



DECRET
AJUNTAMENT DE MANACOR
APROVACIÓ DEFINITIVA

07 ENE. 2015

EL SECRETARI GENERAL

Nicolau Conti Fuster

RECTIFICACIÓ DEL

PROJECTE D'EXPROPIACIÓ DELS TERRENYS NO ADHERITS A LA JUNTA DE
COMPENSACIÓ DEL POLÍGON 1-26-1 DE MANACOR

Objecte de la rectificació.

En data 2 d'octubre de 2014 Magdalena Gost Seguí va presentar a l'Ajuntament un escrit informant de la defunció de la Magdalena Seguí Llabres, que figura com usdefruit a les parcel·les expropiades.

Per aquest motiu, es presenta aquesta una nova documentació que substitueix l'anterior on, sense variar els valors finals dels drets a expropiar, es reparteix l'import del justipreu de l'usdefruit.

Finca 39.187

TITULARS	%	Observacions	Usdefruit
ANTONIA GOST BALLESTER	12,500	Ple Domini	
ANTONIA GOST CANTALLOPS	3,125	Ple Domini	
CATALINA GOST CANTALLOPS	3,125	Ple Domini	
MAGDALENA GOST CANTALLOPS	3,125	Ple Domini	
RAFAEL GOST SIMO	6,250	Ple Domini	
ANA MARIA GOST SEGUI	3,125	Ple domini. No adherit	-
ANTONIA GOST SEGUI	3,125	Ple domini. No adherit	
ANTONIO GOST SEGUI	3,125	Ple domini. No adherit	
M MAGDALENA GOST SEGUI	3,125	Ple domini. No adherit	
VINYET VELL	50,000	Ple Domini	
ANTONIA GOST FLORIT	3,125	Ple Domini	
J MARIA GOST BALLESTER	1,563	Nuda propietat.	ISABEL BALLESTER GINARD 6,25 %
MARGALIDA M GOST BALLESTER	1,563	Nuda propietat.	
ISABEL MARIA GOST BALLESTER	1,563	Nuda propietat.	
MIQUEL GOST BALLESTER	1,563	Nuda propietat.	

Finca 34.430

TITULARS	%	Observacions	Usdefruit
ANTONIA GOST BALLESTER	12,500	Ple Domini	
ANTONIA GOST CANTALLOPS	3,125	Ple Domini	
CATALINA GOST CANTALLOPS	3,125	Ple Domini	
MAGDALENA GOST CANTALLOPS	3,125	Ple Domini	
RAFAEL GOST SIMO	6,250	Ple Domini	
ANA MARIA GOST SEGUI	3,125	Ple domini. No adherit	-
ANTONIA GOST SEGUI	3,125	Ple domini. No adherit	
ANTONIO GOST SEGUI	3,125	Ple domini. No adherit	
M MAGDALENA GOST SEGUI	3,125	Ple domini. No adherit	
VINYET VELL	50,000	Ple Domini	
ANTONIA GOST FLORIT	3,125	Ple Domini	
J MARIA GOST BALLESTER	1,563	Nuda propietat.	ISABEL BALLESTER GINARD 6,25
MARGALIDA M GOST BALLESTER	1,563	Nuda propietat.	
ISABEL MARIA GOST BALLESTER	1,563	Nuda propietat.	
MIQUEL GOST BALLESTER	1,563	Nuda propietat.	

**DECRET
AJUNTAMENT DE MANACOR
APROVACIÓ DEFINITIVA**

07 ENE. 2015

EL SECRETARI GENERAL

Nicolau Conti Fuster



Finca 34.675

propietari	%	Observacions	USDEFRUIT
NATALIA MUS AMEZQUITA	2,77	No adherit. Nuda Propietat.	CECILIA AMEZQUITA ROJAS 8,33 %
ALEXANDRA MUS AMEZQUITA	2,77	No adherit. Nuda Propietat.	
MAURDICIO MUS AMEZQUITA	2,77	No adherit. Nuda Propietat.	
ENRIQUE MUS CARO	2,08	No adherit. Nuda Propietat.	ANA CARO SEGURA 8,33 %
ANTONIO MUS CARO	2,08	No adherit. Nuda Propietat.	
ANA CARO SEGURA ***	4,16	No adherit. Nuda Propietat.	
ANA CARO SEGURA	8,334	No adherit. Ple domini.	
ALEXANDRA MUS AMEZQUITA	5,55	No adherit. Ple domini.	
MAURICIO MUS AMEZQUITA	5,55	No adherit. Ple domini.	
NATALIA MUS AMEZQUITA	5,55	No adherit. Ple domini.	
ANTONIO MUS CARO	4,166	No adherit. Ple domini.	
ENRIQUE MUS CARO	4,166	No adherit. Ple domini.	
ENRIQUE MUS LOPEZ	25,000	No adherit. Ple domini.	
ALFREDO MUS LOPEZ	25,000	No adherit. Ple domini.	

La Sra. Cecilia Amezquita Rojas té l'usdefruit del 8,33 % del total de la finca registral 34675 i els Srs. Natalia Mus Amezquita, Alexandra Mus Amezquita i Mauricio Mus Amezquita, tenen la nuda propietat d'un 2,77% cada un d'ells (8,33%).

S'ha pogut acreditar que, segons escriptura atorgada el 13 de febrer de 1992 davant el notari de Manacor Sr. Gabriel Celià Gual, la Sra. Amezquita Rojas tenia 58 anys, per la qual cosa actualment la referenciada té l'edat de 80 anys, per la qual cosa en aplicació de la norma de valoració li correspon un 10% del valor del bé com dret d'usdefruit; i la resta s'ha de repartir a parts iguals entre els titulars de la nuda propietat.

Ana Caro Segura, a més de tenir el 12,49 % del total de la finca en ple domini (escriptures de 04/10/1999 i 02/02/2007) té l'usdefruit del 4,16 % del total de la finca registral, i els Srs. Enrique Mus Caro, Antonio Mus Caro tenen la nuda propietat cada un d'ells del 2,08% (4,16%).

S'entén que Ana Caro Segura ha consolidat el ple domini per disposar a la vegada, segons la nota registral, de l'usdefruit i la nuda propietat del 4,16 % del total de la finca.

S'ha pogut acreditar que, segons escriptura atorgada el 13 de febrer de 1992 davant el notari de Manacor Sr. Gabriel Celià Gual, la Sra. Caro Segura tenia 62 anys, per la qual cosa actualment la referenciada té l'edat de 84 anys, per la qual cosa en aplicació de la norma de valoració li correspon un 10% del valor del bé com dret d'usdefruit; i la resta s'ha de repartir a parts iguals entre els titulars de la nuda propietat.

Manacor, 28 de novembre de 2014
L'arquitecte del servei d'Urbanisme

Isabel Romero Agudé

DECRET
AJUNTAMENT DE MANACOR
APROVACIÓ DEFINITIVA

07 ENE. 2015

EL SECRETARÍ GENERAL

Nicolau Conti Fuster

SECRET
COMITAT DE INFORMACIÓ
APROVACIÓ

EL PRESENT DOCUMENT

ÉS DE CARÀCTER CONFIDENCIAL



DECRET
AJUNTAMENT DE MANACOR
APROVACIÓ DEFINITIVA

07 ENE. 2015

EL SECRETARI GENERAL

Nicolau Conti Fuster

II RECTIFICACIÓ DEL

**PROJECTE D'EXPROPIACIÓ DELS TERRENYS NO ADHERITS A LA JUNTA DE
COMPENSACIÓ DEL POLÍGON 1-26-1 DE MANACOR**

PROCEDIMENT DE TAXACIÓ CONJUNTA

1. Antecedents

La CIOTUPH en sessió celebrada dia 7 d'abril de 2006 va aprovar definitivament el Pla Parcial d'ordenació del polígon 1-26-1, BOIB núm. 78 de dia 1 de juny de 2006.

Dia 12 d'abril de 2010 es van aprovar els Estatuts i Bases d'Actuació modificats de la Junta de Compensació del Polígon 1-26-1.

A la Junta de Compensació no varen incorporar-se tots els propietaris, motiu pel qual es necessària la tramitació complementària d'un expedient d'expropiació.

Dia 19 d'abril de 2013 el representant de la Junta de Compensació del polígon 1-26-1, Sr. Jaume Lliteres, va presentar el projecte de compensació del polígon 1-26-1 i l'expedient d'expropiació referit a les finques no adherides, aprovat per la Junta de Compensació del polígon 1-26-1 en Assemblea General celebrada dia 4 de març de 2013

Dia 27 de novembre l'ajuntament va informar una sèrie de deficiències. Entre elles s'assenyala que per a la valoració dels terrenys a expropiar s'havia d'aplicar el Real Decret Llei 2/2008 i el reglament que el desenvolupa.

Posteriorment la Junta de Compensació va sol·licitar a l'Ajuntament cooperació per la redacció del projecte l'expropiació dels terrenys no adherits a la Junta de Compensació, així com els bens i drets afectats.

2. Objecte del projecte

El polígon 1-26-1 està classificat com a urbanitzable per les NNSS de 1980. L'any 2006 es va aprovar definitivament el corresponent pla parcial on es va fixar el sistema de gestió per compensació.

La Junta de Compensació es va constituir en escriptura pública atorgada davant la notari de Manacor Sra. Marta Orfila Abadia el 22 de desembre de 2010, numero de protocol 1413. Aquesta escriptura pública fou aprovada per l'ajuntament de Manacor en data 26 de gener de 2011 però no fou subscripta per la totalitat dels propietaris dels terrenys del polígon 1-26-1. La Junta de compensació del polígon 1-26-1 fou inscrita en el Registre d'Entitats Urbanístiques col·laboradores del Consell de Mallorca amb el num. 158a.

Posteriorment, per decret de 30 de setembre de 2013 es resolgué, amb la conformitat de la junta de compensació del polígon 1-26-1, l'adhesió a la mateixa dels titulars de les finques registrals que no s'havien adherit corresponent a les finques registrals 39187, 33430, 51971, 25762 i 25763.

Quedaren, a partir d'aquest moment, només 12 propietaris no adherits a la Junta de Compensació: el 12,5% dels titulars de la finca registral 39187, el 12,5% dels titulars de la finca registral 34430 i els titulars de la finca registral 34675.

L'art. 64 de la Llei 2/2014 d'ordenació i ús del sòl de les Illes Balears preveu l'executivitat del planejament urbanístic a partir de la publicació en el BOIB del seu acord d'aprovació definitiva (BOIB núm. 78 de 1 de juny de 2006 sobre aprovació definitiva del Pla Parcial del polígon 1-26-1)

L'art. 66 de la Llei 2/2014 preveu que l'aprovació dels plans implicarà la declaració d'utilitat pública des les obres i la necessitat d'ocupació dels bens, els drets i els interessos patrimonials legítims que siguin necessaris per a la seva execució, als fins d'expropiació forçosa

L'art. 85 de la Llei 2/2014 preveu l'expropiació forçosa dels titulars de bens que, integrats dins una unitat d'actuació no s'hagin incorporat a la junta de compensació, la qual passa a tenir la condició de beneficiària de l'expropiació.

A partir de les dades assenyalades al projecte de compensació presentat, es redacta el projecte d'expropiació per tal de valorar els bens dels propietaris no adherits a la junta de Compensació pel desenvolupament del polígon 1-26-1 de Manacor, en la que l'Administració expropiant és l'Ajuntament de Manacor que exercita la potestat expropiatòria (art.4.1.e de la Ley 7/1985 de Bases del Regimen Local) i el beneficiari de l'expropiació és la junta de compensació del polígon urbanitzable 1-26-1.

Procediment

En relació al procediment que s'ha de seguir per a l'expropiació forçosa, s'ha optat per aplicar el procediment de taxació conjunta.

L'article 124 de la Llei 2/2014 defineix els documents que ha de contenir l'expedient:

- Determinació de l'àmbit territorial, amb els documents que l'identifiquen quant a situació, superfície i límits.
- Fixació de preus, d'acord amb la legislació general en matèria de valoracions.
- Fulls de preu just individualitzat de cada finca, en què es contindran no només el valor del sòl, sinó també el corresponent a les edificacions, obres, instal·lacions i plantacions.
- Fulls de preu just que corresponguin a altres indemnitzacions.



07 ENE. 2015

3. Àmbit territorial i informació urbanística

El polígon 1-26-1 té una superfície total de 75.452 m² i es situa al sud del nucli urbà de Manacor, a la Ronda del Port i la Carretera a Felanitx.

EL SECRETARI GENERAL

Segons el Pla Parcial publicat al BOIB núm. 78 d'1 de juny de 2006 el polígon s'ordena en les següents unitats d'aprofitament:

Nicolau Conti Fuster

	m2 sòl	edificabilitat m2t/m2s	sostre lucratiu	sostre no lucratiu
Serveis A	44.020	0,80	35.216,00	
Serveis B	3.812	0,80	3.049,60	
EQ social públic	750	1,00		750,00
EQ esportiu públic	1500	1,00		1.500,00
EQ comercial privat	750	1,00	750,00	
Zona Verda	7.385			
Vials	15.371			
Infraestructures	120			120
Zona Verda NNSS	1.744			
	75.452		39.015,60	2.370,00
10 % aprofitament			3.901,56 ua	
UA restants			35.114,04 ua	

4. Relació de propietaris i altres titulars del polígon

Les dades dels titulars de cada finca i les superfícies de cada parcel·la aportada procedeixen del projecte de compensació aprovat per al Junta de Compensació.

parc aport	superfície	% del total del polígon	relació propietaris	% superfície per titular	m2 aportació
1	6.580,00	0,0872	FRUITAS LLITERAS	38,890	2.558,96
			AGRICOLAS	38,890	2.558,96
			CARRER NOU	22,220	1.462,08
2	800,00	0,0106	FRUTAS LLITERAS	100,000	800,00
3	4.165,00	0,0552	ANTONIA RIERA SERVERA	16,660	693,89
			MARIA PILAR RIERA SERVERA	16,660	693,89
			HUGO ANTONIO FERRER	66,680	2.777,22
4	95,00	0,0013	AJUNTAMENT	100,000	95,00
5	3.551,00	0,0471	ANTONIA RIERA SERVERA	38,890	1.380,98
			MARIA PILAR RIERA SERVERA	38,890	1.380,98
			HUGO ANTONIO FERRER	22,220	789,03
6	3.551,00	0,0471	ANTONIA RIERA SERVERA	38,890	1.380,98
			MARIA PILAR RIERA SERVERA	38,890	1.380,98
			HUGO ANTONIO FERRER	22,220	789,03
7	4.753,00	0,0630	JAIME LLITERAS	75,000	3.564,75
			MARIA MILAGROS	25,000	1.188,25
8	5.575,00	0,0739	GABRIEL SALAS	50,000	2.787,50
			MIQUEL SALAS	50,000	2.787,50
9	7.103,00	0,0941	JAIME LLITERAS	50,000	3.551,50
			AGRICOLAS	50,000	3.551,50
10	3.551,00	0,0471	JAIME LLITERAS	50,000	1.775,50
			AGRICOLAS	50,000	1.775,50
11	3.456,00	0,0458	JAIME LLITERAS	100,000	3.456,00
12	9.905,00	0,1313	FRUITAS LLITERAS	100,000	9.905,00
13	2.525,00	0,0335	MOYA SAUS	100,000	2.525,00

14	3.650,00	0,0484	FRUITAS LLITERAS	44,663	1.630,20
			AGRICOLAS	33,333	1.216,65
			CARRER NOU	22,004	803,13
15	4.311,00	0,0571	FRUTAS LLITERAS	77,780	3.353,10
			CARRER NOU	22,220	957,90
16	3.187,00	0,0422	AGRICOLAS	69,940	2.228,99
			CARRER NOU	30,060	958,01
17	2.875,00	0,0381	CARNICAS SUÑER	100,000	2.875,00
18	1.125,00	0,0149	CARNICAS SUÑER	100,000	1.125,00
19	960,00	0,0127	FRUITAS LLITERAS	50,000	480,00
			AGRICOLAS	50,000	480,00
20	940,00	0,0125	SEBASTIA RIERA	100,000	940,00
21	252,00	0,0033	JOSE GAYA	100,000	252,00
22	189,00	0,0025	BARBARA DURAN	50,000	94,50
			JUAN DURAN	50,000	94,50
23	195,00	0,0026	ANA FULLANA MOREY	25,000	48,75
			ANTONIA FULLANA MOREY	25,000	48,75
			ROSA FULLANA MOREY	25,000	48,75
			ANA MARIA PALMER FULLANA	25,000	48,75
24	84,00	0,0011	GUILLERMO MASCARO	100,000	84,00
25	218,00	0,0029	FELISA LORENTE	50,000	109,00
			ANTONIO RAMIREZ	50,000	109,00
26	176,00	0,0023	ANTONIA GOST BALLESTER	12,500	22,00
			ANTONIA GOST CANTALLOPS	3,125	5,50
			CATALINA GOST CANTALLOPS	3,125	5,50
			MAGDALENA GOST CANTALLOPS	3,125	5,50
			RAFAEL GOST SIMO	6,250	11,00
			ANA MARIA GOST SEGUI	3,125	5,50
			ANTONIA GOST SEGUI	3,125	5,50
			ANTONIO GOST SEGUI	3,125	5,50
			M MAGDALENA GOST SEGUI	3,125	5,50
			VINYET VELL	50,000	88,00
			ANTONIA GOST FLORIT	3,125	5,50
			J MARIA GOST BALLESTER	1,563	2,75
			MARGALIDA M GOST BALLESTER	1,563	2,75
			ISABEL MARIA GOST BALLESTER	1,563	2,75
			MIQUEL GOST BALLESTER	1,563	2,75
27	256,00	0,0034	ANTONIA GOST BALLESTER	12,500	32,00
			ANTONIA GOST CANTALLOPS	3,125	8,00
			CATALINA GOST CANTALLOPS	3,125	8,00
			MAGDALENA GOST CANTALLOPS	3,125	8,00
			RAFAEL GOST SIMO	6,250	16,00
			ANA MARIA GOST SEGUI	3,125	8,00
			ANTONIA GOST SEGUI	3,125	8,00
			ANTONIO GOST SEGUI	3,125	8,00
			M MAGDALENA GOST SEGUI	3,125	8,00
			VINYET VELL	50,000	128,00
			ANTONIA GOST FLORIT	3,125	8,00
			J MARIA GOST BALLESTER	1,563	4,00



DECRET
AJUNTAMENT DE MANACOR
APROVACIÓ DEFINITIVA

parc	superfície	% total	relació	% superfície	m2
aport	parcel·la	polígon	propietaris	per titular	aportació
			MARGALIDA M GOST BALLESTER	1,563	4,00
			ISABEL MARIA GOST BALLESTER	1,563	4,00
			MIQUEL GOST BALLESTER	1,563	4,00
28	276,00	0,0037	ANA CARO SEGURA	12,500	34,50
			ALEXANDRA MUS	8,334	23,00
			MAURICIO MUS	8,334	23,00
			NATALIA MUS	8,334	23,00
			ANTONIO MUS	6,250	17,25
			ENRIQUE MUS CARO	6,250	17,25
			ENRIQUE MUS LOPEZ	25,000	69,00
			ALFREDO MUS LOPEZ	25,000	69,00
29	292,00	0,0039	BARBARA DURAN	50,000	146,00
			JUAN DURAN	50,000	146,00
30	180,00	0,0024	BARBARA DURAN	50,000	90,00
			JUAN DURAN	50,000	90,00
31	338,00	0,0045	ISABEL GAYA	100,000	338,00
32	338,00	0,0045	DANIEL EMILIO TOMAS	100,000	338,00
	75.452,00	1,0000			75.452,00

total sector			sumatori no adherits	330,00
75.452,00	1,0000		sumatori adherits	75.122,00

5. Finques i propietaris no adherits a la junta

Els propietaris no adherits a la Junta són un part dels propietaris de la finca 26, una part dels propietaris de la finca 27, i els propietaris de la finca 28

parc	superfície	% total	relació	% superfície	m2
aport	parcel·la	polígon	propietaris	per titular	aportació
26	175,00	0,0023	ANA MARIA GOST SEGUI	3,125	5,50
			ANTONIA GOST SEGUI	3,125	5,50
			ANTONIO GOST SEGUI	3,125	5,50
			M MAGDALENA GOST SEGUI	3,125	5,50
			TOTAL EN RELACIÓ A LA PARCEL·LA	12,50	22,00
27	256,00	0,0034	ANA MARIA GOST SEGUI	3,125	8,00
			ANTONIA GOST SEGUI	3,125	8,00
			ANTONIO GOST SEGUI	3,125	8,00
			M MAGDALENA GOST SEGUI	3,125	8,00
			TOTAL EN RELACIÓ A LA PARCEL·LA	12,50	32,00
28	276,00	0,0037	ANA CARO SEGURA	12,500	34,50
			ALEXANDRA MUS	8,334	23,00
			MAURICIO MUS	8,334	23,00
			NATALIA MUS	8,334	23,00
			ANTONIO MUS	6,250	17,25
			ENRIQUE MUS CARO	6,250	17,25
			ENRIQUE MUS LOPEZ	25,000	69,00
			ALFREDO MUS LOPEZ	25,000	69,00
			TOTAL EN RELACIÓ A LA PARCEL·LA	100	276,00

6. Valoració dels bens a expropiar

L'objecte de la present taxació és calcular el valor d'expropiació dels propietaris inclosos en el sòl urbanitzable 1-26-1 de Manacor que no s'han adherit a la Junta de Compensació. Els criteris de valoració utilitzats són:

- Real Decret llei 2/2008, de 20 de juny, pel que s'aprova el text refós de la Llei del Sòl.
- Real Decret 1492/2011, de 24 d'octubre, pel que s'aprova el Reglament de valoracions de la Llei del Sòl.

L'art. 27 del RDL 2/2008 assenyala que per valorar del sòl en règim de equidistribució de beneficis i càrregues s'atendrà a:

1. Quan, per manca d'acord entre tots els subjectes afectats, s'hagin de valorar les aportacions de sòl dels propietaris participants en una actuació d'urbanització en exercici de la facultat que estableix la lletra c) de l'apartat 1 de l'article 8, per ponderar-les entre si o amb les aportacions del promotor o de l'Administració, als efectes del repartiment dels beneficis i càrregues i l'adjudicació de parcel·les resultants, el sòl s'ha de taxar pel valor que li correspondria si estigués acabada l'actuació.

2. En el cas de propietaris que no puguin participar en l'adjudicació de parcel·les resultants d'una actuació d'urbanització per causa de la insuficiència de la seva aportació, el sòl s'ha de taxar pel valor que li correspondria si estigués acabada l'actuació, una vegada descomptades les despeses d'urbanització corresponents incrementades per la taxa lliure de risc i la prima de risc.

Així, l'article 22 del reglament assenyala que en el cas de parcel·les que no estiguin totalment urbanitzades que tinguin pendent l'aixecament de càrregues o el compliment de deures per poder realitzar l'edificabilitat prevista, es descomptarà del valor del sòl totalment urbanitzat la totalitat de les despeses pendents, així com el benefici empresarial derivat de la promoció, d'acord amb la següent expressió:

$$V_{So} = V_S - G \times (1 + TLR + PR)$$

On:

V_{So} = Valor del sòl descomptats els deures i càrregues pendents.

V_S = Valor del sòl urbanitzat no edificat.

G = Costes d'urbanització pendent de materialització i altres deures i càrregues pendents.

TLR = Taxa lliure de risc en tant per u.

PR = Prima de risc en tant per u.

En relació a les edificacions existents a les parcel·les objecte d'expropiació, l'article 22 del RDL 2/2008 assenyala que les edificacions, construccions i instal·lacions, els sembrats i les plantacions en el sòl rural s'han de taxar amb independència dels terrenys sempre que s'ajustin a la legalitat en el moment de la valoració, siguin compatibles amb l'ús o rendiment considerat en la valoració del sòl i no s'hagin tingut en compte en la valoració esmentada pel seu caràcter de millores permanents.

El projecte de compensació assenyala que a la parcel·la 26, de 175 m², hi ha una edificació amb una superfície total de 211,97 m².

La valoració de les edificacions o construccions ha de tenir en compte la seva antiguitat i el seu estat de conservació. Si han quedat incurses en la situació de fora d'ordenació, el seu valor s'ha de reduir en proporció al temps transcorregut de la seva vida útil.

**6.1 Determinació del valor del sòl urbanitzat no edificat VS**

L'article 22 del reglament assenyala que el valor del sòl acabat urbanitzat s'obté aplicant a l'edificabilitat de referència el valor de repercussió del sòl segons l'ús corresponent, d'acord amb la següent expressió:

$$VS = \text{SUMA } E_i \cdot \text{VRS}_i$$

On:

E_i = edificabilitat corresponent a cada una dels usos considerats, en metres quadrats edificables per metre quadrat de sòl.

VRS_i = valor de repercussió del sòl de cada un dels usos considerats, en euros per metre quadrat edificable.

Dins el polígon 1-26-1 hi ha tres qualificacions serveis A, serveis B i equipament comercial.

Serveis A	Edificabilitat 0,80 m ² /m ² per parcel·la Usos permesos: serveis 1) i 2) 1.centre abastiment, escorxador, instal·lacions frigorífiques 2.equipaments comercials a gran escala	Edificabilitat total (m ²) 44.020 x 0,80 = 35.216 m ²
Serveis B	Edificabilitat 0,80 m ² /m ² per parcel·la Usos permesos: serveis 1), 2) i 4) 1.centre abastiment, escorxador, instal·lacions frigorífiques 2.equipaments comercials a gran escala 4.parc i tallers, garatges i aparcaments col·lectius	Edificabilitat total (m ²) 3.812 x 0,80 = 3.049,60 m ²
Equipament	Edificabilitat 1,00 m ² /m ² per parcel·la Equipament comercial	Edificabilitat total (m ²) 750 x 1,00 = 750 m ²
		39.015,60 m² edificabilitat total

Les tres zones tenen usos similars, i és assimilable a l'ús comercial de grans locals comercials i edificis destinats exclusivament a aquest ús.

El mateix article 22 del reglament assenyala que per determinar el valor de repercussió del sòl de cada un dels usos considerats, s'aplicarà el mètode residual estàtic d'acord amb la següent expressió:

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

On:

VRS = valor de repercussió del sòl en euros per metre quadrat edificable de l'ús considerat.

Vv = valor en venda del metre quadrat d'edificació de l'ús considerat del producte immobiliari acaba, calculat sobre la base d'un estudi de mercat estadísticament significatiu, en euros per metre quadrat edificable.

K = coeficient que pondera totes les despeses generals, incloses les de finançament, gestió i promoció, així com el benefici empresarial normal de l'activitat de promoció immobiliària necessària per la materialització de l'edificabilitat.

Aquest coeficient K , que tindrà en caràcter general un valor de 1,40, podrà ser reduït o augmentat d'acord amb els següents criteris.

a) es pot reduir fins a un mínim d'1,20 en el cas de terrenys en situació d'urbanitzat destinats a la construcció d'habitatges unifamiliars en municipis amb escassa dinàmica immobiliària, habitatges subjectes a un règim de protecció que fixi valors màxims de venda que s'apartin de

DECRET
AJUNTAMENT DE MANACOR
APROVACIÓ DEFINITIVA

07 ENE. 2015

EL SECRETARI GENERAL

Nicolau Conti Fuster