mediante copa (parte interior) lisa y junta elástica montada en el cabo del tubo, rigidez circunferencial específica 8 kN/m ² , colocada en zanja sobre cama de arena de 10 cm. de espesor, relleno lateral y superior hasta 10 cm. por encima de la generatriz con la misma	40,81 €	150,00	6.121,50 €	
MI	TUBERÍA PVC CORRUG. 600 mm.	MI. Tubería de PVC corrugada para saneamiento SANECOR o similar, color teja, de 600 mm. de diámetro nominal, unión mediante copa (parte interior) lisa y junta elástica montada en el cabo del tubo, rigidez circunferencial específica 8 kN/m ² , colocada en zanja sobre cama de arena de 10 cm. de espesor, relleno lateral y superior hasta 10 cm. por encima de la generatriz con la misma	83,01 €	120,00	9.961,20 €	
Ud	BROCAL C/TAPA Y SOLERA D= 100/62,5	Ud. Brocal de hormigón prefabricado de diámetro 100/62,5 cms. con tapa de fundición de 62,5 cms. de diámetro y solera de 20 cms. de espesor de hormigón HM-20 N/mm ² ., con canaleta de fondo, totalmente terminado.	149,33 €	14,00	2.090,62 €	
MI	TUBO HORMI. 30 CM. POZO RESALTO	MI. Tubo de hormigón vibropresado de diámetro de 30 cm., interior en trasdos de pozo de resalto, incluso recubrimiento de fábrica de ladrillo, construido en zanja según planos.	33,99 €	30,00	1.019,70 €	
Ud	SOLERA POZO RESALTO	Ud. Solera pozo de resalto (pozo de bajada y trasdos), construido en zanja según planos, totalmente terminado.	191,82 €	8,00	1.534,56 €	
Ud	POZO REGISTRO D=100 H= 2,00 m.	Ud. Pozo de registro SANECOR con tubería corrugada de 1000 mm. de diámetro interior y hasta 2,00 m. de profundidad libre, construido con tubería corrugada y clips elastoméricos para recibido de acometidas, colocado sobre solera de hormigón HM-20 N/mm ² . de 30 cm. de espesor, incluso pates de polipropileno y recibido de los mismos, formación de canal en el fondo del pozo y cono plástico de reducción a 600 mm. para formación de boca de registro, losa de hormigón HM-20 N/mm ² . de 20 cm. de espesor para recibido de cerco y tapa de fundición dúctil D-400, totalmente terminado, incluso excavación necesaria y relleno	656,25 €	24,00	15.750,00 €	
Ud	POZO REGISTRO D=100 H= 3,00 m.	Ud. Pozo de registro SANECOR con tubería corrugada de 1000 mm. de diámetro interior y hasta 3,00 m. de profundidad libre, construido con tubería corrugada y clips elastoméricos para recibido de acometidas, colocado sobre solera de hormigón HM-20 N/mm ² . de 30 cm. de espesor, incluso pates de polipropileno y recibido de los mismos, formación de canal en el fondo del pozo y cono plástico de reducción a 600 mm. para formación de boca de registro, losa de hormigón HM-20 N/mm ² . de 20 cm. de espesor para recibido de cerco y tapa de fundición dúctil D-400, totalmente terminado, incluso excavación necesaria y relleno	821,70 €	12,00	9.860,40 €	

PROYECTO DE REPARCELACIÓN/COMPENSACIÓN DE LA UNIDAD DE ACTUACIÓN Nº 34 DEL PLAN ESPECIAL DE RECONVERSIÓN INTEGRAL DE LA PLAYA DE PALMA

Ud	CÁMARA DE DESCARGA AUTOMÁTICA	Ud. Cámara de 500 litros de capacidad con sifón de descarga automática, para limpieza de la red de saneamiento.	503,55 €	2,00	1.007,10 €	
Ud	CORRECCIÓN TAPA POZO REGISTRO	Ud. Corrección a nueva rasante de tapa de pozo de registro.	29,03 €	24,00	696,72 €	
Ud	ACOMETIDA Sanea. A PARCELA URB.	Ud. Acometida de saneamiento a la red general válida para conectar una o dos parcelas de la urbanización, hasta una longitud de ocho metros, en cualquier clase de terreno, incluso excavación mecánica, tubo de acometida de 200 mm., relleno y apisonado de zanja con tierra procedente de la excavación, limpieza y transporte de tierras sobrantes procedentes de las excavaciones.	176,36 €	15,00	2.645,40 €	
	DRENAJES					10.372,48 €
M2	GEOTEXTIL DANOFELT PY 300	M2. Suministro y colocación de geotextil DANOFELT PY 300 de DANOSA de polister no tejido punzonado, con un peso de 300 gr/m2 y 20 mm. de apertura en ensayo de perforación dinámica, extendido sobre terreno con solapes de 20 cm., para posterior relleno con tierra.	1,93 €	2.296,00	4.431,28 €	
MI	TUBO DRENAJE PVC D= 100 mm.	MI. Canalización para drenaje de PVC ranurada OLFLEX de SAENGER de D=100 mm., color amarillo, incluso relleno con material filtro síliceo.	17,81 €	60,00	1.068,60 €	
MI	TUBO DRENAJE PVC D= 125 mm.	MI. Canalización para drenaje de PVC ranurada OLFLEX de SAENGER de D=125 mm., color amarillo, incluso relleno con material filtro síliceo.	21,18 €	90,00	1.906,20 €	
MI	TUBO DRENAJE PVC D= 160 mm.	MI. Canalización para drenaje de PVC ranurada OLFLEX de SAENGER de D=160 mm., color amarillo, incluso relleno con material filtro síliceo.	24,72 €	120,00	2.966,40 €	
	OBRA CIVIL TELEFONÍA					24.162,99 €
Ud	ARQUETA TIPO H TELEFONÍA	Ud. Arqueta tipo H con dos conductos D=40mm., para conducciones telefónicas, totalmente instalada.	61,27 €	12,00	735,24 €	
Ud	ARQUETA TIPO H TELEFONÍA	Ud. Arqueta tipo H, para conducciones telefónicas, totalmente instalada.	339,90 €	8,00	2.719,20 €	
Ud	ARQUETA TIPO H PEDESTAL	Ud. Arqueta tipo H con pedestal, para conducciones telefónicas, totalmente instalada.	566,50 €	6,00	3.399,00 €	
Ud	ARQUETA TIPO D TELEFONÍA	Ud. Arqueta tipo D, para conducciones telefónicas, totalmente instalada.	623,15 €	8,00	4.985,20 €	
MI	CANALIZACIÓN 1 PVC 63 mm.	MI. Canalización telefónica con un tubo de PVC de 63 mm. de diámetro , i/separadores y hormigón HM-20/P/20 en formación de prisma, según norma de Compañía, sin incluir cables, incluso excavación y relleno de zanjas.	14,28 €	75,00	1.071,00 €	
MI	CANALIZACIÓN 2 PVC 63 mm.	MI. Canalización telefónica con dos tubos de PVC de 63 mm. de diámetro , i/separadores y hormigón HM-20/P/20 en formación de prisma, según norma de Compañía, sin incluir cables, incluso excavación y relleno de zanjas.	18,90 €	90,00	1.701,00 €	
MI	CANALIZACIÓN 2 PVC 110 mm.	MI. Canalización telefónica con dos tubos de PVC de 110 mm. de diámetro , i/separadores y hormigón HM-20/P/20 en formación de prisma, según norma de Compañía, sin incluir cables, incluso excavación y relleno de zanjas.	27,85 €	120,00	3.342,00 €	

PROYECTO DE REPARCELACIÓN/COMPENSACIÓN DE LA UNIDAD DE ACTUACIÓN Nº 34 DEL PLAN ESPECIAL DE RECONVERSIÓN INTEGRAL DE LA PLAYA DE PALMA

MI	CANALIZACIÓN 3 PVC 63 mm.	MI. Canalización telefónica con tres tubos de PVC de 63 mm. de diámetro , i/separadores y hormigón HM-20/P/20 en formación de prisma, según norma de Compañía, sin incluir cables, incluso excavación y relleno de zanjas	23,51 €	60,00	1.410,60 €	
MI	CANALIZACIÓN 4 PVC 63 mm.	MI. Canalización telefónica con cuatro tubos de PVC de 63 mm. de diámetro , i/separadores y hormigón HM-20/P/20 en formación de prisma, según norma de Compañía, sin incluir cables, incluso excavación y relleno de zanjas	28,13 €	75,00	2.109,75 €	
MI	CANALIZACIÓN 4 PVC 110 mm.	MI. Canalización telefónica con dos tubos de PVC de 110 mm. de diámetro , i/separadores y hormigón HM-20/P/20 en formación de prisma, según norma de Compañía, sin incluir cables, incluso excavación y relleno de zanjas	53,80 €	50,00	2.690,00 €	
ALUMBRADO PÚBLICO						65.182,51 €
Ud	CIMENTACIÓN PIÉ BÁCULO+ARQUETA	Ud. Cimentación para báculo de 50x50x90 cm., con hormigón HM-20/P/20 con cuatro redondos de anclaje con rosca, i/arqueta de derivación adosada a la cimentación de 55x55x60 cm. realizada con fábrica de medio pié de ladrillo recibido con mortero de cemento y arena de río, enfoscada interiormente, i/tapa de fundición, excavación y retirada de tierras sobrantes a vertedero, totalmente	202,88 €	28,00	5.680,64 €	
Ud	ARQUETA DE REGISTRO	Ud. Arqueta de registro para cruces de calzada para red de alumbrado público, de 40x40x60 cm., totalmente terminada	58,21 €	4,00	232,84 €	
MI	CANALIZACIÓN ALUMBR. 1 PVC 90	MI. Canalización para red de alumbrado con un tubo de PVC de D=90 mm., con alambre guía, según norma de Compañía, sin incluir cables, incluso cama de arena, excavación y relleno	6,01 €	120,00	721,20 €	
MI	CANALIZACIÓN ALUMBR. 2 PVC 90	MI. Canalización para red de alumbrado con dos tubos de PVC de D=90 mm., con alambre guía, según norma de Compañía, sin incluir cables, incluso cama de arena, excavación y relleno	8,04 €	90,00	723,60 €	
MI	CANALIZACIÓN ALUMBR. 3 PVC 90	MI. Canalización para red de alumbrado con tres tubos de PVC de D=90 mm., con alambre guía, según norma de Compañía, sin incluir cables, incluso cama de arena, excavación y relleno	10,09 €	75,00	756,75 €	
MI	CANALIZACIÓN ALUMBR. CRUCE	MI. Canalización para red de alumbrado en cruces de calzada con tubos de PVC de D=110 mm., con alambre guía, reforzado con hormigón HM-20/P/20 y resto de zanja con arena según norma de Compañía, sin incluir cables, incluso cama de arena, excavación y relleno de zanjas	29,01 €	50,00	1.450,50 €	
Ud	COLUMNA DE 4 M.	Ud. Suministro y montaje de columna troncocónica de 4,00 m. de altura y 76 mm. de diámetro en punta, con casquillo soldado en punta para fijación de luminaria ALURA, pintada de color verde RAL 6005, incluidos pernos de anclaje	216,51 €	28,00	6.062,28 €	
Ud	LUMINARIA 100 W. SAP	Ud. Suministro y montaje de luminaria para alumbrado público en parques y jardines, tipo ALURA, de Socelec o similar, pintada de color verde RAL 6005 texturado, con equipo incorporado de 100 W SAP, conexinada	964,05 €	28,00	26.993,40 €	

PROYECTO DE REPARCELACIÓN/COMPENSACIÓN DE LA UNIDAD DE ACTUACIÓN Nº 34 DEL PLAN ESPECIAL DE RECONVERSIÓN INTEGRAL DE LA PLAYA DE PALMA

MI	CABLE 0,6-1KV DE 3X2,5 MM2.	MI. Cable conductor de 0.6-1 kv. de 3x2,5 mm2, colocado.	0,90 €	900,00	810,00 €	
MI	CABLE 0,6-1KV DE 4X6 MM2.	MI. Cable conductor de 0.6-1 kv. de 4x6 mm2, colocado.	3,00 €	800,00	2.400,00 €	
MI	CABLE 0,6-1KV DE 4X10 MM2.	MI. Cable conductor de 0.6-1 kv. de 4x10 mm2, colocado.	4,39 €	750,00	3.292,50 €	
MI	CABLE AMARILLO-VERDE 1X16 MM2.	MI. Cable amarillo-verde de PVC de 750 V de 1x16 mm2, colocado.	2,21 €	1.200,00	2.652,00 €	
MI	RED DE ALUMBRADO 5X6 MM2.	MI. Red de alumbrado exterior con un tubo de PVC de D=100 mm., conductor Cu RV-k 0.6/1 kv 4x6 mm2 y conductor de protección Cu H07V 1x4 mm2 verde-amarillo, tendida subterránea sobre lecho de arena y bajo tubo rígido PVC en cruce de calzadas, totalmente instalada y conexionada, sin excavación ni relleno (al incluirse en el presupuesto).	10,18 €	560,00	5.700,80 €	
MI	LÍNEA DE MANDO DE ALUMBRADO	MI. Línea de mando de alumbrado para reducción de nivel, realizada con conductor Cu Rv-K 0.6/1 kv de 2x2,5 mm2 tendido junto a la red de alumbrado, totalmente instalada.	1,85 €	560,00	1.036,00 €	
Ud	CUADRO GENERAL MANDO	Ud. Cuadro general de maniobra y protección con encendido astronómico y programable, con seccionador general, disyuntores magnetotérmicos, contador tripolar y cortacircuitos, colocado.	1.667,50 €	4,00	6.670,00 €	
	RED DE M.T. Y B.T.					38.064,82 €
Ud	BANCADA Y PROTEC. ARMARIO	Ud. Bancada y protección prefabricada para colocación de armario de poliéster 1 ó 2 abonados, incluso cimentación, colocación de tres tubos de 0,80 m. de longitud de PVC de 110 mm., para acometida eléctrica a dos parcelas, según normativa de la Compañía.	155,51 €	4,00	622,04 €	
Ud	ARQUETA DE REGISTRO DE 40X40 CM.	Ud. Arqueta de registro para cruces de calzada en redes de media o baja tensión, de 40x40x60 cm., totalmente terminada.	58,21 €	4,00	232,84 €	
Ud	ARQUETA DE REGISTRO 70X70 CM.	Ud. Arqueta 70x70x60 cm. libres, para registro o cruce de calzada en red de alumbrado o B.T., i/ excavación, solera de 10 cm. de hormigón H-100, alzados de fábrica de ladrillo macizo 1/2 pie, enfoscado interiormente con mortero de cemento, con cerco y tapa cuadrada 70x70 cm. hormigón.	110,33 €	6,00	661,98 €	
MI	CANALIZACIÓN B. T. 1 + 2 TERNAS	MI. Canalización para red de baja tensión de una o dos ternas, según norma de Compañía, sin incluir cables, incluso capa de arena de 25cm., placa de protección y cintas de señalización, excavación y rellenado de zanja.	10,64 €	90,00	957,60 €	
MI	CANALIZACIÓN M. T.	MI. Canalización para red de media tensión, según norma de Compañía, sin incluir cables, incluso capa de arena de 40 cm., placas de protección y cintas de señalización, excavación y rellenado de zanja.	12,13 €	240,00	2.911,20 €	
MI	CANALIZACIÓN B. T. 2 T 110 mm.	MI. Canalización para red de baja tensión en cruces de calzada con dos tubos de PVC de D=110 mm., con alambre guía, reforzado con hormigón Hf-1-20/P/20/ I N/mm2., y resto de zanja con arena, según norma de Compañía, sin incluir cables, incluso cama de arena, excavación y rellenado de zanja.	20,37 €	80,00	1.629,60 €	

PROYECTO DE REPARCELACIÓN/COMPENSACIÓN DE LA UNIDAD DE ACTUACIÓN Nº 34 DEL PLAN ESPECIAL DE RECONVERSIÓN INTEGRAL DE LA PLAYA DE PALMA

MI	CANALIZACIÓN B. T. 3 T 110 mm.	Ml. Canalización para red de baja tensión en cruces de calzada con tres tubos de PVC de D=110 mm., con alambre guía, reforzado con hormigón HM-20/P/20/ I N/mm2., y resto de zanja con arena, según norma de Compañía, sin incluir cables, incluso cama de arena, excavación y rellenado de zanja.	21,67 €	60,00	1.300,20 €	
MI	CANALIZACIÓN M. T. 2 T 160 mm.	Ml. Canalización para red de baja tensión en cruces de calzada con dos tubos de PVC de D=160 mm., con alambre guía, reforzado con hormigón HM-20/P/20/ I N/mm2., y resto de zanja con arena, según norma de Compañía, sin incluir cables, incluso cama de arena, excavación y rellenado de zanja.	22,58 €	75,00	1.693,50 €	
MI	CANALIZACIÓN M. T. 3 T 160 mm.	Ml. Canalización para red de baja tensión en cruces de calzada con tres tubos de PVC de D=160 mm., con alambre guía, reforzado con hormigón HM-20/P/20/ I N/mm2., y resto de zanja con arena, según norma de Compañía, sin incluir cables, incluso cama de arena, excavación y rellenado de zanja.	24,13 €	90,00	2.171,70 €	
MI	CANALIZ. CRUCE CALZADA 4x110 mm.	Ml. Canalización para red eléctrica en cruces de calzada con 4 tubos de PVC de D=110 mm., con alambre guía, reforzado con hormigón HM-20/P/20/ I N/mm2., y resto de zanja con arena, según norma de Compañía, sin incluir tubos corrugados ni cables, incluso cama de arena, excavación y rellenado de zanja.	24,68 €	80,00	1.974,40 €	
MI	TUBO PVC 160 mm. CANALIZ. ELÉCT.	Ml. Tubo de PVC corrugado de diámetro 160 mm. colocado en zanja de distribución de líneas eléctricas, siguiendo normas de la compañía suministradora.	2,33 €	240,00	559,20 €	
MI	LÍNEA ALUMINIO 3 (1X150 mm2)	Ml. Línea subterránea M.T. 12/20 kV conductor HEPRZ1 3(1x150 mm2) Al de doble circuito, tendida en zanja sobre lecho de arena y en canalización bajo acera, incluso p.p. de placa de protección y cinta de señalización totalmente instalada.	8,54 €	900,00	7.686,00 €	
MI	LÍNEA ALUMINIO 3 (1X240 mm2)+1X150	Ml. Línea subterránea B.T. Al RV 0,6/1Kv de 3(1x240) + 1X150 mm2 Al, tendida en zanja sobre lecho de arena y en canalización en cruce de calzada, incluso p.p. cinta de señalización totalmente instalada.	10,18 €	1.200,00	12.216,00 €	
Ud	ARMARIO 2 CUERPOS 1 ABONADO TRIF.	Ud. Unidad de armario exterior de B/T para un suministro sin reparto, trifásico, incluido armario de envolvente de poliéster reforzado con fibra de vidrio, y pernios de anclaje (Contador a alquilar).	574,76 €	6,00	3.448,56 €	
	JARDINERÍA Y RIEGO					59.530,09 €
M2	RASTRILLADO MAN. DEL TERRENO	M2. Rastrillado y despedregado manual, para igualación del terreno.	1,51 €	1.990,00	3.004,90 €	
M2	LABOREO MANUAL DEL TERRENO	M2. Laboreo manual del terreno para plantaciones, hasta una profundidad de 0,20 m.	3,11 €	1.990,00	6.188,90 €	
MI	APERTURA MAN. ZANJA PARA SETO	Ml. Apertura por medios manuales de zanja para plantación de seto hasta una profundidad de 0,40 m, incluido relleno.	10,98 €	120,00	1.317,60 €	
M3	TIERRA VEGETAL FERTILIZADA	M3. Suministro y extendido de tierra vegetal fertilizada, suministrada a granel.	29,66 €	199,00	5.902,34 €	
M3	TURBA	M3. Suministro y extendido a mano de turba de procedencia nacional y de carácter neutro, suministrada a granel.	78,32 €	99,50	7.792,84 €	

PROYECTO DE REPARCELACIÓN/COMPENSACIÓN DE LA UNIDAD DE ACTUACIÓN Nº 34 DEL PLAN ESPECIAL DE RECONVERSIÓN INTEGRAL DE LA PLAYA DE PALMA

Ud	PROGRAMADOR ELECTRÓNICO 12 EST.	Ud. Suministro e instalación de programador electrónico TORO ó RAIN DIRD de 12 estaciones, digital, con transformador incorporado y montaje	390,97 €	1,00	390,97 €	
Ud	ELECTROVALVULA 1 1/2" C/ARQUETA	Ud. Suministro e instalación de electroválvula de fibra de vidrio RAIN BIRD de 1 y 1/2", con apertura manual por solenoide, regulador de caudal, i/arqueta de fibra de vidrio con tana	159,56 €	5,00	797,80 €	
Ud	ASPERSOR EMERGENTE TURBINA	Ud. Suministro, colocación y puesta en ejecución de aspersor emergente de turbina, carcasa de plástico, ajuste de sector, i/tobera con regulador de alcance y caudal, y filtros	51,33 €	20,00	1.026,60 €	
Ud	DIFUSOR SECTORIAL EMERGENTE 3	Ud. Suministro, colocación y puesta en ejecución de difusor sectorial emergente de 30 cm. de elevación, carcasa de plástico, ajuste de sector, i/tobera con regulador de alcance y caudal, y filtros	29,99 €	20,00	599,80 €	
Ud	CHAMAEROPS EXCELSA 2,50 M. ALT.	Ud. Suministro, apertura de hoyo, plantación y primer riego de Chamaerops excelsa (Palmera de abanico) de 2,5 m. de altura de tronco con cepellón en container	468,77 €	12,00	5.625,24 €	
Ud	OLEA EUROPEA EJEMPLAR CENTENA	Ud. Suministro, apertura de hoyo, plantación y primer riego de Olea europea (Olivio) ejemplar centenario con cepellón	586,10 €	12,00	7.033,20 €	
Ud	PINUS MUGO 0,4-0,6 M. ALT. CONT.	Ud. Suministro, apertura de hoyo, plantación y primer riego de Pinus mugo (Pino mugo) de 0,4 a 0,6 m. de altura con cepellón en container	51,98 €	40,00	2.079,20 €	
M2	CESPED EN PLAQUETA O TEPE	M2. Suministro y colocación de césped implantado con tepe, incluso preparación del terreno, asentado, rejuntado y recebado con mantillo.	8,93 €	1.990,00	17.770,70 €	
	SEGURIDAD Y SALUD					24.014,01 €
	CONTROL DE CALIDAD					9.436,79 €
	TOTAL PRESUPUESTO EJECUCION					662.570,02 €
	Impuesto Valor Añadido (IVA)		21%			139.139,70 €
	Importe Total del Presupuesto					801.709,72 €

2º. Los gastos generados por la redacción del presente proyecto de reparcelación, y del proyecto de urbanización, son los siguientes:

- PROYECTO DE REPARCELACIÓN:
 - Honorarios Arquitectos: 10.000,00 €
 - Minuta Abogados Urbanistas: 4.000,00 €
 - Honorarios Topógrafos: 800,00 €
 - TOTAL PROYECTO REPARCELACIÓN: 14.800,00 €
 - IVA (21%): 3.108,00 €
 - TOTAL IVA INCLUIDO: 17.908,00 €

- PROYECTO DE URBANIZACIÓN:
 - Honorarios Arquitectos y Topógrafos: 9.289,63 €
 - Honorarios Técnicos Instalaciones: 13.251,40 €
 - TOTAL PROYECTO URBANIZACIÓN: 22.541,03 €
 - IVA (21%): 4.733,62 €
 - TOTAL IVA INCLUIDO: 27.274,65 €

3º. Los gastos necesarios previstos para formalizar e inscribir el proyecto de reparcelación son los siguientes:

- Honorarios Notaría, Registro y Gestoría:	2.000,00 €
IVA (21%):	420,00 €
TOTAL:	2.420,00 €

No existen cargas ni ocupaciones temporales requeridas por la ejecución de la obra urbanizadora u otros derechos que deban indemnizarse.

La finca resultante lucrativa denominada SOLAR URBANO A en el apartado anterior relativo a la descripción de parcelas resultantes queda afecta al total del saldo de la cuenta de liquidación de los gastos de urbanización con carácter real.

VIII).- CUANTIFICACIÓN DEL EQUIVALENTE ECONÓMICO DEL DEBER DE CESIÓN DE SUELO CON APROVECHAMIENTO URBANÍSTICO.

De acuerdo con el apartado (f) del artículo 226 de la Ley 2/2014 de ordenación y uso del suelo (LOUS), se cuantifica a continuación el equivalente económico del deber de cesión del suelo con aprovechamiento urbanístico.

El deber de cesión del suelo con aprovechamiento urbanístico es la parcela resultante denominada Solar B de uso lucrativo turístico y ordenanza T5a, de 1.500 m²s, y edificabilidad 2.250 m²t.

Su equivalente económico se cuantifica, en base al estudio de mercado y valoración del suelo realizado, en un precio medio ponderado de mercado de 440 €/m²t. El equivalente económico asciende a un valor de novecientos noventa mil euros (990.000 €):

DEBER DE CESION DE SUELO (Solar B):	1.500 m ² s
Coeficiente de Edificabilidad Solar B:	1,5 m ² t/m ² s
EDIFICABILIDAD (1.500 m ² s x 1,5 m ² t/m ² s):	2.250 m ² t
Valoración por m ² de edificabilidad:	440 €/m ² t
VALORACION (2.250 m²t x 440 €/m²t):	990.000 €

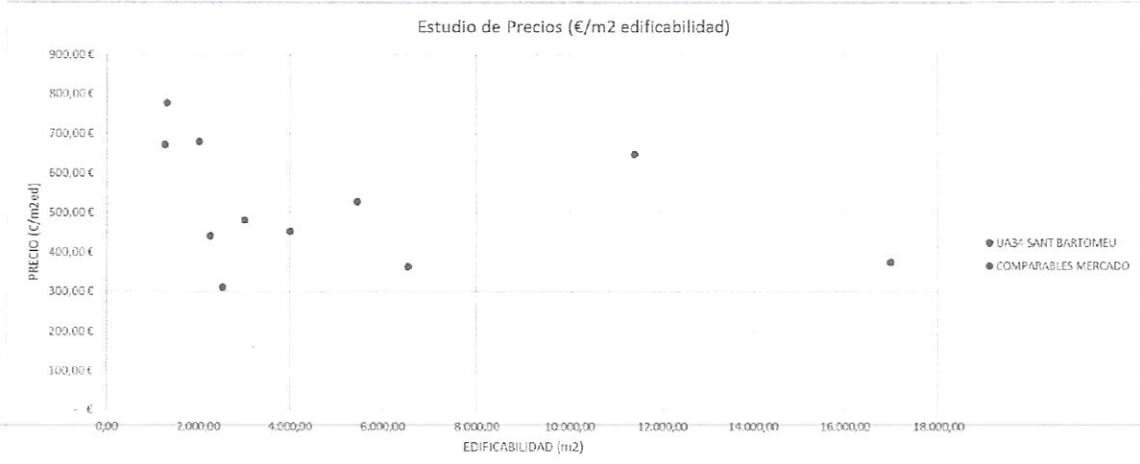
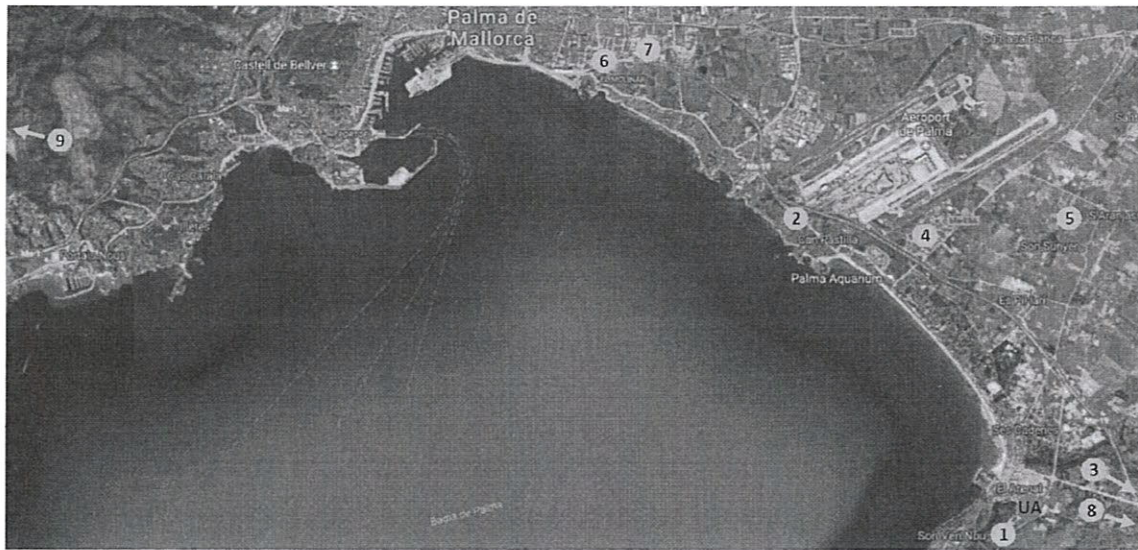
A continuación se detalla un resumen del estudio a partir del cual se concluye el precio medio ponderado de mercado de 440 €/m²t utilizado para cuantificar el equivalente económico:

SUELO URBANIZABLE, Bahía de Palma (Mallorca) - Estudio de Precios

SELEKTIA
REAL ESTATE CONSULTING

COMPARABLES MERCADO ACTUAL MALLORCA

Comparable	Superficie	Edificabilidad	Precio Venta	Precio Cierre (-15%)	€/m2 edif.
1. Suelo terciario Arenal Lluçmajor	3.150	1.260	995.000 €	845.750 €	671,23 €
2. Suelo residencial Arenal Palma	2.166	1.300	1.190.000 €	1.011.500 €	778,08 €
3. Suelo residencial Lluçmajor interior	2.530	2.530	925.000 €	786.250 €	310,77 €
4. Suelo terciario Palma interior	4.370	6.550	2.800.000 €	2.380.000 €	363,36 €
5. Suelo deportivo Palma interior	12.000	2.000	1.600.000 €	1.360.000 €	680,00 €
6. Suelo residencial Playa de Palma	3.300	11.400	8.700.000 €	7.395.000 €	648,68 €
7. Suelo terciario Palma interior	2.000	3.000	1.700.000 €	1.445.000 €	481,67 €
8. Suelo industrial Lluçmajor interior	2.666	4.000	2.132.800 €	1.812.880 €	453,22 €
9. Suelo hotelero Andratx interior	36.385	17.000	7.500.000 €	6.375.000 €	375,00 €
Precio Medio de Mercado (€/m2 edif.)					529,11 €
Precio Medio Ponderado (€/m2 edif.)					440,00 €



SUELO DE CESION SOLAR-B UA34 SANT BARTOMEU

Superficie	Edificabilidad	Valor de Mercado (Media Ponderada)
1.500 m2	2.250 m2	990.000 € (440 €/m2)

Documento Confidencial - Selektia Real Estate Consulting, 2017

IX).- JUSTIFICACION DE LA CESION DEL SUELO LIBRE DE CARGAS CORRESPONDIENTE AL PORCENTAJE DEL 15% DE LA EDIFICABILIDAD MEDIA PONDERADA DE LA UA 34 SANT BARTOMEU.

CONSIDERACIONES PREVIAS

El apartado “parámetros urbanísticos” de la ficha de la U.A. 34 Sant Bartomeu del Plan Especial de Reconversión Integral de la Playa de Palma, aprobado por acuerdo de la Comisión Insular de Ordenación del Territorio y Urbanismo, en sesión celebrada día 24 de abril de 2015, y publicado en el BOIB nº 76, de 21 de mayo de 2015 (inserción 8929)- cuya copia se adjunta como Anexo 4- reseña textualmente:

(...)

Se deberá ceder el porcentaje del incremento de la edificabilidad media ponderada previsto en la legislación de suelo que, en su momento, le sea de aplicación.

Siendo la causa de que la obligación de cesión corresponda al incremento de la edificabilidad media ponderada el hecho de que los terrenos que conforman el ámbito de la actuación de transformación que constituye la actual U.A. 34 Sant Bartomeu del Plan Especial de Reconversión de la Playa de Palma-cuya finalidad es completar la trama urbana y las operaciones de rehabilitación urbana y reequipamiento del ámbito de Arenal de Lluçmajor- fueran en la situación urbanística anterior- el PGOU de Lluçmajor, de 30/11/1984- suelo urbano “directo” o “finalista” con aprovechamiento ya patrimonializado.

Y ello, en cumplimiento de lo que establece la letra d. del apartado 3 del artículo 32 de la Ley 2/2014, de ordenación y uso del suelo (LOUS), en la redacción dada por el apartado 2 del artículo primero del Decreto Ley 1/2016, de 12 de enero, de medidas urgentes en materia urbanística (BOIB, de 13 de enero):

- d. Ceder, cuando se trate de actuaciones previstas en las letras b o c del apartado 2 del artículo 29 mencionado, el suelo libre de cargas de urbanización correspondiente al 15% de la edificabilidad media ponderada que comporten las diferentes actuaciones.

En todo caso, en las actuaciones de dotación, las personas propietarias de los terrenos deberán ceder este porcentaje sólo sobre el incremento de la edificabilidad media ponderada que comporte la actuación respecto a la anteriormente definida por el planeamiento.

No obstante lo anterior, el planeamiento urbanístico puede reducir hasta el 5% este porcentaje cuando sean actuaciones de transformación urbanística vinculadas a actuaciones de recuperación o rehabilitación integral en suelos urbanos, actuaciones con exceso de cargas respecto a la media de actuaciones de transformación del municipio, o cuando el ámbito se destine preferentemente a dotaciones públicas.

(...)

Sin embargo, por acuerdo entre el propietario único de los terrenos de dicho ámbito con el Ayuntamiento de Lluçmajor y el Consorcio Urbanístico para la Mejora y Embellecimiento de la Playa de Palma se ha convenido la obligación de cesión de la totalidad del porcentaje de la edificabilidad media ponderada del ámbito de la U.A. 34 Sant Bartomeu del Plan Especial de Reconversión de la Playa de Palma, y no sólo del incremento de la misma respecto la situación precedente descrita.

En consecuencia, en base a lo reseñado, **existe la obligación del compromiso de ceder al Ayuntamiento de Lluçmajor el suelo libre de cargas de urbanización que corresponda al 15% de la edificabilidad media ponderada- entiéndase, claro está, lucrativa- del ámbito de la U.A. 34 Sant Bartomeu del Plan Especial de Reconversión de la Playa de Palma.**

CONCEPTO DE EDIFICABILIDAD MEDIA PONDERADA

La LOUS no define de una manera directa el concepto de edificabilidad media ponderada, sino el de aprovechamiento urbanístico.

Así, el apartado 2 del artículo 68 del Reglamento general de la LOUS, para la isla de Mallorca (BOIB nº 66, de 30 de abril 2015) define dicho concepto de la manera siguiente:

2. Se entiende por aprovechamiento urbanístico el resultante de ponderar la edificabilidad, los usos y la 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.

Sin embargo, ambos conceptos- el de aprovechamiento urbanístico de la LOUS y su Reglamento general para la isla de Mallorca, y el de edificabilidad media ponderada cuya definición y regulación se establece en la vigente legislación estatal de suelo- son equivalentes, de acuerdo a lo que establece el apartado 9 del reseñado artículo 68 del Reglamento general de la LOUS para la isla de Mallorca:

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 del suelo (*), se corresponde con el de aprovechamiento urbanístico definido en este artículo.

(*) La remisión a dicho Real Decreto Legislativo 2/2008, de 20 de junio, hay que entenderla efectuada en la actualidad al vigente Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana (BOE nº 261, de 31 de octubre de 2015).

NORMATIVA APLICABLE

En consecuencia de lo expuesto, así como de lo que establece el apartado 1.a) de su artículo 34 “Ámbito del régimen de valoraciones”, **resulta de aplicación el Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana (TRLSRH):**

1. 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.

(...)

Y por tal motivo, resulta asimismo de aplicación el **Real Decreto 1492/2011, de 24 de octubre, por el que se aprueba el Reglamento de Valoraciones de la Ley del Suelo** (BOE nº 270, de 09/11/2011), en adelante **RVLS**, de acuerdo a lo que establece su artículo 1 “Objeto”:

El presente Reglamento tiene por objeto el desarrollo de las valoraciones del texto refundido de la Ley del Suelo, aprobado por Real Decreto Legislativo 2/2008, de 20 de junio (*).

(*) Como se comentó anteriormente, la remisión a dicho Real Decreto Legislativo 2/2008, de 20 de junio, hay que entenderla efectuada en la actualidad al vigente Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana.

CALCULO DE LA EDIFICABILIDAD MEDIA PONDERADA DE LA UA 34 SANT BARTOMEU

Formulación y metodología aplicables con carácter general

El apartado 3 del artículo 20 del RVLS define el concepto de ámbito espacial homogéneo:

3. (...) A tales efectos, se entiende por ámbito espacial homogéneo, la zona de suelo urbanizado que, de conformidad con el correspondiente instrumento de ordenación urbanística, disponga de unos concretos parámetros jurídico-urbanísticos que permitan identificarla de manera diferenciada por usos y tipologías edificatorias con respecto a otras zonas de suelo urbanizado, y que posibilita la aplicación de una normativa propia para su desarrollo.

Por lo que, en consecuencia, la UA34 Sant Bartomeu constituye un ámbito espacial homogéneo en sí misma.

Por su parte, la formulación general de la Edificabilidad media ponderada de un ámbito espacial homogéneo- que con rigor debería denominarse Coeficiente de Edificabilidad media ponderada- viene establecida en el artículo 21 "Edificabilidad media del ámbito espacial homogéneo" del RVLS :

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.

Como se observa, para determinar la Edificabilidad media ponderada de un ámbito espacial homogéneo que define el RVLS se debe, en primer lugar, efectuar la suma de los resultados de las multiplicaciones de la superficie de suelo de cada parcela de uso lucrativo por su correspondiente coeficiente de edificabilidad y su respectivo valor de repercusión; para, una vez dividida dicha suma por el Valor de repercusión que corresponda al uso lucrativo de referencia- el adoptado por la legislación urbanística para la comparación con el resto de usos (o, en su defecto, el mayoritario en edificabilidad del ámbito)- pasar a dividir por último dicho cociente por el resultado de la diferencia entre la superficie total de dicho ámbito y la superficie de la parte del mismo de uso dotacional público, ya afectado a dicho destino.

Las edificabilidades de las parcelas lucrativas a considerar deben ser las que les correspondan una vez finalizada la actuación de transformación, de acuerdo a lo que dispone el apartado 1 del artículo 27 "Valoración del suelo en régimen de distribución de beneficios y cargas" del TRLSRH:

1. En la ejecución de actuaciones de transformación urbanística en las que los propietarios ejerciten la facultad de participar en régimen de equitativa distribución de beneficios y cargas, y salvo existencia de acuerdo específico suscrito por la totalidad de los mismos con la finalidad de ponderar las propiedad afectadas entre sí o, en su caso, con las aportaciones del promotor de la actuación o de la Administración actuante, el suelo se tasaré por el valor que les correspondería terminada la actuación, en los términos establecidos en el artículo 22 de este Reglamento

Por su parte, los valores de repercusión de suelo de cada uno de los usos lucrativos considerados deben obtenerse previamente de acuerdo a la metodología residual estática, aplicando la formulación que a tal efecto establece el apartado del artículo 22 "Valoración en suelo urbanizado no edificado":

2. 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:

$$VRS = (Vv / K) - Vc$$

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.

Dicho artículo 21 del TRLS 08 corresponde en la actualidad al artículo 31 "Ámbito del régimen de valoraciones" del TRLSRH, que establece:

2. 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.

Por lo que en el caso que nos ocupa, dicha fecha de referencia corresponde al 26/06/2017, en la que, al procederse a su redacción, se inicia el procedimiento de aprobación del presente Proyecto de Reparcelación/Compensación.

Como consecuencia de lo expuesto, la obtención por el método residual estático de los diferentes valores de repercusión de suelo en la fecha de referencia, correspondientes a cada uno de los usos de las parcelas lucrativas consideradas, conlleva, a su vez, calcular previamente en dicha fecha de referencia el Vv (homogeneizado) respectivo de cada uno de dichos usos y tipologías mediante el Método de comparación, a partir de la realización de los respectivos Estudios de mercado de cada uso, que deben observar los requisitos que establece el artículo 24 "Tasación conjunta del suelo y la edificación por el método de comparación" del RVLS:

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.

Reseñando, en relación con el Coeficiente β , el apartado 4 del art. 18 del RVLS, lo siguiente:

4. El coeficiente corrector β , por antigüedad y estado de conservación, será el recogido en la tabla que figura en el Anexo II, cuyo fundamento matemático es la siguiente expresión:

$$\beta = 1 - \left[1 - \frac{(a + a^2)}{2} \right] \cdot C$$

siendo:

a= Antigüedad.

C= Coeficiente corrector según estado de conservación.

Como antigüedad se tomará el porcentaje transcurrido de la vida útil de la edificación, construcción o instalación. A tal efecto, se considerarán los años completos transcurridos desde la fecha de su construcción, reconstrucción o rehabilitación integral, hasta la fecha a la que deba entenderse referida la valoración y la vida útil se establecerá en función de las características de la edificación, construcción o instalación sin que pueda ser superior a los valores establecidos en la tabla del Anexo III.

A los efectos de la determinación de la fecha de construcción, reconstrucción o rehabilitación integral, cuando sobre la edificación, construcción o instalación se hubieran realizado obras de reforma o rehabilitación posteriores a su fecha de construcción o implantación, la fecha de antigüedad de cálculo se determinará de acuerdo con la siguiente expresión:

$$Fa = Fc + (Fr - Fc) \cdot i$$

siendo:

Fa= Fecha de antigüedad a efectos del cálculo.

Fc= Fecha de construcción o implantación.

Fr= Fecha de reforma o rehabilitación

i = Coeficiente que contempla el tipo de reforma.

El Coeficiente i adoptará un valor entre 0 y 1, según el grado de reforma o rehabilitación parcial, en función del coste de las obras en relación con el total de una rehabilitación integral.

Formulación y metodología aplicables al caso

En el caso de la UA 34 Sant Bartomeu no existen parcelas lucrativas con usos y/o tipologías diferentes, sino que las dos parcelas finales- los denominados Solares A y B en el apartado anterior de este Proyecto de Reparcelación/Compensación que describe las parcelas resultantes- tienen el mismo uso turístico, pues tienen la misma calificación urbanística (Zona turística T5a).

En consecuencia, la formulación general para el cálculo de la Edificabilidad (coeficiente) media ponderada de un ámbito espacial homogéneo, que reseña el apartado 30 del artículo 20 del RVLS:

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

Pasa, en el caso de la UA34 Sant Bartomeu, a tener la siguiente expresión:

$$EM = \frac{((E_{solar A} \times S_{solar A}) + (E_{solar B} \times S_{solar B})) \times VRS_{uso\ turístico}}{SA - SD}$$

siendo:

EM:	Edificabilidad (coeficiente) media del ámbito espacial homogéneo, en metros cuadrados edificables por metro cuadrado de suelo.
E _{solar A} :	Edificabilidad (coeficiente) asignada al Solar A, integrada en el ámbito espacial homogéneo, en metros cuadrados edificables por metro cuadrado de suelo.
S _{solar A} :	Superficie de suelo del Solar A, en metros cuadrados.
E _{solar B} :	Edificabilidad (coeficiente) asignada al Solar AB, integrada en el ámbito espacial homogéneo, en metros cuadrados edificables por metro cuadrado de suelo.
S _{solar B} :	Superficie de suelo del Solar B, en metros cuadrados.

- VRS_{uso turístico}: Valor de repercusión del suelo correspondiente al uso turístico asignado a los Solares A Y B- que es el de referencia por ser el único uso lucrativo- 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.

Simplificando dicha expresión- puesto que VRS_{uso turístico}, aparece tanto en el dividendo como en el divisor, resulta finalmente:

$$EM = \frac{((E_{solar A} \times S_{solar A}) + (E_{solar B} \times S_{solar B}))}{SA - SD}$$

En la que se observa que, como consecuencia de que en la UA 34 Sant Bartomeu existe un solo uso turístico lucrativo- el turístico- para efectuar el cálculo de su Edificabilidad (coeficiente) media ponderada no resulta necesario determinar el Valor de repercusión de suelo que corresponde a dicho uso en la fecha de referencia (ni, en consecuencia, realizar previamente un Estudio de mercado que permita determinar el Vv homogenizado del producto inmobiliario de dicho uso en tal fecha de referencia.

De acuerdo a lo expuesto, se efectúa a continuación el cálculo numérico de la Edificabilidad (coeficiente) media ponderada de la UA 34 Sant Bartomeu, en m²t/m²s:

$$EM \text{ (coeficiente)} = \frac{(1,5 \text{ m}^2\text{t}/\text{m}^2\text{s} \times 7.247 \text{ m}^2\text{s}) + (1,5 \text{ m}^2\text{t}/\text{m}^2\text{s} \times 1.500 \text{ m}^2\text{s})}{17.685 \text{ m}^2\text{s} - (3.687 \text{ m}^2\text{s} + 965 \text{ m}^2\text{s} + 1.843 \text{ m}^2\text{s} + 147 \text{ m}^2\text{s} + 2.296 \text{ m}^2\text{s})}$$

$$EM \text{ (coeficiente)} = 1,5 \text{ m}^2\text{t}_{\text{uso turístico}} / \text{m}^2\text{s}$$

siendo:

- EM: Edificabilidad (coeficiente) media del ámbito espacial homogéneo, en metros cuadrados edificables por metro cuadrado de suelo.
- 1,5 m²t/m²s: Edificabilidad (coeficiente) de las Parcelas resultantes lucrativas denominadas Solar A y Solar B, en metros cuadrados edificables por metro cuadrado de suelo.
- 7.247 m²s: Superficie de suelo de la Parcela resultante denominada Solar A, de uso lucrativo turístico y ordenanza T5a, en metros cuadrados.
- 1.500 m²s: Superficie de suelo de la Parcela resultante denominada Solar B, de uso lucrativo turístico y ordenanza T5a, en metros cuadrados.

- 17.685 m2s: Superficie total de suelo de la UA 35 Sant Bartomeu, en metros cuadrados.
- 3.687 m2s: Superficie de suelo de la Parcela resultante denominada Solar C (EQ- AL 12 DP/SC), de uso equipamiento público (dotacional público), en metros cuadrados.
- 965 m2s: Superficie de suelo de la Parcela resultante denominada Solar D (EQ- AL 11DO), de uso equipamiento público (dotacional público), en metros cuadrados.
- 1.824 m2s: Superficie de suelo de la Parcela resultante denominada Espacio libre público (EL-AI-15), d uso dotacional público, en metros cuadrados.
- 166 m2s: Superficie de suelo de la Parcela resultante denominada Espacio libre público (EL-AI-13), de uso dotacional público, en metros cuadrados.
- 2.296 m2s: Superficie de suelo de la Parcela resultante denominada Vialidad, de uso dotacional público, en metros cuadrados.

Por lo que la **Edificabilidad media ponderada de la UA 34 Sant Bartomeu**, en m2t, resulta:

$$EM_{UA\ 34\ SANT\ BARTOMEU} = 1,5\ m2t_{\text{uso turístico}} / m2s \times (7.247\ m2s + 1.500\ m2s)$$

$$EM_{UA\ 34\ SANT\ BARTOMEU} = 13.120,50\ m2t_{\text{uso turístico}}$$

Y, en consecuencia, el 15% de dicha **Edificabilidad media ponderada de la UA 34 Sant Bartomeu**, resulta:

$$15\%EM_{UA34SANT\ BARTOMEU} = 15\% \times 13.120,50m2t_{\text{uso turístico}} = 1.968,075m2t_{\text{uso turístico}}$$

Que corresponde a una parcela de 1.312,05 m2s de la Zona T5a, de acuerdo al siguiente cálculo:

$$(1.968,075\ m2t_{\text{uso turístico}}) / (1,5\ m2t_{\text{uso turístico}}/m2s) = 1.312,05\ m2s$$

CONCLUSION

La parcela resultante denominada Solar B de uso lucrativo turístico y ordenanza T5a, de 1.500 m2s, y edificabilidad 2.250 m2 t- que se adjudica al Ayuntamiento de Lluçmajor libre de cargas cumple con la obligación de cesión de suelo libre de cargas

correspondiente al 15% de la Edificabilidad media ponderada de la UA 34 Sant Bartomeu.

Y ello, por cuanto su superficie de suelo- 1.500 m²s- es mayor que el mínimo de los 1.312,05 m²s de parcela de uso lucrativo y ordenanza T5a que corresponden al 15% de la Edificabilidad media ponderada de dicha UA 34 Sant Bartomeu.

Siendo, en consecuencia, también el aprovechamiento de la Parcela resultante denominada Solar B que se cede al Ayuntamiento de Lluçmajor libre de cargas de urbanización- 2.250 m² uso turístico- mayor que los 1.968,075m² t uso turístico que corresponden estrictamente al 15% de la Edificabilidad media ponderada de la UA 34 Sant Bartomeu.

X).- INSCRIPCIÓN DE PARCELAS RESULTANTES

Se solicita la inscripción del presente Proyecto de Reparcelación mediante la cancelación de las inscripciones de las propiedades iniciales y por inmatriculación de las resultantes.

XI).- BENEFICIOS FISCALES

Deben aplicarse los beneficios fiscales y exenciones pertinentes

ANEXOS AL PROYECTO DE REPARCELACIÓN

1. Plano PGOU Lluçmajor finca antigua.
2. Planos fincas resultantes, incluidos los terrenos de cesión obligatoria.
 - 2.1. PLANO GENERAL FINCAS RESULTANTES
 - 2.2. SOLAR A
 - 2.3. SOLAR B
 - 2.4. SOLAR C
 - 2.5. SOLAR D
 - 2.6. EL-AL 15
 - 2.7. EL-AL 13
 - 2.8. VIAL A y VIAL B
 - 2.9. SUPERPOSICION FINCAS INICIAL Y RESULTANTES

3. Plano alzado fincas resultantes georreferenciadas.
4. Escritura de propiedad.



MEMORIA DE LOS CAMBIOS REALIZADOS

1. La eliminación de la rotonda del final del Vial B y del pasadizo del AL-13 que unía las dos zonas verdes, con un ancho promedio de 1,57 m y un área de 19,18 m².
2. Al reducir el área de la AL-13 en 19,18 m², queda con una superficie final de 146,82 m², por lo que compensamos la del AL-15 con la misma área de 19,18 m², quedando la superficie de la AL-15 en 1.843,16 m².
3. Con los cambios de los puntos 1 y 2, se mantiene la superficie total prevista de 1.990 m² de espacios libres, suma de AL-13 y AL-15.
4. El vial B de 1.354,71, amplía su superficie hasta 1.373,89 m² al incorporar la superficie del pasadizo de la AL-13 que unía con la AL-15.
5. Para mantener la superficie total de la vialidad de 2.296 m², suma de vial A y vial B, reducimos unos pocos centímetros la anchura del vial B, quedando su superficie reducida de nuevo a 1.354,71 m².

Palma 18 de junio de 2018



CARLO MONTALDO GORILLE

JOSEP PALAU LLOVERAS

