

COL·LEGI OFICIAL
D'ARQUITECTES
ILLES BALEARS

25.02.2008 16/00077/08

Segellat
(Llei 10/1998-CAIB)

DCLP 2100 01 MEC 25 00 55 / E 308 00 05 7 A 0 D S 50 9 0 8 F 1



PROYECTO DE COMPENSACION DEL POLIGONO 1-15 A DE MANACOR, SITUADO EN Ctra. PALMA-ARTA, ENTRE CAMI DE BANDRIS Y CAMI DE CONIES.

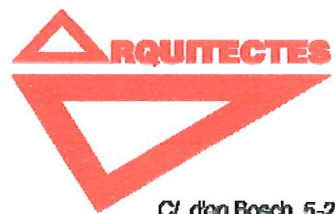
**PROMOTOR: JUNTA COMPENSACION POLIGONO 1-15 A.
AJUNTAMENT DE MANACOR,
APROVACIÓ DEFINITIVA**

EXP. : 509.21.03

27 NOV. 2014

FECHA FEBRERO/ 08

EL SECRETARI GENERAL



Nicolau Conti Fuster

CESAR GONZALEZ VALDIVIESO
MAGDALENA LLINAS BISBAL



**DECRET
AJUNTAMENT DE MANACOR
APROVACIÓ DEFINITIVA**

27 NOV. 2014

EL SECRETARI GENERAL

Nicolau Conti Fuster

PROYECTO DE COMPENSACION DEL POLIGONO 1-15 A.....

0.	PRELIMINARES	3
1.	OBJETO.....	3
2.	SITUACIÓN Y CARACTERÍSTICAS.....	4
3.	ANTECEDENTES.....	4
4.	ESTUDIO DE SUPERFICIES.....	6
5.	ORDENANZAS.....	6
6.	DETERMINACIÓN DE LAS UNIDADES DE APROVECHAMIENTO (U.A.) DE LAS PARCELAS RESULTANTES.....	6
7.	CALCULO DE LAS UNIDADES DE APROVECHAMIENTO (U.A.) DE LAS FINCAS APORTADAS Y COEFICIENTE DE PARTICIPACION.....	7
8.	DETERMINACION DEL 10 % DE APROVECHAMIENTO MEDIO DEL AYUNTAMIENTO, REPARTO DE U.A. SEGUN ACUERDO Y COEFICIENTE DE PARTICIPACION RESULTANTE.....	7
9.	CUADRO DE PARCELAS RESULTANTES, UBICACIÓN Y COEFICIENTE DE PARTICIPACIÓN.....	8
10.	VALORACION DE TERRENOS APORTADOS Y UNIDAD DE APROVECHAMIENTO.....	9
11.	ADQUISICION DE UNIDADES DE APROVECHAMIENTO POR PARTE DE LOS PROPIETARIOS.....	9
12.	ADQUISICION DE PARCELAS RUSTICAS	10
13.	COSTE DE LA URBANIZACION	10
14.	ACUERDO CON CARRETERAS	10
15.	DERRIBOS E INDEMNIZACIONES.....	11
ANEXO – 1:.....		13
RELACION DE CUADROS:		13
ANEXO – 2:.....		14
2.1	FINCAS INICIALES.....	14
2.2	RESUMEN: CUADRO COMPARATIVO ENTRE SUPERFICIES REALES Y SUPERFICIES REGISTRALES.....	30
ANEXO – 3:.....		31
CONSTRUCCIONES A INDEMNIZAR		31
ANEXO – 4:.....		40
4.1	FINCAS RESULTANTES	40
4.2	OBSERVACIONES:.....	51
4.3	CIRCUNSTANCIAS DE LOS TITULARES DE LAS FINCAS DE RESULTADO	51
ANEXO – 5:.....		55
FICHAS INDIVIDUALES DE CADA UNA DE LAS PARCELAS RESULTANTES (P-1 a P-30-31)		55

DOCUMENTACION GRAFICA:

- PLANO Nº 1: EMPLAZAMIENTO Y SITUACION
- PLANO Nº 2: ESTADO ACTUAL Y TOPOGRAFICO
- PLANO Nº 3: PARCELAS APORTADAS
- PLANO Nº 4: PARCELAS APORTADAS Y AFECTACION DE SULO LUCRATIVO – LOCALIZACION POR ZONAS
- PLANO Nº 5: PARCELAS APORTADAS, AFECTADAS SEGÚN LOCALIZACION
- PLANO Nº 6: SUPERPOSICION DE PARCELAS APORTADAS Y RESULTANTES
- PLANO Nº 7: PARCELAS RESLTANTES – LOCALIZACION DE ZONAS
- PLANO Nº 8: PARCELAS RESULTANTES Y CESIONES OBLIGATORIAS
- PLANO Nº 9: PARCELAS RESULTANTES CON EDIFICIOS EXISTENTES

PROYECTO DE COMPENSACION DEL POLIGONO 1-15 A

0. PRELIMINARES

En Marzo de 2.007 se presentó el Proyecto de Compensación del Polígono 1-15 A en el Ayuntamiento, siguiendo las directrices y acuerdos del arquitecto municipal.

Ahora el proyecto ha sido informado por arquitecto municipal, poniendo una serie de deficiencias que se contradicen con los criterios del anterior arquitecto.

La más importante se refiere a la inclinación del vial posterior que afecta a la superficie del polígono, reduciéndola y afectando a un gran número de parcelas, lo que implica una total revisión del proyecto.

La otra deficiencia afecta a las edificaciones, incluso a las que están en estado ruinoso o provisional, que deben cumplir todos los parámetros urbanísticos, incluso los retranqueos a medianeras. Esto implica demoler y compensar diferentes edificios, que no se habían tenido en cuenta en el proyecto presentado.

También para poder solucionar y compensar el derribo de la vivienda existente en la zona del vial posterior, se ha acordado con la propiedad que se le dé el solar de la esquina, adjudicado anteriormente al Ayuntamiento, además de respetar los acuerdos anteriores.

La Junta de Compensación es propietaria de los terrenos del polígono 1-15 A más una finca rústica que ha comprado por estar incluida en el anterior límite del Polígono. Esta finca se cederá al propietario de la vivienda a derribar como parte de la compensación de ésta.

Es por dicho motivo que se presenta el siguiente proyecto de **Proyecto de Compensación, que sustituye totalmente al visado núm. 16/00011/07, de fecha 28.02.2007.**

1. OBJETO

Se trata de la documentación gráfica y escrita relativa al desarrollo del Proyecto de Compensación del Polígono 1-15 A, definido en las NN.SS. del término municipal de Manacor, y que se encuentra situado junto a la carretera de Palma – Artá, entre el Camí de Bandrís y la carretera de Conies, promovido por la Junta de Compensación Polígono 1- 15 A.

El desarrollo del presente Proyecto de Compensación se realizará de acuerdo con los artículos 172 a 174 del Reglamento de Gestión Urbanística.



0CEB16D106ED2E6D557E32B9B6957A6D956908F1

El promotor de este proyecto es la Junta de Compensación del Polígono 1-15 A de Manacor, formada por todos los titulares de las parcelas afectadas por la delimitación de dicho polígono.

La Junta de Compensación se ha constituido mediante escritura pública otorgada por el notario Enrique Casas Bergón en fecha 8 de Enero de 2.007. Uno de los integrantes iniciales de la Junta de Compensación (Guillermo Adrover Sitjes, parcela 11), ha vendido sus terrenos al propietario colindante (Promorent S.A.) y así lo refleja el Proyecto de Compensación.

Además se excluirá de la Junta a Francisco Sansó Gomila, propietario de la parcela nº 1, porque su parcela queda fuera del ámbito del actual Polígono. Así mismo una vez aprobado el Proyecto de Compensación, saldrán de la Junta, los propietarios que venden todos sus terrenos.

2. SITUACIÓN Y CARACTERÍSTICAS

Este polígono se halla situado en el término municipal de Manacor y limitado al Norte con zona rústica, al Sur con la carretera Palma – Artá, al Este con la carretera de Conies, y al oeste con el camino de Bandrís. Plano nº 1.

Las parcelas afectadas por el polígono 1-15 A se encuentran delimitadas e indicadas, según la medición realizada, en el Plano nº 2.

La superficie real de todas las parcelas o parte de ellas, incluidas en el interior del ámbito de este polígono, es de 52.696,54 m². Plano nº 3.

3. ANTECEDENTES

3.1 Las NN. SS. de Manacor aprobadas el 14 de Mayo de 1980, clasifica estos terrenos como Suelo Urbano y ubicados en el Polígono 1-15 que posteriormente se subdividió en dos partes, A y B (Modificación NN.SS. 11/10/1996), siendo su frontera la carretera de Conies.

La calificación, según las NN. SS., es de SERVICIOS. Plano nº 1.

3.2 El polígono 1-15 A posee numerosas parcelas de reducidas dimensiones y la mayoría de ellas están ocupadas por diversas construcciones y locales comerciales. Muchas edificaciones se derribarán por no cumplir los retranqueos que definen las normas. También se derribará la vivienda por estar situada en la zona del vial posterior. Planos nº 2

3.3 Los criterios a tener en cuenta para el desarrollo del PROYECTO DE COMPENSACIÓN son los señalados en las **Bases de Actuación** de dicho



Polígono o bien fueron propuestos y aprobados por la Junta de Compensación, siendo los que a continuación se detallan:

- a. Reserva de una ZONA LIBRE sin coeficiente de aprovechamiento, de propiedad de la Junta, con la finalidad de que ésta se convierta en un nuevo vial que quede recogido en una posterior modificación de NNSS, o en un PGOU. y pueda cederse al Ayuntamiento.

Debido a los continuos cambios de planeamiento, y según consultas realizadas al Ayuntamiento, no parece oportuno en este momento señalar esta zona como vial para no plantear una modificación de las NNSS, y así agilizar la tramitación.

La propuesta de esta reserva de espacio (futuro vial), viene motivada por la necesidad de acortar o reducir la longitud de la manzana prevista y facilitar una mejor conexión con la trama urbana, ya insinuada con la existencia de una media rotonda que es desde donde se inicia.

Las ventajas de esta ZONA LIBRE cuando se convierta en vial, compensará la reducción de suelo lucrativo previsto, puesto que habrá más fluidez de circulación y no será una barrera para un futuro crecimiento de la ciudad.

- b. Se respetarán al máximo las edificaciones existentes y sus accesos, de manera que éstas puedan continuar utilizándose.
- c. Debido al problema de la existencia de numerosas construcciones, incluso solares con mayor edificación que la que definen las NNSS, se considera oportuno recurrir a la ayuda del Ajuntament para que sea este organismo el que colabore con la entrega de parte del **10% del aprovechamiento medio** a cuenta de los gastos de urbanización previstos que unido a la voluntad de algunos de los propietarios de vender a la Junta toda o parte de su parcela para facilitar la gestión de las parcelas resultantes y evitar al máximo las indemnizaciones.

Se indemnizará la demolición de las construcciones no ruinosas que puedan existir en las parcelas a entregar al Ajuntament y aquellos elementos de valor existentes en las zonas afectadas por los viales o la separación a linderos.

- d. La fijación de los coeficientes de participación según las **superficies reales** medidas y no sobre las superficies registrales.
- e. Cesión de los terrenos afectados por la ampliación de las Ctras. de Conies y Bandris, de la franja de tres metros a lo largo de la Ctra. Palma – Artá, del vial posterior del polígono (Vial A), y de los terrenos destinados a trafos o estaciones transformadoras.



- f. La prevalencia de los **coeficientes de localización** para determinar las **unidades de aprovechamiento (U.A.)**, puesto que todo el polígono tiene el mismo uso y el mismo coeficiente de edificabilidad.

Debido a que el polígono se sitúa en el perímetro del suelo urbano y junto a varias vías de comunicación, una de ellas muy importante. Se cree oportuno establecer cuatro zonas según su localización; estableciendo un coeficiente de ponderación que refleje la importancia de su fachada respecto del vial a que da frente.

El coeficiente de localización para la zona posterior (A) que linda con zona rústica se asigna el valor 1,00. Para la zona de la carretera de Bandrís (B) se asigna el valor 1,10. Para la zona de la carretera de Conies (C) se asigna el valor 1,15. Y para la zona de la carretera de Palma-Artá (D) se asigna el valor 1,30.

Estas cuatro zonas y coeficientes se reflejan en el plano incluido en las Bases y que figura en el Plano nº 4.

4. ESTUDIO DE SUPERFICIES

Las parcelas afectadas por el Polígono 1-15 A figuran en el plano nº 2 y nº 3 y en el cuadro nº 1. Individualmente, cada una de las parcelas se encuentran descritas registralmente en el Anexo-3.

Quedan detalladas en el cuadro nº 2 y en el plano nº 4.

Se reduce la superficie de suelo lucrativo (41.057,51m²) previsto en las NN.SS., fijado en 45.000 m², por la introducción de una ZONA LIBRE aceptada por la Junta de Compensación.

5. ORDENANZAS

En el cuadro nº. 3a, se detalla el resumen de las Ordenanzas vigentes del Polígono 1-15A. En el cuadro nº. 3b se refleja el cumplimiento de la Normativa de los edificios existentes en las parcelas resultantes.

6. DETERMINACIÓN DE LAS UNIDADES DE APROVECHAMIENTO (U.A.) DE LAS PARCELAS RESULTANTES.

Para la determinación de las U.A., se procederá a aplicar a las superficies de uso lucrativo, el **coeficiente de edificabilidad** definido en las NN.SS. y el **coeficiente según localización** definido en las "Bases de Actuación de la Junta de Compensación del Polígono 1-15 A".

En el cuadro nº 4-A, podemos observar los coeficientes mencionados y el cálculo de U.A. en función de su localización. El total de U.A. del Polígono 1-15 A es de 47.602,29 UA.



DECRET
AJUNTAMENT DE MANACOR
APROVACIÓ DEFINITIVA

27 NOV. 2014

EL SECRETARI GENERAL



0CEB16D108ED2E6D557E3289B6957A6D956908F1

Nicolau Conti Fuster

7. CALCULO DE LAS UNIDADES DE APROVECHAMIENTO (U.A.) DE LAS FINCAS APORTADAS Y COEFICIENTE DE PARTICIPACION.

En el cuadro nº 4-B se enumeran las U.A. ponderadas, según la superficie existente en cada una de las zonas, establecidas según su localización en las Bases de Actuación.

La totalidad de los propietarios de terrenos del polígono 1-15 A se han incorporado a la Junta de Compensación, por lo que el coeficiente de **participación es del 100%**

En el cuadro nº 5 se enumeran las fincas aportadas (indicadas en el plano nº 5) y sus propietarios, las superficies aportadas y su distribución por localización de zonas. Se calculan las U.A. que le corresponden de manera proporcional según la zona donde se ubique toda o parte de sus fincas. Posteriormente se señala el total de U.A asignadas a cada uno de los propietarios y su coeficiente de participación.

8. DETERMINACION DEL 10 % DE APROVECHAMIENTO MEDIO DEL AYUNTAMIENTO, REPARTO DE U.A. SEGUN ACUERDO Y COEFICIENTE DE PARTICIPACION RESULTANTE.

Tal y como se establece en las Bases de Actuación, para resolver el problema de la existencia de construcciones y la reducida superficie de la mayoría de las parcelas y llevar a buen término la gestión del Polígono y la necesidad de adecuar las construcciones a las ordenanzas municipales, un buen número de pequeños propietarios han manifestado su deseo de vender sus parcelas, otros vender solo una parte para hacer frente a los gastos de la futura urbanización, así como, se espera la colaboración por parte del Ajuntament cediendo parte de su aprovechamiento, equivalente a la parte proporcional de los gastos de urbanización.

En las columnas del cuadro nº 6 se expresan los diferentes conceptos que a continuación detallamos:

1. La 2ª columna (U.A.), indica la distribución de las 47.602,29 U.A. según las superficies aportadas y el lugar donde se localizan, obtenidas en el cuadro nº 5
2. La 3ª columna, cuantifica en U.A. el 10% del aprovechamiento medio a ceder, cada propietario, al Ayuntamiento que totalizan 4.760,23 UA.
3. La 4ª columna, expresa las **unidades de aprovechamiento consolidadas**, es decir, las que le corresponde a cada propietario, una vez deducido el 10% perteneciente al Ayuntamiento.



DECRET
AJUNTAMENT DE MANACOR,
APROVACIÓ DEFINITIVA

8

27 NOV. 2014

EL SECRETARI GENERAL



Nicolau Conti Fuster

4. En la 5ª columna, figura según lo acordado las **U.A. que se desean vender**, expresadas con signo negativo. Se refleja también que el Ayuntamiento vende 1.575,22 UA. para hacer frente a los gastos de urbanización.
5. En la 6ª columna, se expresan las **U.A a comprar** por los propietarios, para mantener su actual parcela, o para que la edificación que tienen en la actualidad cumpla los parámetros de ocupación y edificabilidad

Como se puede observar las unidades de aprovechamiento vendidas, coinciden con las unidades de aprovechamiento que se compran.

6. La columna 7ª, refleja las **unidades de aprovechamiento resultante** que tiene cada propietario.

El valor cero de unidades de aprovechamiento, indica los propietarios que saldrán de la Junta, una vez compensados. El valor cero en todas las columnas, representa al propietario que ha quedado excluido en la redefinición del ámbito del polígono.

Las cantidades a percibir se indican en el cuadro nº 8.

7. La columna 8ª, refleja el **nuevo porcentaje de participación real** en los costes y demás gastos de urbanización de acuerdo con las parcelas o unidades reales adjudicadas a los propietarios después de haber realizado las compraventas. Este porcentaje es coincidente con el reflejado en el cuadro nº 7.

9. CUADRO DE PARCELAS RESULTANTES, UBICACIÓN Y COEFICIENTE DE PARTICIPACIÓN.

El criterio aplicado para ubicar las parcelas resultantes ha sido el de asignar la nueva parcela dentro de los límites de la propiedad aportada o en sus inmediaciones, salvaguardando al máximo las construcciones.

En el plano nº 6 se aprecia la superposición de parcelas aportadas y resultantes y en el plano nº 9 se aprecian las edificaciones existentes y a demoler.

En las columnas del cuadro nº 7 se expresan los diferentes conceptos que a continuación detallamos:

1. En la 1ª columna, figuran los propietarios de las parcelas resultantes y el nº de parcela asignada que se encuentra indicada en el plano nº 7.
2. La 2ª, expresa las superficies de cada parcela y su localización en cada una de las zonas.

27 NOV. 2014

EL SECRETARI GENERAL



Nicolau Conti Fuster

3. En la 3ª, se justifican las unidades de aprovechamiento resultantes que corresponden a cada una de las parcelas y el total asignado a cada propietario, según las superficies de la parcela en cada una de las zonas.
4. En la 4ª, se indica el coeficiente de participación real adjudicado a cada uno de los propietarios para aplicar a los costes y demás gastos de urbanización e indemnización.

En el plano nº 8 figuran las parcelas resultantes y las cesiones obligatorias (viales, trafos y parcelas municipales). Al Ajuntament además se le compensará económicamente con la cantidad de 236.282,78 € indicada en el cuadro nº 8, para completar el 10% de aprovechamiento medio.

10. VALORACION DE TERRENOS APORTADOS Y UNIDAD DE APROVECHAMIENTO.

Del estudio de mercado y de la tasación realizada, aplicando los coeficientes de localización, se desprende que el valor total de los terrenos aportados asciende a 7.140.343,50 €.

Este valor repartido entre el total de las unidades de aprovechamiento determinadas en el cuadro nº 4-A (47.602,29 UA) resulta que el valor de **una unidad de aprovechamiento es de 150 €**.

11. ADQUISICION DE UNIDADES DE APROVECHAMIENTO POR PARTE DE LOS PROPIETARIOS.

Según se ha convenido con los todos los propietarios, el precio de la adquisición de **una unidad de aprovechamiento es de 150 €**.

En el cuadro nº 8 figuran las cantidades a pagar por los propietarios que adquieren unidades de aprovechamiento y las cantidades a cobrar por los propietarios que las venden. Algunos de ellos al vender la totalidad de sus unidades de aprovechamiento salen de la Junta de Compensación, son los que figuran en el cuadro nº 6 con un coeficiente de participación real de 0 %.

El total de unidades de aprovechamiento a adquirir y repartir por la Junta de Compensación es de 7.248,27 U.A. que equivalen a la cantidad de 1.087.241,20 €. De esta cantidad, al Ajuntament de Manacor le corresponde recibir 1.575,22 U.A.x150 € / U.A. = 236.282,78 € que serán a cuenta y en forma de depósito, de los gastos que le correspondan para la urbanización del polígono. La cantidad estimada para acometer la urbanización, es de 74,18€/U.A. (3.185,01 U.A. x 74,18 €/U.A. = 236.282,78 €)