



PROYECTO DE COMPENSACIÓN DEL POLÍGONO DEL SECTOR 1 DEL PGOU DE INCA.

PROYECTO DE COMPENSACIÓN DEL SECTOR 1 DEL PGOU DE INCA

I MEMORIA

1.- PLANEAMIENTO QUE ES OBJETO DE EJECUCION

- 1.1 SITUACIÓN URBANÍSTICA DE LOS TERRENOS
- 1.2. RESUMEN DE ORDENANZAS

2.- IDENTIFICACIÓN DE LA UNIDAD.

- 2.1. IDENTIFICACIÓN DE LA UNIDAD REPARCELABLE
- 2.2 FORMULANTE / REPRESENTANTE DEL PROYECTO DE COMPENSACIÓN
- 2.3. PROCEDIMIENTO DE REPARCELACION

3.- LEGISLACIÓN APLICABLE

4.- PROPIETARIOS AFECTADOS

- 4.1 RELACIÓN PROPIETARIOS AFECTADOS

5.- FINCAS APORTADAS

- 5.1. RELACIÓN DE FINCAS APORTADAS
- 5.2. OBLIGACIONES DE INFORMACIÓN Y SUPUESTOS DE DISCREPANCIA
- 5.3. DERECHOS DE LAS FINCAS APORTADAS
- 5.4. SUPUESTOS DE EXCLUSIÓN DE LA PARCELACIÓN
- 5.5. CRITERIOS DE PARTICIPACIÓN DE LOS PROPIETARIOS
- 5.6. CRITERIOS DE VALORACIÓN DE LAS FINCAS APORTADAS A LA REPARCELACIÓN
- 5.7 EDIFICACIONES QUE SE MANTIENEN POR SER CONFORMES A LA NUEVA ORDENACIÓN
- 5.8 PROPIETARIOS EXPROPIADOS

6.- FINCAS RESULTANTES

- 6.1. RELACIÓN DE FINCAS RESULTANTES
- 6.2. VALORACIÓN DE LAS FINCAS. CÁLCULO VALOR DE LA UNIDAD DE APROVECHAMIENTO
- 6.3 PROPIETARIOS CON INNECESARIEDAD DE UNA NUEVA ADJUDICACIÓN
- 6.4. CRITERIOS DE ADJUDICACIÓN DE LAS FINCAS
- 6.5 DEFINICIÓN Y ADJUDICACIÓN DE LAS FINCAS RESULTANTES
- 6.6. ADJUDICACIÓN DE TERRENOS EN PAGO DE GASTOS DE URBANIZACIÓN

7.- REGLAS PARA LA ADJUDICACIÓN DE PARCELAS

- 7.1. APROVECHAMIENTO
- 7.2. LOCALIZACIÓN
- 7.3. PARCELA MÍNIMA
- 7.4. PROINDIVISOS
- 7.5. REGLAS PARA LA ADJUDICACIÓN CORRESPONDIENTE A LA TITULARIDAD DUDOSA O LITIGIOSA
- 7.6. RESTOS O INSUFICIENCIA DE ADJUDICACIÓN

PROYECTO DE COMPENSACIÓN DEL SECTOR 1 DEL PGOU DE INCA

7.7. ADJUDICACIONES A LA ADMINISTRACIÓN

7.8. EDIFICIOS CONSOLIDADOS

8.- CUENTA DE LIQUIDACIÓN PROVISIONAL

8.1 OBRAS DE URBANIZACIÓN.

8.2 GASTOS GENERALES PROYECTOS TECNICOS

8.3 COMPENSACIÓN EDIFICACIONES EXISTENTES.

8.4 OTROS

9.- GASTOS DE URBANIZACIÓN A CARGO DE LOS PROPIETARIOS COMO CARGA INDIVIDUAL

10.- CESIÓN MUNICIPAL. EQUIVALENTE ECONÓMICO DEL DEBER DE CESIÓN.

11.-DERECHOS DE REALOJAMIENTO Y PREVISIONES

12.- ANEXOS

I. PLANO DE ZONIFICACIÓN Y SUPERFICIES.

II-ESTUDIO ECONOMICO MEMORIA DE VAIBILIDAD Y CALCULO VALOR UNIDAD DE APROVECHAMIENTO.

III. RELACIÓN Y DESCRIPCIÓN PARCELAS INICIALES

IV. CUADRO DE ADJUDICACIÓN Y FICHAS DESCRIPCIÓN DE LAS PARCELAS RESULTANTES E INDEMNIZACIONES.

V. FICHAS INDIVIDUALIADAS DE LAS EDIFICACIONES EXISTENTES EN EL SECTOR 1.

VI. DOCUMENTACION GRÁFICA

Según el art.141 Rgto. LUIB 12/2017 se acompaña:

1. Plano de situación del sector o ámbito de actuación urbanística objeto de reparcelación.
2. Plano que refleje la ordenación prevista en el planeamiento urbanístico objeto de ejecución.
3. Plano Topográfico
4. Plano parcelas iniciales zona A.
5. Plano parcelas iniciales zona B.
6. Plano parcelas catastrales zona A.
7. Plano parcelas catastrales zona B.
8. Plano Parcelas resultantes zona A.
9. Plano Parcelas resultates zona B.
10. Plano Superposición zona A.
11. Plano superposición zona B.
- 12 y 13. Planos parcelas remanentes fuera de ámbito.

PROYECTO DE COMPENSACIÓN DEL SECTOR 1 DEL PGOU DE INCA

14. Anexo edificaciones existentes antes de 1956 o con licencia de obras.

VII. PLANOS RESUMEN EDIFICACIONES INICALES Y RESULTANTES POR PROPIETARIOS

PROYECTO DE COMPENSACIÓN DEL SECTOR 1 DEL PGOU DE INCA

I. MEMORIA

El presente Proyecto de Compensación se ha redactado siguiendo los criterios establecidos por la LUIB 12/2017 y su Reglamento.

Artículo 135. Contenido de la memoria Reglamento Ley 12/2017

En la memoria del proyecto de reparcelación tiene que constar:

- a) El planeamiento que es objeto de ejecución.*
- b) La identificación y la superficie de la unidad reparcelable.*
- c) Los criterios aplicados para valorar, en su caso, las fincas aportadas y las fincas resultantes y la distribución de beneficios y cargas.*
- d) La justificación de la cuenta de liquidación provisional de la reparcelación con especificación de las partidas siguientes:*

1º. El presupuesto provisional de los gastos de urbanización.

2º. Los gastos generados por la redacción del proyecto, y, en su caso, del planeamiento que se ejecuta y del proyecto de urbanización, así como cualquier otro gasto previsto especificándose su causa.

3º. La previsión de los gastos necesarios para formalizar e inscribir el proyecto de reparcelación. La cuantía de las indemnizaciones en metálico para cancelar las cargas y otros derechos que se deben satisfacer a las personas titulares, las correspondientes a las personas titulares de derechos externos al ámbito por ocupaciones temporales requeridas por la ejecución de la obra urbanizadora, así como la previsión de las indemnizaciones que se tienen que satisfacer a determinadas personas propietarias a las que no se adjudica suelo o se les adjudica en menor proporción a la aportación, y la previsión de las personas titulares de restos de fincas externas al sector en razón de su reducida superficie.

e) La identificación de las cargas de urbanización que, de acuerdo con lo que establece el artículo 76 de la LUIB, no van a cargo de la comunidad reparcelatoria y que tienen que asumir de forma individualizada las personas propietarias de las fincas.

f) La cuantificación, en su caso, del equivalente económico del deber de cesión de suelo con aprovechamiento urbanístico.

g) La identificación de los elementos que no se deben indemnizar porque se pueden conservar provisionalmente, ya sea por no ser radicalmente incompatibles con la ordenación, por no ser necesaria su eliminación para realizar las obras de urbanización previstas en el plan, o por estar situados en una superficie que se tenga que adjudicar íntegramente a su propietario o propietaria.

h) La determinación de la existencia de derechos de realojamiento y las previsiones para hacerlo efectivo, tanto temporalmente como de forma definitiva.

Artículo 122 Procedimiento de reparcelación Reglamento Ley 12/2017

- 1. El expediente de reparcelación se inicia en los términos que regula el artículo 79 de la LUIB. Sin embargo, la fecha de referencia de las valoraciones contenidas en el proyecto de reparcelación será la de su aprobación inicial, y se actualizarán en la*

PROYECTO DE COMPENSACIÓN DEL SECTOR 1 DEL PGOU DE INCA

aprobación definitiva de acuerdo con el interés legal del dinero, a partir del transcurso del plazo de seis meses desde la aprobación inicial.

2. Iniciado el expediente de reparcelación, la entidad o persona a quien corresponda su formulación, de acuerdo con el apartado 3 del artículo 79 de la LUIB, deberá solicitar del Registro de la Propiedad la información correspondiente sobre titularidad y cargas de todas las fincas incluidas en el sector o unidad de actuación urbanística. El registrador o la registradora, a solicitud de la administración actuante, extenderá al margen de cada finca nota expresiva del hecho de que son objeto de reparcelación. Inscrita esta nota marginal, las sucesivas personas interesadas que hagan constar su derecho en el Registro no se tendrán que citar preceptivamente en el expediente, excepto cuando comparezcan en él expresamente.

3. El ayuntamiento aprobará los proyectos de reparcelación de acuerdo con el procedimiento siguiente:

a) La aprobación inicial deberá adoptarse en el plazo de tres meses desde que se ha presentado la solicitud por parte de la persona interesada, sin perjuicio de que se le requiera a la subsanación o mejora de dicha solicitud en los términos que prevé la legislación de procedimiento administrativo común.

b) El proyecto de reparcelación se someterá a información pública durante el plazo de un mes, mediante edicto que deberá publicarse en el Butlletí Oficial de las Illes Balears y en la dirección o en el punto de acceso electrónico correspondiente donde se insertará asimismo su contenido íntegro para facilitar su consulta telemática, dentro de este plazo deberá concederse audiencia a las personas interesadas, mediante citación personal.

c) La aprobación definitiva y la notificación se deberá producir en el plazo de tres meses desde la finalización del plazo de información pública. En caso contrario, se entiende que el proyecto de reparcelación ha quedado aprobado definitivamente por silencio positivo. El acto o acuerdo de aprobación definitiva se deberá publicar en el Butlletí Oficial de las Illes Balears y en la dirección o en el punto de acceso electrónico correspondiente, donde se insertará asimismo el contenido íntegro del proyecto aprobado definitivamente.

d) Si en la tramitación de los proyectos de reparcelación se produce el acuerdo unánime de todas las personas afectadas, que deberá constar en un documento público, con la conformidad del ayuntamiento o con la incorporación de las subsanaciones y prescripciones que sean procedentes, se podrá proceder a su aprobación definitiva prescindiendo de la aprobación inicial, y no será necesario ningún otro trámite que el de información pública, con audiencia simultánea del resto de personas interesadas.

PROYECTO DE COMPENSACIÓN DEL SECTOR 1 DEL PGOU DE INCA

ANTECEDENTES

1.- La Comisión Insular de Ordenación del Territorio aprobó en fecha 27/07/2012, el Plan Parcial del Sector nº 1 del PGOU de Inca, posteriormente modificado y aprobado en pleno municipal en fecha 30/10/2025.

2.- Las Bases y Estatutos de la Junta de Compensación fueron aprobados en fecha 29/06/2016 y modificados y aprobados en fecha 22/01/2021, dicha modificación incluía la opción de la compensación económica como alternativa a la expropiación en caso de no adhesión a la Junta.

3.- Por acuerdo de la Asamblea de la Junta fecha 11/06/2025 se aprobó dicho Proyecto de Compensación para su tramitación ante el Ayuntamiento de Inca, para su aprobación definitiva y posterior inscripción en el Registro de la Propiedad.

Derecho urbanístico

El Proyecto formulado por la Junta de Compensación según los criterios determinados por las BASES Y ESTATUTOS de Actuación por el sistema de Compensación y lo establecido en la LUIB 12/2017 y su reglamento.

Planeamiento a ejecutar Plan Parcial Sector I del vigente PGOU.

La unidad a reparcelar tiene una superficie total de 360.340,82 m (treientos sesenta mil trescientos cuarenta metros cuadrados con 82 decímetros cuadrados).

El presente Proyecto de Compensación se formula por la Junta de Compensación, en desarrollo del Plan Parcial del Sector 1 del PGOU de Inca.

La Reparcelación propone la adjudicación resultante de las parcelas, según el reparto de beneficios y cargas realizada entre los propietarios de la superficie correspondiente al ámbito a reparcelar, incluyéndose como cargas las cesiones necesarias y las obras de urbanización, tal y como se contempla en el Planeamiento aprobado.

Artículo 134 Determinaciones del proyecto de reparcelación para la adjudicación de edificaciones en régimen de propiedad horizontal

1. La reparcelación, en suelo urbano, para facilitar los procesos de reforma interior y de rehabilitación, podrá dar lugar a la división de edificaciones existentes en régimen de propiedad horizontal, y a la adjudicación de las diferentes fincas constituidas de acuerdo con este régimen, que se considerarán fincas de resultado. También se podrán adjudicar como fincas de resultado aquellas constituidas en régimen de propiedad horizontal con anterioridad a la formulación del proyecto de reparcelación.

Estas fincas de resultado podrán consistir, en su caso, en edificaciones donde haya pendiente de ejecutar obras de rehabilitación, y se tendrá que hacer constar, en este caso, la obligación de ejecutarlas.

PROYECTO DE COMPENSACIÓN DEL SECTOR 1 DEL PGOU DE INCA

2. Si no se ha otorgado previa o simultáneamente la escritura pública constitutiva de la propiedad horizontal, el proyecto de reparcelación tendrá la naturaleza de título constitutivo y deberá contener las determinaciones necesarias para su inscripción en el Registro de la Propiedad

1.- PLANEAMIENTO QUE ES OBJETO DE EJECUCION

Las determinaciones de este Proyecto son las previstas en los artículos 88 y 89 de la LUIB 12/2017 y 120 del Reglamento de la Ley 12/2017 y las determinaciones del R.D.L. 7/2015.

Es objeto del presente Proyecto de Compensación:

La reparcelación, en el desarrollo por el sistema de compensación, es un sistema de actuación que consiste en la sustitución de fincas comprendidas en el ámbito de la actuación de transformación urbanística para su nueva división ajustada al planeamiento, con adjudicación de las parcelas resultantes a las personas interesadas en proporción a sus respectivos derechos, y a la administración de los terrenos y las parcelas que le corresponden de acuerdo con la presente ley y el planeamiento.

La reparcelación tendrá por objeto distribuir justamente los beneficios y las cargas de la ordenación urbanística, regularizar la configuración de las fincas y situar su aprovechamiento en zonas aptas para la edificación de acuerdo con el planeamiento.

1. El proyecto de reparcelación tendrá en cuenta los siguientes criterios:

a) El derecho de las personas propietarias será proporcional a la superficie de las parcelas respectivas en el momento de la aprobación de delimitación del ámbito de la actuación. No obstante, en los polígonos discontinuos será necesario tener en consideración la ponderación de la localización en la valoración de las fincas, sobre la base de la formulación de la memoria de viabilidad económica.

b) Los solares resultantes que se adjudicarán se valorarán con criterios objetivos y generales para todo el ámbito de acuerdo con su uso y volumen edificable, y en función de su situación, sus características, el grado de urbanización y el destino de las edificaciones.

Con el objeto de garantizar el reparto justo de beneficios y cargas en el proceso de equidistribución, corresponderá actualizar los coeficientes de ponderación en los términos establecidos en el artículo 24.6 de la LUIB 12/2017. La actualización, mediante la correspondiente modificación del plan, se tramitará y aprobará conjuntamente con el proyecto de reparcelación.

c) Se procurará, siempre que sea posible, que las fincas adjudicadas estén situadas en un lugar próximo al de las antiguas propiedades de las mismas personas titulares.

PROYECTO DE COMPENSACIÓN DEL SECTOR 1 DEL PGOU DE INCA

d) Cuando la cuantía escasa de los derechos de algunas personas propietarias no permita que se les adjudiquen fincas independientes a todas ellas, los solares resultantes se adjudicarán en proindiviso a estos propietarios. No obstante, si la cuantía de estos derechos no llega al 15 % de la parcela mínima edificable, la adjudicación podrá sustituirse por una indemnización en metálico.

e) Con la finalidad de evitar los proindivisos, tras la exposición pública de la reparcelación y durante un plazo máximo de quince días, las personas interesadas podrán efectuar requerimientos recíprocos para sustituir las cuotas de condominio previstas en el proyecto por indemnizaciones en metálico. El requerimiento se cursará con un acta notarial y ofrecerá simultánea y alternativamente el pago o el cobro de la indemnización en metálico, y se dará un plazo de diez días para que el requerido pueda elegir si paga o cobra a un mismo precio unitario. El pago o la consignación de la indemnización será objeto de garantía financiera con carácter previo a la aprobación del proyecto de reparcelación. Si un propietario no atendiera, en el plazo establecido, un requerimiento formulado debidamente, se entenderá que elige cobrar y la reparcelación se aprobará en consecuencia. El pago de la indemnización se realizará en el plazo de un mes desde la notificación del acuerdo de la reparcelación al adquirente de las cuotas de condominio.

f) En todo caso, las diferencias de adjudicación serán objeto de compensación económica entre las personas interesadas y se valorarán al precio medio de los solares resultantes.

g) Las plantaciones, obras, edificaciones, construcciones, instalaciones y mejoras que no se puedan conservar se valorarán con independencia del suelo y su importe se satisfará a la persona propietaria interesada, con cargo al proyecto en concepto de gastos de urbanización.

2. En ningún caso podrán adjudicarse como fincas independientes superficies inferiores a la parcela mínima edificable o que no reúnan la configuración y las características adecuadas para su edificación conforme al planeamiento.

3. No serán objeto de nueva adjudicación, conservando las propiedades primitivas, sin perjuicio de la regularización de linderos cuando fuere necesaria y de las compensaciones económicas que procedan:

a) Los terrenos edificados de acuerdo con el planeamiento.

b) Las fincas no edificadas de acuerdo con el planeamiento, cuando la diferencia en más o en menos, entre el aprovechamiento que le corresponda conforme al plan y el que correspondería a la persona propietaria en proporción a su derecho en reparcelación, sea inferior al 15% de este último.

4. En el suelo urbano, los derechos de las personas propietarias en la reparcelación se regularán por el valor de sus respectivas parcelas, de acuerdo con lo dispuesto en la legislación básica estatal.

PROYECTO DE COMPENSACIÓN DEL SECTOR 1 DEL PGOU DE INCA

Las parcelas resultantes que se adjudican a los propietarios sustituyen a las primitivas, sin solución de continuidad en las respectivas titularidades, a todos los efectos.

La reparcelación comprende también la determinación de las indemnizaciones o compensaciones necesarias para que quede plenamente cumplido, dentro de la unidad re parcelable, el principio de la justa distribución entre los interesados de los beneficios y cargas de la ordenación urbanística.

La reparcelación tiene por finalidad:

- a) La distribución justa entre los interesados de los beneficios y cargas de la ordenación urbanística.*
- b) La regularización de las fincas para adaptar su configuración a las exigencias del Planeamiento.*
- c) La determinación del aprovechamiento urbanístico que corresponde a las parcelas resultantes.*
- d) Al ser el sistema de gestión para desarrollar la Unidad de Actuación por Cooperación, el Proyecto de Reparcelación queda implícito dentro del Proyecto de Cooperación.*
- e) La transmisión al Ayuntamiento de todos los terrenos de cesión obligatoria y gratuita, correspondientes a viales y espacios libres públicos.*
- f) La localización de las parcelas, con edificabilidad y usos lucrativos, y su adjudicación a los propietarios en proporción a su cuota de participación.*
- g) La localización de las parcelas, con edificabilidad y uso lucrativo, de adjudicación al Ayuntamiento, en cumplimiento de la cesión del 15 por ciento del aprovechamiento del ámbito de actuación.*
- h) La valoración e indemnización de los derechos adjuntos a la propiedad del suelo.*
- i) La determinación de las cuotas de urbanización a cargo de las personas propietarias y, si corresponde, de la administración actuante, así como su forma de pago, que puede ser en metálico o mediante terrenos edificables. Las cuotas de urbanización incluyen tanto el coste de la obra urbanizadora como las indemnizaciones y las compensaciones económicas que sean necesarias para hacer efectivo el principio de distribución equitativa de beneficios y de cargas.*

1.1 SITUACIÓN URBANÍSTICA DE LOS TERRENOS

Calificación: Urbanizable programado Sector 1 SGCI/RV, proviene de la aprobación definitiva de la revisión de PGOU aprobada en octubre del 2005.

Plan Parcial aprobado definitivamente por la Comisión Insular de Urbanismo, el 27 de julio del 2012 con prescripciones (subsanaadas en el Proyecto de Urbanización).

Modificación del Plan Parcial aprobado definitivamente por acuerdo Plano Municipal de fecha 30 de octubre del 2025.

PROYECTO DE COMPENSACIÓN DEL SECTOR 1 DEL PGOU DE INCA

ANEXO I – PLANO DE ZONIFICACIÓN Y SUPERFICIES

Fitxa Sector 1 Modificada:

FITXA SÒL URBANITZABLE							
1. IDENTIFICACIÓ							
DENOMINACIÓ: POLÍGON INDUSTRIAL						SECTOR 1	
SITUACIÓ: CTRA. 713 PALMA-ALCUDIA						SUP. SECTOR: 328.409,03M2	
2. SISTEMES LOCALS M2				3. SISTEMES GENERALS M2			
ESP AIS LLIURES		35.000,64					
VIALS I INFRASTRUCTURES		81.161,93					
EQUIPAMENTS		26.393,55					
TOTAL		142.556,12		TOTAL			
4. SISTEMES GENERALS ADSCRITS. M2				5. SUPERFICIES. M2			
SSGGEL/V EN APT N°78a		703,41		SÒL NO LUCRATIU		142.556,12	
SSGGEL/V EN APT N°78b		12.433,73		SÒL LUCRATIU		185.852,91	
SSGGEL/V EN APT N°78c		18.794,65					
				TOTAL		328.409,03	
TOTAL		31.931,79		TOTAL AMB SISTEMES GENERALS		360.340,82	
6. ORDENACIÓ							
USOS	ALÇADA MÀXIMA	SUP. SÒL M2	EDIFICA BILITAT M2	COEF. ZONA	COEF. SECTOR	COEF. HOMOGENIT.	APROF. LUCRATIU M2
INDUSTRIAL	PB+2 (1.5)	151.095,68	226.643,53	0,80	0,60	0,48	108.788,89
RECREATIU, CULTURAL, ESPECTACLE I OCI	PB+2 (1.5)	34.757,23	52.135,84	0,85	0,60	0,51	26.589,28
TOTAL		185.852,91	278.779,37				135.378,17
7. APROFITAMENT MITJÀ DEL SECTOR				8. GESTIÓ, PROGRAMACIÓ I PLANAJEMENT			
AM		0,407		PLANEJAMENT A DESENVOLUPAR. PLA PARCIAL SISTEMA			
AM AMB SISTEMES GENERALS		0,371		D'ACTUACIÓ: COOPERACIÓ PLA D'ETAPES: 1 QUADRIENNI			
9. OBSERVACIONS							
<p>1.- Ús viari del SGGEL/V: Es limitarà a aquelles actuacions així recollides en els instruments d'ordenació territorial o en els projectes realitzats en desenvolupament d'aquests. Les franges de terreny de 8 m. d'amplària des de l'aresta d'explanació de la Ma-13 i de 3 m. d'amplària des de l'aresta d'explanació de la Ma-3120 que estableix al Llei 5/1990, de 24 de maig, de carreteres de la comunitat autònoma de les Illes Balears, s'han de mantenir com a zones de domini públic viari de titularitat del Consell Insular de Mallorca.</p> <p>2.- Amplada mínima de carrer: 13/20 m</p> <p>3- En el disseny i les ordenances del Pla Parcial es tindrà especial cura en la integració paisatgística de les zones edificables que conformin les façanes.</p> <p>4.- Prové de l'aprovació definitiva de la Revisió del PGOU aprovada a l'octubre de 2012. 5.- Cessió d'aprofitament del 15%.</p>							

1.2. RESUMEN DE ORDENANZAS

ORDENANZAS EDIFICACIÓN, USOS,

Texto refundido.

1. Ordenanzas de edificación (parcelas industriales, servicios y ocio)

Se aplica a las manzanas reguladas como industrial, servicios y ocio según el plano núm. 6 del presente Plan Parcial. **(Anexo 1 Plano Zonificación).**

1. Será edificación aislada.
2. La edificabilidad por parcela será de 1,5 m² st. / m².
3. La ocupación máxima será de un setenta por ciento (70%) de la superficie de la parcela.
4. La altura máxima se establece en diez metros (10 m) (PB+2), exceptuando chimeneas, antenas, grúas puente y aparatos especiales.
5. La separación en los umbrales de la parcela será de tres metros (3 m), salvo frente a la vía pública que será de cinco metros (5 m).
6. Parcela mínima de 1.000 m². Fachada mínima 20 m.
7. Los usos, superficies y categorías se regularán según la tabla adjunta en el apartado número 2 del presente capítulo.
8. Dotación de aparcamiento. Se preverá la dotación de plazas de aparcamiento según lo dispuesto en el artículo 224 del PGOU de Inca. La colocación de los aparcamientos dentro de las zonas retranqueadas de la edificación deberá respetar las zonas ajardinadas previstas en la norma 4.3.
9. Ahorro energético: Los proyectos de edificación tendrán que adjuntar proyecto justificativo de medidas de ahorro de energía y agua. El agua sanitaria para servicios de los empleados deberá contar con soporte de energía solar.

Art. 224. Nombre de places que s'ha de reservar

- 1 Els edificis de nova planta s'hauran de projectar de manera que comptin amb aparcaments a l'interior de l'edifici.

El nombre de places que s'ha de reservar serà determinat pels mòduls següents segons els usos de l'edifici que s'hagi de construir (totes les superfícies s'entenen útils):

- a) **Turístic.** Hom atendra el previst en la legislació específica, si bé la reserva no podrà ser inferior a una plaça d'aparcament per cada vint places turístiques (hotels, hotels apartaments, residencials, apartaments turístics, etc.).
- b) **Residencial.** Una plaça per habitatge sempre que el nombre de places resultant sigui major de quatre (4).
- c) Els locals destinats a venda de productes d'alimentació a la menuda (**supermercats**). Una plaça per cada cinquanta metres quadrats (50 m²).
- d) **Comercial.** Una plaça per cada setanta-cinc metres quadrats (75 m²).
- e) **Administratiu.** Una plaça per cada setanta-cinc metres quadrats (75 m²).
- 0) **Espectacles. Teatres, cinematògrafs, circs, sales de festa, sales d'espectacles, palaus o sales o de congressos i convencions, auditoriums, sales de gimnàstica i anelegs:** una plaça d'aparcament per cada quinze localitats i, en el que excedeixi en cinc-cents localitats de capacitat, una plaça per cada deu localitats
- g) **Religiós.** Una plaça per cada 100 m².
- h) **Cultural.** Una plaça per cada 200 m².
- i) **Esportiu.** Una plaça per cada 200 m².
- j) **Assistencial o sanitari.** Una plaça per cada deu llits.
- k) **Industrial.** Una plaça per cada 100 m².
- l) **Resta d'usos.** Una plaça per cada 200 m².

En el cas que en un mateix edifici existeixin diferents usos, per tragar el nombre de places que s'ha de reservar es sumaran el nombre de places que resultin de cada ús, inclosos els respectius decimals.

- 2 En els edificis que es **reformen** no serà obligatori deixar reserva d'espai per aparcament de vehicles, sempre i quant es demostrï la impossibilitat de col·locar-los. En cap cas es podran disminuir les places existents.
- 3 A les **ampliacions** la reserva d'aparcaments s'haurà de deixar en funció de la superfície i ús que s'amplia.

PROYECTO DE COMPENSACIÓN DEL SECTOR 1 DEL PGOU DE INCA

2. Ordenanzas de usos

USOS DETALLATS	PARCEL·LES D'ÚS INDUSTRIAL O SERVEIS (Art. 149 PGOU)			
	G	D	S	C
1.1. Habitatge unifamiliar	NO			
2.1. Habitatge plurifamiliar	NO			
2.2. Residències comunitàries	NO			
3.1. Industrial	3	6	2, 3, 4, 6	1a., 2a. i 3a.
3.2. Magatzems	3	6	2, 3, 4, 6	1a., 2a. i 3a.
3.3. Taller industrial	3	6	2, 3, 4, 6	1a., 2a. i 3a.
4.1. Comercial	2, 3	6	2, 3, 4, 6	
4.2. Administratiu	2, 3	6	2, 3, 4, 6	
4.3. Turístic	NO			
4.4. Establiments públics	2, 3	6	2, 3, 4, 6	
4.5. Espectacles públics	NO			
5.1. Equipament sociocultural	NO			
5.2. Equipament docent	NO			
5.3. Equipament assistencial	NO			
5.4. Equipament administratiu –institucional	1	6	2, 3, 4, 6	
5.5. Equipament esportiu	NO			
5.6. Equipament seguretat	NO			
5.7. Equipament sanitari	NO			
5.8. Equipament religiós	NO			
5.9. Equipament funerari ()	NO			
5.10. Equipament comercial	1	6	2, 3, 4, 6	
5.11. Equipament espectacles públics	NO			
5.12. Equipament establiments públics	1	6	2, 3, 4, 6	
6.1. Xarxa viària				
6.2. Serveis urbans				
6.3. Instal·lacions	1, 2, 3	6	4	
6.4. Transport		6	4	
6.5. Telecomunicacions	1, 2, 3	6	1, 2, 3, 4	
6.6. Aparcament de vehicles	1, 2, 3		Art. 225	
7.1. Espai lliure públic	1		Art. 98	
7.2. Espai lliure privat	2, 3		Art. 98	

Así mismo, será de aplicación el techo máximo previsto en el Plan General vigente.

PROYECTO DE COMPENSACIÓN DEL SECTOR 1 DEL PGOU DE INCA

USOS DETALLATS	PARCEL·LES D'ÚS INDUSTRIAL O SERVEIS I OCI.			
	G	D	S	C
1.1. Habitatge unifamiliar	NO			
2.1. Habitatge plurifamiliar	NO			
2.2. Residències comunitàries	NO			
3.1. Industrial	3	6	1, 2, 3, 4	1a., 2a. i 3a.
3.2. Magatzems	3	6	1, 2, 3, 4	1a., 2a. i 3a.
3.3. Taller industrial	3	6	1, 2, 3, 4	1a., 2a. i 3a.
4.1. Comercial (1)	2, 3	6	1, 2, 3, 4	
4.2. Administratiu	2, 3	6	1, 2, 3, 4	
4.3. Turístic	NO			
4.4. Establiments públics	2, 3	6	1, 2, 3, 4	
4.5. Espectacles públics	SI			
5.1. Equipament sociocultural	SI			
5.2. Equipament docent	SI			
5.3. Equipament assistencial	SI			
5.4. Equipament administratiu –institucional	1	6	1, 2, 3, 4	
5.5. Equipament esportiu	SI			
5.6. Equipament seguretat	NO			
5.7. Equipament sanitari	SI			
5.8. Equipament religiós	NO			
5.9. Equipament funerari ()	NO			
5.10. Equipament comercial	1	6	1, 2, 3, 4	
5.11. Equipament espectacles públics	SI			
5.12. Equipament establiments públics	1	6	1, 2, 3, 4	
6.1. Xarxa viària				
6.2. Serveis urbans				
6.3. Instal·lacions	1, 2, 3	6	4	
6.4. Transport		6	4	
6.5. Telecomunicacions	1, 2, 3	6	1, 2, 3, 4	
6.6. Aparcament de vehicles	1, 2, 3		Art. 225	
7.1. Espai lliure públic	1		Art. 98	
7.2. Espai lliure privat	2, 3		Art. 98	

Sin embargo, en el caso de futuros modificaciones de este aspecto relativos a los usos comerciales, se estará a lo previsto en la normativa que esté vigente en el momento de solicitud del correspondiente título habilitante.

G: GRUPO (art. 89)

1. Público
2. Colectivo
3. Privado

() Actividades admitidas según ordenación específica

PROYECTO DE COMPENSACIÓN DEL SECTOR 1 DEL PGOU DE INCA

D: DIMENSIÓN (art. 100)

1. Hasta 200 m²
2. Hasta 500 m²
3. Hasta 900 m²
4. Hasta 2.200 m²
5. Hasta 5.000 m²

C: CATEGORÍA (art. 94)

S: SITUACIÓN (art. 101)

1. En cualquier planta de un edificio de uso no exclusivo, exceptuando planta sótano y semisótano, cuando el acceso al local deba realizarse a través de espacios comunes.
2. En planta baja, en acceso directo de la vía pública y asociado a la planta sótano y planta primera.
3. En edificio de actividad exclusiva del uso adosado a otro de distinto uso.
4. Edificio de actividad exclusiva del uso, aislado de otros usos ajenos.
5. Espacio libre parcela.
6. En cualquier planta de un edificio de uso no exclusivo y cuando el acceso al local deba realizarse a través de espacios comunes.

USOS INDUSTRIALES Y DE ALMACENAMIENTO PROHIBIDOS

Se prohíben aquellos usos industriales que, por su toxicidad, peligrosidad o contaminación, puedan ocasionar graves perjuicios al núcleo de población, en especial los siguientes:

1. fábricas y almacenes de explosivos en los límites señalados para su clasificación especial.
2. industrias de importancia militar.
3. industrias relacionadas con el manejo de energía nuclear, atómica o material radiactivo.
4. cuadros u otra clase de recintos para animales.

2.- IDENTIFICACIÓN DE LA UNIDAD.

Los límites de Unidad Reparcelable del presente Proyecto de Compensación, son los señalados en el PGOU de Inca Sector nº1, tienen una superficie de 360.340,82m², distribuido en dos zonas A y B.

PROYECTO DE COMPENSACIÓN DEL SECTOR 1 DEL PGOU DE INCA

2.1. IDENTIFICACIÓN DE LA UNIDAD REPARCELABLE



2.2 FORMULANTE / REPRESENTANTE DEL PROYECTO DE COMPENSACIÓN.-

Junta de Compensación del Sector 1 del PGOU de Inca
V16567646
C/ Vicente Enseñat, 41 – 1ºD
07300 Inca

Representante: Juan Ramis Pujol con D.N.I 43.029.325 -M actuando como presidente de la Junta.

2.3. PROCEDIMIENTO DE REPARCELACION

El sistema de reparcelación es el definido por el Planeamiento de COMPENSACION.

3.- LEGISLACIÓN APLICABLE

La reparcelación se realiza de acuerdo con la delimitación efectuada por el PGOU del Sector nº 1 de Inca, por el sistema de actuación de compensación.

PLANEAMIENTO APLICABLE. PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN DE INCA, Y PLAN PARCIAL. Aprobado.

Ley de Urbanismo de les Illes Balears.

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

PROYECTO DE COMPENSACIÓN DEL SECTOR 1 DEL PGOU DE INCA

- Reglamento general de la Ley 12/2017** de 29 de diciembre, de urbanismo de las Illes Balears.
- Real Decreto Legislativo 7/2015** de 30 de octubre Texto Refundido de la Ley del Suelo y Rehabilitación Urbana.
- Ley 12/2017**, de 29 de diciembre de urbanismo de les Illes Balears (BOIB nº 160 de 29/12/2017).

4.- PROPIETARIOS AFECTADOS Y RELACIÓN DE FINCAS APORTADAS.

4.1 RELACIÓN PROPIETARIOS AFECTADOS

A continuación, se enumeran las personas afectadas por la reparcelación, bien por su carácter de personas propietarias de las fincas aportadas, bien en concepto de titulares otros derechos, con especificación de sus circunstancias personales, conforme a lo que establece la legislación hipotecaria.

FINCAS INICIALES CON CUOTAS DE PARTICIPACIÓN

# PARCELA	# FINCA REGISTRAL	PROPIETARIOS	DOMICILIO	REF CATASTRAL PARCELA	CUOTA PARTICIPACION (%)
1-345	4089	CALA CALDEPE S.L. - B57140113	C/ VICENTE ENSEÑAT 41 - 1ºD 07300 INCA	07027A001003450001ME	2,86%
1-346	5280	PASMON INVESTMENTS S.L. (50%) - B26678698 CORPORACION ROSSELLO CASTELL S.A.(50%) - A07406325	C/ VICENTE ENSEÑAT 41 - 1ºD 07300 INCA C/ MAESTRO VIDAL 5, 07400 LLUBI	07027A001003460001MS	1,81%
1-347	2085	CORPORACION ROSSELLO CASTELL - A07406325	C/ MAESTRO VIDAL 5, 07400 LLUBI	0727A001003470001MZ	9,04%
1-348	12079	BIEL NAVARRO PALMER (50%) - 43.029.573 - T BARBARA SASTRE COLOM (50%) - 43.051.331 - T	C/ ANTONI Mª ALCOVER, 29 - 2º 07300 INCA	07027A00100348000XY	1,72%
1-349	5116	CORPORACIÓN ROSSELLO CASTELL S.A. - A07406325	C/ MAESTRO VIDAL 5, 07400 LLUBI	07027A001003490001MH	1,91%
1-350	10234	PASMON INVESTMENTS S.L.- B26678698	C/ VICENTE ENSEÑAT 41 - 1ºD 07300 INCA	07027A001003500001MZ	1,97%
1-351	546	PASMON INVESTMENTS S.L. - B26678698	C/ VICENTE ENSEÑAT 41 - 1ºD 07300 INCA	07027A001003510000XY	1,40%
1-352	3880	CORPORACIÓN ROSSELLO CASTELL S.A. - A07406325	C/ MAESTRO VIDAL, 5 07430 LLUBI	07027A001003520001MH	1,17%
1-353	7189	JUANA ANA RAMIS SERRA		07027A001003530000XQ; 07027A001003530001MW	0,15%
1-355	30064	IGNACIO DE LOYOLA DEYA FRUTOS - 42.976.513 -R	C/ COSTA Y LLOBERA, 1 - 4º 07005 PALMA	07027A001003550000XL; 07027A001003550001MB	0,29%
1-356	7190	CATALINA COLLADO FERNANDEZ		07027A001003560000XT; 07027A001003560001MY	0,13%
1-357	3846	FRANCISCO RAMIS CARDELL (16,66%) ANTONIO RAMIS TORTELLA (16,66%) CATALINA RAMIS TORTELLA (16,66%) GUILLERMO RAMIS TORTELLA (16,66%) FRANCISCO RAMIS MARTORELL (16,66%) Mª MAGADELNA RAMIS MARTORELL (16,66%)		07027A001003570000XF; 07027A001003570001MG	0,12%
1-367	8976	SON ARMADANS S.L - B07301310	C/ VICENTE ENSEÑAT, 41 - 1ºD 07300 INCA	07027A001003670001MO	0,16%
1-370	2291	IGNACIO DE LOYOLA DEYA FRUTOS - 42.976.513-R	C/ COSTA Y LLOBERA, 1 - 4º 07005 PALMA	07027A001003700000XI	0,61%
1-371	21269	ESLAFI S.L. - B07735087	C/JUAN ALVAREZ 8 - 1º 07004 PALMA	07027A001003710000XJ	0,32%
1-372	23034	PASMON INVESTMENTS S.L. - B26678698	C/ VICENTE ENSEÑAT 41 - 1º D 07300 INCA	07027A001003720000XE	0,29%
1-373	6059	PASMON INVESTMENTS S.L. - B26678698	C/ VICENTE ENSEÑAT 41 - 1ºD 07300 INCA	07027A001003730000XS	0,58%
1-374	7138	PASMON INVESTMENTS S.L. - B26678698	C/ VICENTE ENSEÑAT 41 - 1º D 07300 INCA	07027A001003740001MX	0,55%
1-375	2918	PASMON INVESTMENTS S.L. - B26678698	C/ VICENTE ENSEÑAT 41 - 1ºD 07300 INCA	07027A001003750000XU	0,35%
1-376	2910	PASMON INVESTMENTS S.L. - B26678698	C/ VICENTE ENSEÑAT 41 - 1ºD 07300 INCA	07027A001003780000XA	0,31%
1-377	6058	ARQUITECTURA PUNTA 2 S.L.P. (33,33%) - B57176778 TORRENS CAMPINS S.L. (66,66%) - B57934705	C/ VICENTE ENSEÑAT, 41 - 1º D 07300 INCA C/ DELS TEULERS, 5 07300 INCA	07027A001003770001ME	0,46%
1-378	2911	PASMON INVESTMENTS S.L. - B26678698	C/ VICENTE ENSEÑAT 41 -1ºD 07300 INCA	07027A001003780001MS	0,44%
1-379	1010	CONSTRUCCIONES PAYERAS CASTELL S.L. - B07701097	AVDA. REYES CATOLICOS, 69 07300 INCA	07027A001003790001MZ	1,11%
CAMINO	20061	INVERSIONES PASCUALS.L. (33,33%) - B07461767 TEMPS BO S.L. (33,33%) - B07262488 BABUCHAS ASTOR S.L (33,33%) - B07698673	C/ AGUSTIN ARGÜELLES, 1 07400 ALCUDIA C/ VICENTE ENSEÑAT 41 - 1ºD 07300 INCA C/ GENERAL WEYLER, 25 07300 INCA	07027A001003790001MZ	0,05%
1-380	3650	BABUCHAS ASTOR S.L. B07698673	C/ GENERAL WEYLER, 25 - 1ª 07300 INCA	07027A001003800001ME	1,46%
1-393	7804	INVERSIONES COIRA S.L. - B57297194	C/ JOSEP COLL 5 07360 LLOSETA	07027A001003930001MQ	0,72%
1-394	7806	BINIMARIA SL - B57236457		07027A001003940001MP	0,18%
1-415	29688	INVERISIONES COIRA S.L. - B57297194	C/ JOSEP COLL, 5 07360 LLOSETA	07027A001004150000XQ	0,05%
1-426	1636	PASMON INVESTMENTS S.L. - B26678698	C/ VICENTE ENSEÑAT, 41- 1ºD 07300 INCA	07027A001004260001MT	0,45%
1-500	13914	RAFAEL BELTRAN BALLE (50%) - 42.971.887 - K PEDRO BELTRAN BALLE (50%) - 42.998.432 -R	C/ SANTA CATALINA TOMAS 16 - 1º 07300 INCA	07027A001005000001MD; 07027A001005000000XS	7,66%
1-546	29826	INVERNAUS S.L. (50%) B07255441 INVERGRUP CAÑELLAS S.L.(50%) - B07804586	C/ GREMIO BONETEROS, 37 07009 PALMA	07027A001005460001MB	2,87%
1-547	4836	PASMON INVESTMENTS S.L. - B26678698	C/ VICENTE ENSEÑAT 41 - 1º D 07300 INCA	07027A001005470001MY	0,37%
2-121	33474	ARQUITECTURA PUNTA 2 S.L.P. (25%) - B57176778 JUANJO MUNAR RAMON (50%) - 43.028.819- M ESTEBAN ALCINA BALLESTER (25%) - 41.379.386 -V	C/ VICENTE ENSEÑAT, 41 - 1ºD 07300 INCA CAMI SON BATLE II, 2, PBJ 07360 LLOSETA POLIGON 1 PARCELA 238 07300 INCA	07027A002001210000XI; 07027A002001210001MO	0,71%
2-122	1372	ARQUITECTURA PUNTA 2 S.L.P (33,33% -B57176778 JUANJO MUNAR RAMON (33,33%) - 43.028.819 -M ESTEBAN ALCINA BALLESTER (33,33%) -41.379.386 -V	C/ VICENTE ENSEÑAT, 41 - 1ºD 07300 INCA CAMI SON BATLE II, 2, PBJ 07360 LLOSETA POLIGON 1 PARCELA 238 07300 INCA	07027A002001220001MK	0,34%
2-124	1372	ARQUITECTURA PUNTA 2 S.L.P(33,33%) - B57176778 JUANJO MUNAR RAMON (33,33%) - 43.028.819 -M ESTEBAN ALCINA BALLESTER (33,33%) - 41.379.386 -V	C/ VICENTE ENSEÑAT, 41 - 1ºD 07300 INCA CAMI SON BATLE II, 2, PBJ 07360 LLOSETA POLIGON 1 PARCELA 238 07300 INCA	07027A002001240001MD	0,19%
2-125	5257	PASMON INVESTMENTS S.L.50% - B26678698 JUAN JOSE MUNAR RAMON 50% - 43.028.819 -M	C/ VICENTE ENSEÑAT, 41 - 1ºD 07300 INCA CAMI SON BATLE II, 2, PBJ 07360 LLOSETA	07027A002001250001MX	1,32%
2-126	12190	ARQUITECTURA PUNTA 2 S.L.P. (12,5%) - B57176778 INVERSIONES PASCUAL (43,75%) - B07461767 INVERSIONES PLOMER (43,75%) - B07985823	C/VICENTE ENSEÑAT, 41- 1ºD 07300 INCA C/ AGUSTIN ARGÜELLES, 1 07400 ALCUDIA C/MAR I ESTANY, 35 07400 ALCUDIA	07027A002001260000XU; 07027A002001260001MI	1,45%
2-127	11278	SUMINISTROS SON AMONDA S.L. - B07552029	C/JOSE BARBERI, 15 07300 INCA	07033A002001270000XH	1,18%
2-128	7767	SUMINISTROS SON AMONDA S.L - B07552029	C/ JOSE BARBERI, 15 07300 INCA	07027A002001280000XW; 07027A002001280001ME	0,88%
2-129	3287	CATALINA MIR AULET - 41.371.016 -L	RONDA DE SA PLETA, 20 07458 SANTA MARGALIDA	07027A002001290000XA; 07027A002001290001MS	1,37%
2-175	4770	MIQUEL SOCIAS SOLER S.L. - B07553589	C/ DELS CAPALLERS, 10-12 07300 INCA	07027A002001750000XF; 07027A002001750000MG	1,05%
2-176	10737	TORRENS CAMPINS S.L. - B57934705	C/ DELS TEULERS, 5 07300 INCA	07027A002001760001MQ	0,17%
2-183	4301	CURIENT SA - A07408024	C/ UNIÓ, 18 07529 ARIANY	07027A002001830001MF	0,51%
2-185	14549	ARQUITECTURA PUNTA 2 S.L.P. (45,33) - B57176778 PASMON INVESTMENTS S.L. (30,05%) - B26678698 AMER E HIJOS S.A. (24,62%) - A07296536	C/VICENTE ENSEÑAT, 41- 1ºD 07300 INCA C/VICENTE ENSEÑAT 41 - 1ºD 07300 INCA C/MARGERS, 15 07360 LLOSETA	07027A002001850001MO	0,74%
2-187	2428	MARIA TOLEDO FERNANDEZ - 41.399.543- A	C/ PERAIRES, 14 2ªA 07300 INCA	07027A0020001870001MR	0,48%
2-188	3826	MARIA TOLEDO FERNANDEZ -41.399.543 -A	C/ PERAIRES, 14 2ªA 07300 INCA	07027A002001880001MD	0,45%

2-189	20164	ANTONIO PABLO CORRO CLADERA (50%) - 41.402.680 -N JUANA MARIA MOYA ROSSELLO (50%) - 42.966.174 -N	C/ BARTOMEU COC, 20 - 1º 07300 INCA	07027A002001890000XZ; 07027A002001890001MX	1,18%
2-192	4882	AINA MARÍA FE MERCADAL - 43.118.718 -C	PLAZA QUARTERA Nº 8 - 1º 07300 INCA	07027A002001920000XZ; 07027A002001920001MX	1,22%
2-207	2351	ANTONIA JANER MUT(33,33%) - 43.020.352 -W CRISTOBAL JANER CIFRE (16,67%) 43.216.372 -V SEBASTIAN JANER CIFRE (16,67%) - 43.177.143 -K JUANA Mª JANER LLOBERA (11,11%) - 44.325.611 -B SEBASTIAN JANER LLOBERA (11,11%) - 44.325.817 -M ANTONA JANER LLOBERA (11,11%) - 43.139.795 -Y		07027A002002070001MP	0,40%
2-208	4442	JUANJO MUNAR RAMON (50%) - 43.028.819 - M PASMON INVESTMENTS S.L. (50%) -B26678698	CAMI SON BATLE II, 2 PB 07360 LLOSETA C/ VICENTE ENSEÑAT 41 - 1ºD 07300 INCA	07027A002002080001ML	0,98%
2-218	3788	CAN MORAGUES S.L - B07176084	C/ VICENTE ENSEÑAT 41 - 1ºD 07300 INCA	07027A002002180001MD	1,01%
2-219	6850	ECO HOMES BALEARES S.L. - B01870112	C/ ESCANDELL, 5 - 2º 07470 POLLENÇA	07027A002002190001MX	0,85%
2-220	17004	AMER E HIJOS S.A. - A07296536	C/ MARGERS, 15 07360 LLOSETA	07027A002002200001MR	0,45%
2-221	6848	MARIA JAUME FERRER (25%) - 78.198.878 -M MARGARITA TORRENS CLADERA (50%) -41.393.398 -E JOANA Mª JAUME TORRENS (25%) - 41.518.223 -A	C/ DOCTOR JOAN COLL, 5 07300 INCA C/ TROBAT 11 - 1º 07300 INCA AVDA. GRAN VIA COLÓN, 17 - 3D 07300 INCA	07027A002002210001MD	1,68%
2-222	764	AINA MARÍA FE MERCADAL - 43.118.718 -C	PLAZA QUARTERA Nº 8 - 1º 07300 INCA	07027A002002220001MK	1,10%
2-223	3568	ANTONIO OLIVER REUS (50%) - 41.369.816 -S JOSEP CAÑELLAS VILALONGA (16,66%) - 78.221.545 - V RAFAEL CAÑELLAS VILALONGA (16,66%) - 78.215.594 -T VICENÇ CAÑELLAS VILALONGA (16,66%) - 78.216.044 - J	C/ CIRERS, 23 07313 SELVA C/ SON NET, 65 BJ 07300 INCA C/ SON NET, 65 PBJ 07300 INCA C/ SON NET, 65 PBJ 07300 INCA	07027A002002230000XU	0,79%
2-224	7671	ANTONIO OLIVER REUS (50%) - 41.369.816 -S JOSEP CAÑELLAS VILALONGA (16,66%) - 78.221.545 - V RAFAEL CAÑELLAS VILALONGA (16,66%) - 78.215.594 -T VICENÇ CAÑELLAS VILALONGA (16,66%) - 78.216.044 - J	C/ CIRERS, 23 07313 SELVA C/ SON NET, 65 BJ 07300 INCA C/ SON NET, 65 PBJ 07300 INCA C/ SON NET, 65 PBJ 07300 INCA	07027A002002240001MJ	0,39%
2-491	12016	PASMON INVESTMENTS S.L. - B26678698	C/ VICENTE ENSEÑAT, 41- 1ºD 07300 INCA	07027A002004910000XQ; 07027A0025004910001MW	0,46%
2-492	6651	FORCH MED S.L. - B57035990	CAMI VELL D'ORIENT. FINCA SON FORTESA 07340 ALARÓ	07027A002004920000XP	2,45%
2-493	28350	CORPORACION PIKEL S.L. - B07799638	PLAZA DE ALMOINA, 4 07001 PALMA	07027A002004930000XL; 07027A0020049300001MB	0,60%
2-494	28350	CORPORACION PIKEL S.L. - B07799638	PLAZA DE ALMOINA, 4 07001 PALMA	07027A002004940001MY	0,72%
2-495	6903	PASMON INVESTMENTS S.L. (50%) - B26678698 INVERSIONES PLOMER S.L. (50%) - B07985823	C/ VICENTE ENSEÑAT, 41 1ºD 07300 INCA C/ MAR I ESTANY 35 07400 PTO. ALCUDIA	07027A002004950000XF; 07027A002004950001MG	2,19%
2-497	5951	JUAN COMPANY PUJADAS (4/12 partes) Nuda propiedad indivisa - 43.022.975 -A BARBARA TUR SANTANDREU78.195.147 -T JOAN MIQUEL COMPANY TUR (1/12 parte) nuda propiedad (1/12 parte plena propiedad proindivisa. - : 78.220.932 -W MARIA ANTONIA COMPANY TUR:(1/12 parte) nuda propiedad (1/12 parte plena propiedad proindivisa. - 41.585.812 -H BARTOMEU FERRER COMPANY(2/12 partes) indivisas en pleno dominio: 78.215.044-W FRANCISCA MARÍA FERRER COMPANY (2/12 partes) indivisas en pleno dominio: 78.216.031 -T	C/ SAN BARTOMEU, 90 P2 07300 INCA	07027A005004970001MP	0,60%
2-498	4899	JUAN COMPANY PUJADAS (4/12 partes) Nuda propiedad indivisa - 43.022.975 -A BARBARA TUR SANTANDREU78.195.147 -T JOAN MIQUEL COMPANY TUR (1/12 parte) nuda propiedad (1/12 parte plena propiedad proindivisa. - : 78.220.932 -W MARIA ANTONIA COMPANY TUR:(1/12 parte) nuda propiedad (1/12 parte plena propiedad proindivisa. - 41.585.812 -H BARTOMEU FERRER COMPANY(2/12 partes) indivisas en pleno dominio: 78.215.044-W FRANCISCA MARÍA FERRER COMPANY (2/12 partes) indivisas en pleno dominio: 78.216.031 -T	C/ SAN BARTOMEU, 90 P2 07300 INCA	07027A002004980001ML	0,63%
2-528	13282	MARIA TERESA CORRO CLADERA - 78.179.181		07027A002005280001MZ	0,50%
2-529	14038	FRANCISA MATEU RAMÓN (33,33%) - 43.007.626 -H MARGARITA MATEU RAMON 33,33% - 43.109.207 -F MARIA ANTONIA MATEU RAMON (33,33%) - 78.197.041 -P	C/ RENTADORS 7 07300 INCA	07027A002005290001MT	0,17%
2-533	31008	MARIA RIERA PONS - 42.970.093 - K	C/ VIDALBA. 10 07400 PTO. ALCUDIA	07027A002005330000XD	0,08%
2-560	2156	FRANCISA MATEU RAMÓN (33,33%) - 43.007.626 -H MARGARITA MATEU RAMON 33,33% - 43.109.207 -F MARIA ANTONIA MATEU RAMON (33,33%) - 78.197.041 -P	C/ RENTADORS 7 07300 INCA	07027A002005600001MG	1,54%
2-576	17005	TORRENS CAMPINS S.L. (66,66%) - B57934705	C/ DELS TEULERS, 5 07300 INCA	07027A002005760001MJ	0,51%
2-636	14585	MARIA TOLEDO FERNANDEZ -41.399.543 -A	C/ PERAIRES, 14 2ªA 07300 INCA	07027A002006360001MX	0,33%
2-668	5963	SEBASTIAN MORA PUJADAS (50%) JAIME CATALA MORA (25%) - 78.209.390 - Y BERNAT CATALA MORA (25%) - 78.214.303 -C	C/ ROSA 126 - 2º 07300 INCA	07027A002006680001MX	2,17%
2-670	30593	LIVINGCENTER ACTIVOS INMOBILIARIOS S.A.U		07027A002006700001MD	2,11%
2-675	4299	JUANA ANA ESTRAN REUS (50%) MARIA ESTRAN REUS (50%)		07027A002006750000XA	0,51%
2-684	12208	JUANJO MUNAR RAMON (50%) - 43.028.819 - M PASMON INVESTMENTS S.L. (50%) -B26678698	CAMI SON BATLE II, 2 PB 07360 LLOSETA C/ VICENTE ENSEÑAT 41 - 1ºD 07300 INCA	07027a002006840001MB	0,99%
3-191	1328	FORCH MED S.L. - B57035990	CAMI VELL D'ORIENT. FINCA SON FORTESA 07340 ALARÓ	07027A003001910001MT; 07027A003001910000XR	13,37%
3-191BIS	1613	SERANDREU S.L. - B57785644	AVENIDA JAIME III, 21 07012 PALMA	07027A003001910001MT; 07027A003003770000XO	1,46%
3-205	5011	RESIDENCIAL PINS DE BOQUER S.L. -B07846850	C/ VICENTE ENSEÑAT, 39 07300 INCA	07027A003002050000XY; 07027A003002050001MU	1,80%
3-206	2614	ESPERANZA RUBERT LLOBERA- 78.190.117	C/SAN BARTOLOME, 179 07300 INCA	07027A003002060001MH	0,97%
3-206 BIS	11551	ESPERANZA RUBERT LLOBERA -78.190.117	C/ SAN BARTOLOME, 179 07300 INCA	07027A003002060001MH	0,97%

3-207	29994	JUANA RUBERT LLOBERA - 78.182.728 -R		07027A003002070001MW	0,82%
3-211	12631	ARQUITECTURA PUNTA 2 S.L.P(50%) - B57186778 ESTEBAN ALCINA BALLESTER (50%) - 41.379.386 -V	C/ VICENTE ENSEÑAT 41 - 1ºD 07300 INCA POLIGON 1 PARCELA 238 07300 INCA	07027A03002110001MA	0,53%
3-376	29685	JAUME PERELLO HORRACH (50%) - 78.213.704 -L ANTONIO PERELLO RAMIS (25%) - 78.184.517 -L . MARGARITA HORRACH BIBILONI (25%) - 41.399.078 - K	CAMI VELL DE COSTITX, 26 07300 INCA C/ RAMON Y CAJAL, 97 07300 INCA C/ RAMON Y CAJAL, 97 07300 INCA	07027A003003760000XM; 07027A003003760001MQ	1,08%
					100,00%

5.- FINCAS APORTADAS

A continuación, se enumeran las fincas dentro del ámbito reparcelable.

Artículo 137 Circunstancias de las fincas aportadas. Reglamento Ley 12/2017

En la relación de las fincas aportadas se ha de hacer constar, respecto de cada una, lo siguiente:

a) Su descripción de acuerdo con la realidad física y con las especificaciones requeridas por la legislación hipotecaria. Si la descripción de la finca en el Registro no coincide con la real, por razón de su extensión superficial, límites o edificaciones que se tengan que mantener, se hará constar así en el proyecto, a fin de que se lleve a cabo la rectificación registral que corresponda en cada caso. Si la finca no consta inscrita en el Registro, el proyecto deberá dejar constancia de ello, a los efectos de su inmatriculación.

*b) Su titularidad dominical, con especificación del título de adquisición. En caso de que la finca incluida se encuentre inscrita en el Registro de la Propiedad, en el proyecto se ha de tener en cuenta **como aportante a la persona titular registral**, salvo el caso de que se aporte acta de notoriedad para reanudar el trato sucesivo, con el cumplimiento de los requisitos establecidos en el Real decreto 1093/1997, de 4 de julio, que aprueba las normas complementarias al Reglamento para la ejecución de la Ley hipotecaria sobre inscripción en el Registro de la Propiedad de actos de naturaleza urbanística.*

c) En caso de titularidad desconocida, el proyecto ha de hacer constar esta circunstancia y la titularidad fiduciaria de la administración actuante en aplicación de lo que establece el apartado 4 del artículo 123 de este Reglamento. La inmatriculación se practica de conformidad con la legislación hipotecaria.

*d) En el supuesto de que alguna de las fincas se incluya sólo parcialmente en la unidad reparcelable, **la descripción de la***

porción afectada por la actuación. A estos efectos, se ha de especificar el límite por donde se practica la segregación respecto de la finca matriz, así como la reducción de la cabida de esta.

e) En caso de que los servicios técnicos del órgano actuante aprecien la existencia de conflictos de titularidad sobre fincas no inscritas, o que existen supuestos de doble inmatriculación, esta situación se ha de reflejar en el proyecto y las fincas han de constar como litigiosas. Cuando se trate de fincas inscritas en el Registro previamente, el proyecto sólo ha de tener en cuenta situaciones litigiosas cuando se acredite ante el órgano actuante la existencia de anotación preventiva de la demanda correspondiente. Posteriormente, se adjudicará la finca a quien acredite su titularidad de acuerdo con lo que establece la legislación aplicable.

f) Las fincas que quedan excluidas de la reparcelación en aplicación de lo que establece el artículo 125 de este Reglamento.

PROYECTO DE COMPENSACIÓN DEL SECTOR 1 DEL PGOU DE INCA

5.1. RELACIÓN DE FINCAS APORTADAS

A continuación, se relacionan las fincas aportadas y la superficie registral y cartográfica.

PROYECTO DE COMPENSACIÓN DEL SECTOR 1 DEL PGOU DE INCA

RELACION DE FINCAS APORTADAS

RESUMEN

Total superficie topografica: 347.755,83
total superficialia registral: 390.674,56

# PARCELA CATASTRAL	# FINCA REGISTRAL	SUPERFICIE PARCELA TOPOGRAFICO (m2)	SUPERFICIE PARCELA REGISTRAL (m2)	% PARTICIPACION APORTACION	UA's
2-121	33474	2.475,16 m2	3.204,00 m2	0,71%	1.919,81 UA's
2-122	1372	1.196,56 m2	1.421,00 m2	0,34%	928,09 UA's
2-124	1372	658,49 m2	,00 m2	0,19%	510,74 UA's
2-125	5257	4.603,51 m2	4.350,00 m2	1,32%	3.570,62 UA's
2-126	12190	5.025,81 m2	5.077,00 m2	1,45%	3.898,16 UA's
2-127	11278	4.108,56 m2	5.328,00 m2	1,18%	3.186,72 UA's
2-128	7767	3.054,66 m2	3.871,00 m2	0,88%	2.369,28 UA's
2-129	3287	4.759,58 m2	4.439,00 m2	1,37%	3.691,67 UA's
2-175	4770	3.636,15 m2	6.400,00 m2	1,05%	2.820,30 UA's
2-176	10737	600,10 m2	1.775,00 m2	0,17%	465,45 UA's
2-183	4301	1.767,65 m2	1.775,00 m2	0,51%	1.371,04 UA's
2-185	14549	2.565,31 m2	3.528,00 m2	0,74%	1.989,73 UA's
2-187	2428	1.659,06 m2	1.775,00 m2	0,48%	1.286,81 UA's
2-188	3826	1.554,55 m2	1.775,00 m2	0,45%	1.205,75 UA's
2-189	20164	4.090,01 m2	4.027,00 m2	1,18%	3.172,33 UA's
3-191	1328	46.498,84 m2	71.386,00 m2	13,37%	36.065,85 UA's
3-191-BIS	1613	5.078,84 m2	5.464,00 m2	1,46%	3.939,30 UA's
2-192	4882	4.252,53 m2	5.327,00 m2	1,22%	3.298,39 UA's
3-205	5011	6.242,44 m2	1.353,00 m2	1,80%	4.841,82 UA's
3-206	2614	3.390,11 m2	3.333,50 m2	0,97%	2.629,47 UA's
3-206 BIS	11551	3.390,05 m2	3.333,50 m2	0,97%	2.629,42 UA's
2-207	2351	1.404,32 m2	1.505,00 m2	0,40%	1.089,23 UA's
3-207	29994	2.838,86 m2	2.873,00 m2	0,82%	2.201,90 UA's
2-208	4442	3.397,75 m2	3.155,00 m2	0,98%	2.635,39 UA's
3-211	12631	1.826,08 m2	1.800,00 m2	0,53%	1.416,36 UA's
2-218	3788	3.520,81 m2	3.551,00 m2	1,01%	2.730,84 UA's
2-219	6850	2.950,44 m2	2.964,00 m2	0,85%	2.288,45 UA's
2-220	17004	1.563,37 m2	1.650,00 m2	0,45%	1.212,59 UA's
2-221	6848	5.851,38 m2	5.948,00 m2	1,68%	4.538,50 UA's
2-222	764	3.810,23 m2	3.551,00 m2	1,10%	2.955,32 UA's
2-223	3568	2.738,68 m2	1.072,00 m2	0,79%	2.124,20 UA's
2-224	7671	1.348,46 m2	1.538,00 m2	0,39%	1.045,90 UA's
1-345	4089	9.956,41 m2	10.654,50 m2	2,86%	7.722,48 UA's
1-346	5280	6.297,00 m2	6.730,00 m2	1,81%	4.884,14 UA's
1-347	2085	31.445,89 m2	32.040,00 m2	9,04%	24.390,34 UA's
1-348	12079	5.995,10 m2	4.800,00 m2	1,72%	4.649,97 UA's
1-349	5116	6.650,07 m2	7.103,00 m2	1,91%	5.157,99 UA's
1-350	10234	6.850,87 m2	7.103,00 m2	1,97%	5.313,73 UA's
1-351	546	4.857,06 m2	4.090,00 m2	1,40%	3.767,28 UA's
1-352	3880	4.055,53 m2	3.551,00 m2	1,17%	3.145,59 UA's
1-353	7189	519,96 m2	1.740,00 m2	0,15%	403,30 UA's
1-355	30064	1.001,07 m2	533,00 m2	0,29%	776,46 UA's
1-356	7190	462,51 m2	1.420,00 m2	0,13%	358,74 UA's
1-357	3846	409,49 m2	1.278,00 m2	0,12%	317,61 UA's
1-367	8976	556,60 m2	887,00 m2	0,16%	431,72 UA's
1-370	2291	2.108,35 m2	8.879,00 m2	0,61%	1.635,30 UA's
1-371	21269	1.104,30 m2	1.219,00 m2	0,32%	856,53 UA's
1-372	23034	1.003,28 m2	1.000,00 m2	0,29%	778,17 UA's
1-373	6059	2.018,34 m2	1.580,00 m2	0,58%	1.565,48 UA's
1-374	7138	1.913,94 m2	905,50 m2	0,55%	1.484,51 UA's
1-375	2918	1.212,71 m2	923,00 m2	0,35%	940,61 UA's
1-376	2910	1.080,61 m2	1.047,00 m2	0,31%	838,15 UA's
3-376	29685	3.749,86 m2	3.827,00 m2	1,08%	2.908,50 UA's
1-377	6058	1.611,03 m2	1.580,00 m2	0,46%	1.249,56 UA's
1-378	2911	1.542,36 m2	811,00 m2	0,44%	1.196,30 UA's
1-379	1010	3.861,72 m2	3.777,00 m2	1,11%	2.995,26 UA's
1-380	3650	5.076,81 m2	5.327,00 m2	1,46%	3.937,72 UA's
1-393	7804	2.518,59 m2	2.556,00 m2	0,72%	1.953,49 UA's
1-394	7806	626,51 m2	1.647,22 m2	0,18%	485,94 UA's
1-415	29688	176,51 m2	386,00 m2	0,05%	136,91 UA's
1-426	1636	1.576,38 m2	1.811,00 m2	0,45%	1.222,69 UA's
2-491	12016	1.596,15 m2	1.482,00 m2	0,46%	1.238,02 UA's
2-492	6651	8.525,82 m2	8.878,00 m2	2,45%	6.612,87 UA's
2-493	28350	2.087,44 m2	4.844,00 m2	0,60%	1.619,08 UA's
2-494	28350	2.495,45 m2		0,72%	1.935,54 UA's
2-495	6903	7.603,00 m2	7.498,00 m2	2,19%	5.897,11 UA's
2-497	5951	2.103,57 m2	2.889,64 m2	0,60%	1.631,59 UA's
2-498	4899	2.189,89 m2	2.307,00 m2	0,63%	1.698,54 UA's
1-500	13914	26.623,85 m2	26.527,60 m2	7,66%	20.650,23 UA's
2-528	13282	1.751,25 m2	2.096,00 m2	0,50%	1.358,32 UA's
2-529	14038	574,35 m2	4.058,60 m2	0,17%	445,48 UA's
1-546	29826	9.969,96 m2	10.654,50 m2	2,87%	7.732,99 UA's
1-547	4836	1.288,44 m2	1.285,00 m2	0,37%	999,35 UA's
2-533	31008	294,49 m2	570,00 m2	0,08%	228,41 UA's
2-560	2156	5.338,59 m2	5.194,00 m2	1,54%	4.140,76 UA's
2-576	17005	1.783,71 m2	1.900,00 m2	0,51%	1.383,50 UA's
2-636	14585	1.137,58 m2	1.303,00 m2	0,33%	882,34 UA's
2-688	5963	7.542,00 m2	7.013,00 m2	2,17%	5.849,79 UA's
2-670	30593	7.342,31 m2	7.000,00 m2	2,11%	5.694,91 UA's
2-675	4299	1.783,76 m2	3.551,00 m2	0,51%	1.383,54 UA's
2-684	12208	3.448,75 m2	3.695,00 m2	0,99%	2.674,95 UA's
CAMINO	20061	178,26 m2	174,00 m2	0,05%	138,26 UA's
		347.755,83 m2	390.674,56 m2	100,00%	269.729,48 UA's

PROYECTO DE COMPENSACIÓN DEL SECTOR 1 DEL PGOU DE INCA

En el Anexo III descripción de las fincas descritas.

No son objeto de nueva adjudicación conservando las propiedades primitivas las siguientes fincas:

TABLA C.I.M CARRETERAS					
PARCELA RESULTANTE	ZONA	MANZANA	SUPERFICIE	USO	TITULAR
EXP-1	B	I	28,29 m2	SGEL - V	AYUNTAMIENTO DE INCA
EXP-2	A	III	27,89 m2	SGEL - V	AYUNTAMIENTO DE INCA
EXP-3	A	V	1.031,35 m2	SGEL - V	AYUNTAMIENTO DE INCA
EXP-4	B	VI	110,10 m2	SGEL - V	AYUNTAMIENTO DE INCA
EXP-5	B	VI	1.228,37 m2	SGEL - V	AYUNTAMIENTO DE INCA
EXP-6	B	VI	572,94 m2	SGEL - V	AYUNTAMIENTO DE INCA
EXP-7	B	VI	951,83 m2	SGEL - V	AYUNTAMIENTO DE INCA
TOTALES			3.950,77 m2		

5.2. OBLIGACIONES DE INFORMACIÓN Y SUPUESTOS DE DISCREPANCIA

Las obligaciones y los supuestos de discrepancia quedan regulados en el artículo 123 del Reglamento de la Ley 12/2017.

Artículo 123. Obligaciones de información y supuestos de discrepancia. Rgto LUIB

1. Las personas propietarias y titulares de derechos sobre las fincas objeto de reparcelación están obligadas a exhibir los títulos que posean y declarar las situaciones de hecho y jurídicas que conozcan y afecten a sus fincas.

2. En caso de discrepancia entre la descripción de las fincas contenida en los títulos a que se refiere el apartado 1 anterior y la realidad física, se deberá estar a la realidad física, y siendo de aplicación lo establecido en la legislación aplicable sobre inscripción en el Registro de la propiedad de actos de naturaleza urbanística.

3. También será de aplicación la legislación sobre inscripción en el Registro de la propiedad de actos de naturaleza urbanística en cuanto a los supuestos de inmatriculación de fincas, de reanudación del trato sucesivo, de discrepancias en cuanto a la titularidad, de persona titular en paradero desconocido o de titularidad desconocida.

4. En el caso de titularidad desconocida, la administración actuante tendrá la condición de titular fiduciaria de la finca y, a tal efecto, podrá realizar todas las operaciones propias de la reparcelación y, en especial, la cesión de la finca para el pago de los gastos de urbanización y la adjudicación fiduciaria a su favor de las fincas resultantes. Cuando, de acuerdo con el proyecto de reparcelación, corresponda a estas fincas la percepción de indemnizaciones económicas, el importe de éstas se depositará en la Caja General de Depósitos de la administración actuante. Una vez aprobado definitivamente el proyecto de reparcelación, la administración actuante deberá poner el hecho en conocimiento de la administración competente para que proceda a la adjudicación que

PROYECTO DE COMPENSACIÓN DEL SECTOR 1 DEL PGOU DE INCA

corresponda de acuerdo con las normas aplicables a los bienes vacantes. Una vez adoptada la resolución indicada, la administración actuante adjudicará la finca, o bien la indemnización sustitutoria a quien corresponda, previa percepción de los gastos que se hubieran originado como consecuencia de la ejecución de la urbanización y de sus intereses legales.

La superficie del ámbito reparcelable coincide con la superficie que marca el planeamiento. La superficie registral y la realidad física no coincide con la información cartográfica.

5.3. DERECHOS DE LAS FINCAS APORTADAS

Los derechos de las personas propietarias quedan regulados en el artículo 124 del Reglamento de la Ley 12/2017.

Artículo 124. Derechos de las personas propietarias y valoración de las fincas aportadas a la reparcelación

1. El derecho de las personas propietarias, si no existe acuerdo unánime, será proporcional a la superficie de las fincas originarias respectivas.

2. En los supuestos en que, en el suelo urbano y de acuerdo con la legislación aplicable, el aprovechamiento de la parcela que resulte de la edificación y el uso existente sea superior al aprovechamiento que corresponda al derecho de participación que derive de la superficie de la finca, se aplicarán las reglas siguientes:

a) Si la edificación debe derribarse, el aprovechamiento diferencial se deberá indemnizar, pero no dará lugar a una mayor adjudicación de aprovechamiento.

b) Si la edificación y el uso son acordes con el planeamiento o no están sujetos a derribo, corresponderá bien la adjudicación a la persona titular originaria, que participará en la comunidad de reparcelación con el porcentaje derivado del aprovechamiento que el planeamiento que se ejecute atribuya a la finca donde se encuentra la edificación, bien la exclusión de la finca de la reparcelación.

El derecho de las personas propietarias será proporcional a la superficie de las fincas originarias respectivas.

5.4. SUPUESTOS DE EXCLUSIÓN DE LA PARCELACIÓN

Los supuestos de exclusión en la reparcelación quedan regulados en el artículo 125 y 126 del Reglamento de la Ley 12/2017.

Artículo 125. Supuestos de exclusión en la reparcelación

PROYECTO DE COMPENSACIÓN DEL SECTOR 1 DEL PGOU DE INCA

1. *El ámbito de la reparcelación es el del sector o el de la unidad de actuación urbanística, y no podrán excluirse las fincas que los comprenden, salvo los supuestos que prevé el apartado 2 de este artículo.*

2. *La exclusión de determinados bienes de la comunidad de reparcelación se deberá ajustar a lo dispuesto en las reglas siguientes:*

a) Las edificaciones y las instalaciones preexistentes compatibles con las determinaciones del plan de ordenación que sea objeto de ejecución se podrán excluir justificadamente del sistema de reparto y de la comunidad de reparcelación sin necesidad de alterar la delimitación de la unidad re parcelable, siempre que se demuestre, en aplicación de los criterios a que hace referencia la letra b) del apartado 2 del artículo 215 de este Reglamento, una desproporción sustancial respecto de los beneficios y las cargas del conjunto de la actuación.

El suelo que se excluya deberá ser el indispensable en relación con las previsiones del plan sobre parcelas mínimas o en relación con la funcionalidad de las edificaciones que se mantengan, y la exclusión no deberá dar lugar a enriquecimiento injusto de la persona propietaria. Cuando la ejecución de las obras de urbanización implique también un beneficio de las fincas excluidas, esta exclusión puede limitarse a la distribución de aprovechamientos y no impedirá la participación ponderada de la finca excluida en las cargas de urbanización del ámbito.

b) Se deben excluir de la comunidad de reparcelación las superficies de dominio público que, de acuerdo con el artículo 126 de este Reglamento, no participen en el reparto de beneficios y de cargas.

Artículo 126. Participación de los bienes de dominio público en el reparto de beneficios y cargas de la reparcelación

1. Las superficies de dominio público, así calificadas por la legislación sectorial aplicable sobre vías de comunicación o pecuarias, canales, carreteras, ferrocarriles u otras análogas, no participan en el reparto de beneficios y cargas si se mantiene la afectación y no experimentan variación en el planeamiento que se deba ejecutar.

2. Las superficies que forman parte del dominio público marítimo-terrestre o hidráulico no participan en el reparto de beneficios y cargas, aunque generen gastos de urbanización a cargo de la comunidad de reparcelación.

3. Los demás bienes de dominio público, que ya lo sean en el momento de la tramitación del proyecto de reparcelación, participarán en el reparto de beneficios y cargas en los supuestos siguientes:

a) Si se han obtenido por expropiación, por razón de haberse adelantado su obtención.

b) En caso de que hayan sido adquiridos por cualquier título oneroso, o por cesión gratuita en una actuación no urbanística.

4. Los bienes de dominio público obtenidos gratuitamente en desarrollo de una actuación urbanística no dan lugar a atribución de aprovechamiento a la administración titular. No obstante, si la superficie de estos terrenos de dominio público incluidos en un sector o

PROYECTO DE COMPENSACIÓN DEL SECTOR 1 DEL PGOU DE INCA

unidad de actuación urbanística es superior a la que determina el plan urbanístico para la cesión gratuita y obligatoria con destino a dominio público, la administración titular se integrará con este exceso en la comunidad de reparcelación.

En el ámbito existen superficies de dominio público sobre vías de comunicación que de acuerdo con el artículo 126 no participan en el reparto de beneficios.

También existen caminos públicos de titularidad municipal cuya superficie es inferior a la superficie adjudicada de viales públicos.

5.5. CRITERIOS DE PARTICIPACIÓN DE LOS PROPIETARIOS

Los criterios de participación de los propietarios quedan regulados en el artículo 127 del Reglamento de la Ley 12/2017.

Artículo 127. Participación de las personas propietarias en las modalidades del sistema de reparcelación

1. En la modalidad de compensación del sistema de reparcelación, las personas propietarias de las fincas afectadas pueden decidir incorporarse a la junta de compensación y manifestar dicha decisión en el trámite de audiencia durante la tramitación de las bases y los estatutos y, posteriormente, en cualquier momento hasta transcurrido un mes desde la notificación del acuerdo de aprobación definitiva de los estatutos de la junta de compensación. Asimismo, en el indicado trámite de audiencia pueden comprometer su participación en la ejecución, en los términos establecidos en el apartado siguiente.

2. En la modalidad de compensación, las personas propietarias de fincas afectadas podrán manifestar que se comprometen a participar en la ejecución en el trámite de audiencia de las bases de actuación o del proyecto de bases y, en la modalidad de cooperación en el trámite de audiencia del proyecto de reparcelación.

3. En los supuestos de los apartados 1 y 2 de este artículo, se tendrá que informar a las personas propietarias, con ocasión del trámite de audiencia que corresponda según la modalidad, de las alternativas previstas por la LUIB y por este Reglamento para el caso de que no participen en la ejecución, a las que se refiere el apartado siguiente.

4. Cuando las personas propietarias no se incorporen a la junta de compensación, en la modalidad de compensación, y no garanticen que participarán en las modalidades de compensación y de cooperación, podrán expropiarse sus fincas o bien podrán ser objeto de reparcelación, sin expropiación previa, de acuerdo con lo que establezcan las bases o el proyecto de reparcelación, según corresponda y, en el caso de que sean objeto de reparcelación, se podrá prever la obligación de pago de los gastos de urbanización mediante la adjudicación de fincas de resultado, hasta cubrir la cuantía de los gastos, a favor de la junta de compensación o de alguno de sus miembros, de la empresa

PROYECTO DE COMPENSACIÓN DEL SECTOR 1 DEL PGOU DE INCA

urbanizadora si forma parte, de la administración actuante o de la persona titular de la gestión urbanística integrada, según corresponda.

La adjudicación de las fincas de resultado expresadas se hará por título de cesión en pago de los gastos de urbanización. La adjudicación se hará por exceso, sin perjuicio de la liquidación que corresponda a favor de la persona propietaria, de manera que cubra los gastos de urbanización necesarios.

Las modificaciones que, en su caso, se deban introducir en el proyecto de reparcelación en virtud de lo establecido en el párrafo anterior se tienen que someter a audiencia de las personas interesadas, pero no requerirán, por este motivo, la realización de un nuevo trámite de información pública.

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

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

5.6. CRITERIO DE VALORACIÓN DE LAS FINCAS APORTADAS A LA REPARCELACIÓN

Se efectúan según criterios del art.131 Reglamento Ley 12/2017:

La valoración de las aportaciones de suelo y de las fincas resultantes en la reparcelación se tendrá que efectuar de acuerdo con las reglas establecidas en la legislación estatal a los efectos del reparto de los beneficios y cargas y la adjudicación de parcelas resultantes, y con las contenidas en el artículo 80 de la LUIB que sean aplicables en cada caso.

Las fincas aportadas se han valorado en función de su superficie topográfica sin aplicar coeficientes de situación ya que se intentará adjudicar las fincas resultantes en un lugar próximo a las originales.

5.7 EDIFICACIONES EXISTENTES QUE SE CONSERVAN AL SER COMPATIBLES CON EL PLANEAMIENTO

PROYECTO DE COMPENSACIÓN DEL SECTOR 1 DEL PGOU DE INCA

Las edificaciones existentes y que se mantienen por ser compatibles con el planeamiento son:

1.- PARCELA INICIAL 1-500

TITULAR: Hermanos Beltrán Bal.le

Edificación existente: Nave existente en la parcela inicial, registral nº 07011000096248. Se mantiene en la parcela resultante adjudicada nº 07 cumpliendo los parámetros urbanísticos de aplicación.

Edificación destinada a uso industrial, de una sola planta, con una superficie construida de setecientos tres metros cuadrados.

2.-PARCELAS INICIALES 2-187; 2-188; 2-636

TITULAR: María Toledo Fernandez.

Edificación existente: Nave existente en las parcelas iniciales registrales nºs: 07011000334456; 07011000247312; 070110005559. Se mantienen en la parcela resultante nº 35 cumpliendo los parámetros urbanísticos de ocupación, volumen y retranqueos a linderos, excepto el retranqueo establecido a viales, que no impide su uso en su estado actual.

Edificación destinada a uso industrial, con una superficie construida de ochocientos cuarenta y ocho con cuarenta y ocho metros cuadrados.

El resto de las edificaciones son incompatibles con el planeamiento, ya por su situación o uso. Por ello se procederá a su demolición.

5.8 PROPIETARIOS EXPROPIADOS

No hay propietarios expropiados.

6.- FINCAS RESULTANTES

Se han seguido los criterios del art.138 del Reglamento de la Ley 12/2017:

Artículo 138 Definición y adjudicación de fincas resultantes Reglamento Ley 12/2017
Con respecto a la definición y la adjudicación de las fincas resultantes, el proyecto deberá hacer constar las circunstancias siguientes:

a) Su descripción, de acuerdo con las exigencias de la legislación hipotecaria. En caso de que se trate de fincas destinadas total o parcialmente a la construcción de viviendas de protección pública, esta circunstancia, así como la modalidad específica que les sea de aplicación, de entre las establecidas en la legislación correspondiente, se deberá hacer constar en la descripción de las fincas para que conste en el Registro de la Propiedad.

PROYECTO DE COMPENSACIÓN DEL SECTOR 1 DEL PGOU DE INCA

Cuando se tratara de fincas destinadas a dominio y uso público se han de formar tantas fincas como porciones de suelo no contiguas entre sí con el mismo destino urbanístico.

*b) **El título de adjudicación**, si se realiza por subrogación real con las fincas o participaciones aportadas por la persona adjudicataria, o a título de adquisición originaria respecto de las cesiones que se hagan en cumplimiento de los deberes legales, y también en los supuestos de adjudicación de fincas en pago de las cargas de urbanización.*

*c) **La titularidad individual o en proindiviso de la persona o personas adjudicatarias de cada finca resultante.***

*d) En caso de que se aporten al proyecto **fincas en régimen de comunidad de bienes**, cualquiera de las personas aportantes puede solicitar, bien si procede, mediante la formulación del proyecto, bien mediante la alegación correspondiente en el periodo de información pública, que la adjudicación a cada una de las personas partícipes tenga lugar mediante la atribución de parcelas independientes, siempre que ello sea posible de acuerdo con las previsiones sobre parcela mínima y con su participación en la comunidad reparcelatoria y consientan en la adjudicación propuesta las personas titulares de otros derechos o cargas preexistentes sobre la finca aportada.*

*e) **La descripción de las edificaciones que se mantienen sobre las fincas resultantes cuando esta no conste en el Registro de la Propiedad, así como, en su caso, su adjudicación en régimen de propiedad horizontal de acuerdo con lo que establece el artículo 134 de este Reglamento.***

f) Si sobre la edificación existente en la finca aportada se hubiera constituido un régimen de propiedad horizontal y esta edificación se tuviera que derribar porque es incompatible con las determinaciones del plan que se ejecuta, la adjudicación de la finca resultante, cuando no es de aplicación lo que establece el artículo 80.1.d) de la LUIB, se efectúa en régimen de comunidad de bienes, y se fijan las participaciones de acuerdo con las cuotas que correspondían a las personas propietarias en la propiedad horizontal extinguida. Esta adjudicación se entiende sin perjuicio de las indemnizaciones que pueden corresponder a alguna de las personas propietarias por haber cesado el uso o la explotación de los pisos o locales, o de las que puedan corresponder a todas ellas por el valor de la edificación a derribar, así como en aplicación de lo que establece el apartado 2 del artículo 124 de este Reglamento.

g) En la descripción de las fincas resultantes se ha de hacer constar la obligación de conservar y mantener la urbanización a cargo de las personas propietarias, cuando así lo determine el plan que se ejecuta.

No existen edificios en régimen de propiedad horizontal.

6.1. RELACIÓN DE FINCAS RESULTANTES

PROYECTO DE COMPENSACIÓN DEL SECTOR 1 DEL PGOU DE INCA

RELACION FINCAS RESULTANTES

RESUMEN

Total superficie (m2)	185.853,05 m2
Total edificabilidad parcela	278.779,58 m2
Total UAS parcelas	283.993,16 UA's

PARCELA RESULTANTE	SUPERFICIE M2	EDIFICABILIDAD m2/m2	EDIFICABILIDAD PARCELA	USO	COEFICIENTE DE USO	UAS PARCELAS
1	9.509,12 m2	1,5	14.263,68 m2	INDUSTRIAL / SERVICIOS	1	14.263,7 UA's
2	1.884,07 m2	1,5	2.826,11 m2	INDUSTRIAL / SERVICIOS	1	2.826,1 UA's
3	1.305,19 m2	1,5	1.957,79 m2	INDUSTRIAL / SERVICIOS	1	1.957,8 UA's
4	2.401,27 m2	1,5	3.601,91 m2	INDUSTRIAL / SERVICIOS	1	3.601,9 UA's
5	6.553,70 m2	1,5	9.830,55 m2	INDUSTRIAL / SERVICIOS	1	9.830,6 UA's
6	2.761,89 m2	1,5	4.142,84 m2	INDUSTRIAL / SERVICIOS	1	4.142,8 UA's
7	3.265,17 m2	1,5	4.897,76 m2	INDUSTRIAL / SERVICIOS	1	4.897,8 UA's
8	10.932,22 m2	1,5	16.398,33 m2	INDUSTRIAL / SERVICIOS	1	16.398,3 UA's
9	6.301,88 m2	1,5	9.452,82 m2	INDUSTRIAL / SERVICIOS	1	9.452,8 UA's
10	5.303,19 m2	1,5	7.954,79 m2	INDUSTRIAL / SERVICIOS	1	7.954,8 UA's
11	2.654,40 m2	1,5	3.981,60 m2	INDUSTRIAL / SERVICIOS	1	3.981,6 UA's
12	2.233,44 m2	1,5	3.350,16 m2	INDUSTRIAL / SERVICIOS	1	3.350,2 UA's
13	3.099,89 m2	1,5	4.649,84 m2	INDUSTRIAL / SERVICIOS	1	4.649,8 UA's
14	2.479,82 m2	1,5	3.719,73 m2	INDUSTRIAL / SERVICIOS	1	3.719,7 UA's
15	3.272,71 m2	1,5	4.909,07 m2	INDUSTRIAL / SERVICIOS	1	4.909,1 UA's
16	30.505,74 m2	1,5	45.758,61 m2	INDUSTRIAL / SERVICIOS	1	45.758,6 UA's
17	1.635,16 m2	1,5	2.452,74 m2	INDUSTRIAL / SERVICIOS	1	2.452,7 UA's
18	1.402,37 m2	1,5	2.103,56 m2	INDUSTRIAL / SERVICIOS	1	2.103,6 UA's
19	1.402,37 m2	1,5	2.103,56 m2	INDUSTRIAL / SERVICIOS	1	2.103,6 UA's
20	2.208,73 m2	1,5	3.313,10 m2	INDUSTRIAL / SERVICIOS	1	3.313,1 UA's
21	2.371,40 m2	1,5	3.557,10 m2	INDUSTRIAL / SERVICIOS	1	3.557,1 UA's
22	1.068,33 m2	1,5	1.602,50 m2	INDUSTRIAL / SERVICIOS	1	1.602,5 UA's
23	1.000,86 m2	1,5	1.501,29 m2	INDUSTRIAL / SERVICIOS	1	1.501,3 UA's
24	3.345,59 m2	1,5	5.018,39 m2	INDUSTRIAL / SERVICIOS	1	5.018,4 UA's
25	1.475,93 m2	1,5	2.213,90 m2	INDUSTRIAL / SERVICIOS	1	2.213,9 UA's
26	1.611,96 m2	1,5	2.417,94 m2	INDUSTRIAL / SERVICIOS	1	2.417,9 UA's
27	2.587,79 m2	1,5	3.881,69 m2	INDUSTRIAL / SERVICIOS	1	3.881,7 UA's
28	2.422,60 m2	1,5	3.633,90 m2	INDUSTRIAL / SERVICIOS	1	3.633,9 UA's
29	3.738,98 m2	1,5	5.608,47 m2	INDUSTRIAL / SERVICIOS	1	5.608,5 UA's
30	1.061,65 m2	1,5	1.592,48 m2	INDUSTRIAL / SERVICIOS	1	1.592,5 UA's
31	1.639,50 m2	1,5	2.459,25 m2	INDUSTRIAL / SERVICIOS	1	2.459,3 UA's
32	3.669,65 m2	1,5	5.504,48 m2	INDUSTRIAL / SERVICIOS	1	5.504,5 UA's
33	2.370,93 m2	1,5	3.556,40 m2	INDUSTRIAL / SERVICIOS	1	3.556,4 UA's
34	1.300,26 m2	1,5	1.950,39 m2	INDUSTRIAL / SERVICIOS	1	1.950,4 UA's
35	1.436,25 m2	1,5	2.154,38 m2	INDUSTRIAL / SERVICIOS	1	2.154,4 UA's
36	1.672,23 m2	1,5	2.508,35 m2	INDUSTRIAL / SERVICIOS	1	2.508,3 UA's
37	2.094,73 m2	1,5	3.142,10 m2	INDUSTRIAL / SERVICIOS	1	3.142,1 UA's
38	1.561,16 m2	1,5	2.341,74 m2	INDUSTRIAL / SERVICIOS	1	2.341,7 UA's
39	1.155,59 m2	1,5	1.733,39 m2	INDUSTRIAL / SERVICIOS	1	1.733,4 UA's
40	1.155,05 m2	1,5	1.732,58 m2	INDUSTRIAL / SERVICIOS	1	1.732,6 UA's
41	1.409,76 m2	1,5	2.114,64 m2	INDUSTRIAL / SERVICIOS	1	2.114,6 UA's
42	1.140,17 m2	1,5	1.710,26 m2	INDUSTRIAL / SERVICIOS	1	1.710,3 UA's
43	1.723,89 m2	1,5	2.585,84 m2	INDUSTRIAL / SERVICIOS	1	2.585,8 UA's
44	1.139,52 m2	1,5	1.709,28 m2	INDUSTRIAL / SERVICIOS	1	1.709,3 UA's
45	1.139,52 m2	1,5	1.709,28 m2	INDUSTRIAL / SERVICIOS	1	1.709,3 UA's
46	1.139,52 m2	1,5	1.709,28 m2	INDUSTRIAL / SERVICIOS	1	1.709,3 UA's
47	1.139,52 m2	1,5	1.709,28 m2	INDUSTRIAL / SERVICIOS	1	1.709,3 UA's
48	1.223,76 m2	1,5	1.835,64 m2	INDUSTRIAL / SERVICIOS	1	1.835,6 UA's
49	1.187,39 m2	1,5	1.781,09 m2	INDUSTRIAL / SERVICIOS	1	1.781,1 UA's
50	1.433,15 m2	1,5	2.149,73 m2	INDUSTRIAL / SERVICIOS / OCIO	1,1	2.364,7 UA's
51	25.607,25 m2	1,5	38.410,88 m2	INDUSTRIAL / SERVICIOS / OCIO	1,1	42.252,0 UA's
52	2.696,33 m2	1,5	4.044,50 m2	INDUSTRIAL / SERVICIOS / OCIO	1,1	4.448,9 UA's
53	1.428,87 m2	1,5	2.143,31 m2	INDUSTRIAL / SERVICIOS / OCIO	1,1	2.357,6 UA's
54	1.070,52 m2	1,5	1.605,78 m2	INDUSTRIAL / SERVICIOS / OCIO	1,1	1.766,4 UA's
55	1.075,06 m2	1,5	1.612,59 m2	INDUSTRIAL / SERVICIOS / OCIO	1,1	1.773,8 UA's
56	1.446,05 m2	1,5	2.169,08 m2	INDUSTRIAL / SERVICIOS / OCIO	1,1	2.386,0 UA's
TOTALES	185.853,05 m2		278.779,58 m2			283.993,16 UA's

6.2. VALORACIÓN DE LAS FINCAS. CÁLCULO VALOR UNIDAD DE APROVECHAMIENTO

El cálculo de las unidades de aprovechamiento que corresponden a cada parcela se ha efectuado en base a las determinaciones del art.24 de la LUIB 12/2017.

Artículo 24. Definición y determinación del aprovechamiento urbanístico objetivo, público, medio y subjetivo de una actuación. LUIB 12/2017

1. El aprovechamiento urbanístico, medido en unidades de aprovechamiento (ua), será el parámetro que:

a) Represente el contenido jurídico-urbanístico atribuido por el planeamiento a un suelo concreto.

b) Determine el contenido económico del derecho de propiedad.

2. El aprovechamiento urbanístico objetivo de una parcela o de un ámbito espacial de ordenación concreto se determinará mediante la suma de los productos de las edificabilidades (m² de techo) correspondientes a cada uno de los usos detallados de los que sean susceptibles, multiplicada por los coeficientes de ponderación (ua/m² de techo) respectivos, calculados conforme a lo que establece el apartado 6 de este artículo.

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

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

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

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

PROYECTO DE COMPENSACIÓN DEL SECTOR 1 DEL PGOU DE INCA

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

Los coeficientes de ponderación relativa entre usos (ua/m² de techo) se determinarán por referencia al uso característico, que será el que disponga de mayor edificabilidad atribuida en la actuación urbanística y al que se le asigne el valor de la unidad (1 ua/m² de techo).

A los restantes usos detallados previstos en la actuación, se les asignarán valores de comparación con la unidad, determinados en proporción a los diferentes valores de repercusión de suelo (€/m² de techo) correspondientes a cada uno de esos usos, de acuerdo con los resultados de un riguroso estudio de mercado acreditado por un perito tasador experto y de reconocida competencia o por una sociedad de tasación homologada oficialmente.

Todos los propietarios formulantes serán directamente responsables solidarios frente al Ayuntamiento del cumplimiento de las previsiones del Proyecto de Urbanización aprobado, tanto en lo que respecta a las características técnicas de las obras, como en lo referente a los plazos de ejecución y transmisión a la Entidad local.

Los terrenos en los que preexistan edificaciones que no fuera preciso derribar, se adjudican a sus propietarios primitivos.

En el presente Proyecto de reparcelación, se han considerado los dos usos existentes con coeficientes de ponderación 1 para Uso Industrial y 1,1 para Uso Ocio. Basado en los estudios de mercado y cálculos que se acompañan en el ANEXO II. (ESTUDIO ECONOMICO MEMORIA DE VAIBILIDAD Y CALCULO VALOR UNIDAD DE APROVECHAMIENTO). El valor de la unidad de aprovechamiento con referencia al suelo ya urbanizado se ha calculado en el ANEXO II y se estima en **307,52 €/ua.**

La valoración de las aportaciones de suelo y de las fincas resultantes en la reparcelación se ha efectuado de acuerdo con las reglas establecidas en la legislación estatal a los efectos de reparto de los beneficios y cargas y la adjudicación de las parcelas resultantes y con las contenidas en el artículo 80 de la LUIB que resulten aplicables en cada caso.

En los casos en los que algún propietario no ha podido o no ha querido ejercitar la facultad de participar de los derechos aportados, haya diferencias de adjudicación o no se abonen gastos de urbanización, esas diferencias de adjudicación serán objeto de compensación económica.

PROYECTO DE COMPENSACIÓN DEL SECTOR 1 DEL PGOU DE INCA

Para al cálculo de estas compensaciones aplicando el artículo 27. Valoración del suelo en régimen de equidistribución de beneficios y cargas del Reglamento de Valoraciones de la ley del Suelo, el suelo se ha tasado por el valor medio establecido en el estudio de viabilidad económica, 307,52€/UA, descontados todos los gastos de urbanización no realizados recogidos en dicho estudio, e incrementados en la tasa libre de riesgo y la prima de riesgo correspondientes.

Se ha aplicado también una compensación en el caso de que no haya sido posible ubicar las fincas adjudicadas junto a las parcelas originales.

Los caculos de esas compensaciones se pueden ver en columna valoración diferencia UAS adjudicadas de la tabla liquidación provisionales de gastos de urbanización apartado 8.1)

6.3. PROPIETARIOS CON INNECESARIEDAD DE UNA NUEVA ADJUDICACIÓN

No existen.

Artículo 124 Derechos de las personas propietarias y valoración de las fincas aportadas a la reparcelación.

1. El derecho de las personas propietarias, si no existe acuerdo unánime, será proporcional a la superficie de las fincas originarias respectivas.

2. En los supuestos en que, en el suelo urbano y de acuerdo con la legislación aplicable, el aprovechamiento de la parcela que resulte de la edificación y el uso existente sea superior al aprovechamiento que corresponda al derecho de participación que derive de la superficie de la finca, se aplicarán las reglas siguientes:

a) Si la edificación se ha de derribar, el aprovechamiento diferencial se deberá indemnizar, pero no dará lugar a una mayor adjudicación de aprovechamiento.

b) Si la edificación y el uso son acordes con el planeamiento o no están sujetos a derribo, corresponde bien la adjudicación a la persona titular originaria, que participará en la comunidad de reparcelación con el porcentaje derivado del aprovechamiento que el planeamiento que se ejecute atribuya en la finca donde se encuentra la edificación, bien la exclusión de la finca de la reparcelación.

6.4. CRITERIOS DE ADJUDICACIÓN DE LAS FINCAS

Los criterios de adjudicación de las fincas han seguido los criterios del art.130 del Reglamento de la LUIB si bien mediante modificación de Bases y Estatutos del Sector, se incorporó la posibilidad de la compensación económica y de terrenos a cambio de los gastos de urbanización.

“En caso de personas propietarias que no se incorporen a la Junta de compensación, la Junta podrá expropiar sus fincas o bien podrán ser objeto de reparcelación, sin expropiación previa.

En el supuesto de que sean objeto de reparcelación, se incorporará al proyecto de compensación la obligación de pago de los gastos de urbanización mediante la adjudicación de fincas de resultado, hasta cubrir la cuantía de los gastos, a favor de la junta de compensación,

de la empresa urbanizadora si ésta forma parte, de la administración actuante o de cualquier otro miembro, según corresponda. La adjudicación de las expresadas fincas de resultado se realizará por título de cesión en pago de los gastos de urbanización. La adjudicación se realiza por exceso, sin perjuicio de la liquidación que corresponda a favor de la persona propietaria, de forma que cubra los gastos de urbanización necesarios. El proyecto de reparcelación se tiene que someter a audiencia de las personas interesadas.”

Artículo 130. Determinaciones y criterios para la adjudicación de fincas

1. En ningún caso pueden adjudicarse como fincas independientes superficies inferiores a la parcela mínima edificable o que no reúnan la configuración y las características adecuadas para su edificación conforme al planeamiento.

2. No obstante lo previsto en el apartado anterior, la superficie enclavada entre dos edificaciones que tengan que mantenerse, en las situaciones que prevé la LUIB y este Reglamento, se podrá adjudicar como finca independiente edificable, aunque no tenga las dimensiones de la parcela mínima, siempre y cuando la diferencia no exceda del 15 % de esta última y que se cumplan el resto de las determinaciones del planeamiento.

3. Con excepción del supuesto previsto por la letra a) del apartado 2 del artículo 129 anterior, y a menos que exista acuerdo entre las personas propietarias afectadas, en el proyecto de reparcelación no se pueden hacer adjudicaciones que excedan el 15 % de los derechos de las personas adjudicatarias.

4. Siempre que lo permitan las determinaciones del planeamiento urbanístico, la adjudicación de fincas independientes al mayor número posible de personas propietarias es preferente a la adjudicación de fincas en indiviso, y esta última a la indemnización en metálico, sin perjuicio de lo que establece el apartado siguiente. En la adjudicación en indiviso se deberá procurar la creación de comunidades con el menor número posible de personas copropietarias.

5. Cuando, de acuerdo con el artículo 81.1.d) de la LUIB, la cuantía de los derechos de las personas propietarias no llegue al 15 % de la parcela mínima edificable, la adjudicación se tendrá que sustituir necesariamente por una indemnización en metálico, excepto en los casos de acuerdo unánime de la comunidad de reparcelación.

No existen propietarios cuya cuantía sea inferior al 15%.

A continuación, se adjunta tabla con la relación de propietarios por compensación económica. Se trata de propietarios desconocidos o que han solicitado a la Junta el pago en metálico de su aprovechamiento.

PROYECTO DE COMPENSACIÓN DEL SECTOR 1 DEL PGOU DE INCA

TITULAR	N.I.F.	NUMERO DE PARCELA	FINCA REGISTRAL	% PARTICIPACION	TOTAL UAS	LIQUIDACION
JUANA ANA RAMIS SERRA		1-353	7189	0,15%	403,3 UA's	-40.329,60 €
FRANCISCO RAMIS CARDELL (1/5) / ANTONIO RAMIS TORTELLA (1/5) / CATALINA RAMIS TORTELLA (1/5) / GUILLERMO RAMIS TORTELLA (1/5) / FRANCISCO RAMIS MARTORELL (1/10) / M ^a MAGDALENA RAMIS MARTORELL(1/10)		1-357	3846	0,118%	317,6 UA's	-31.761,23 €
CATALINA COLLADO FERNANDEZ		1-356	7190	0,133%	358,7 UA's	-35.873,61 €
JUANA ANA Y MARIA ESTRANY REUS		2-675	4299	0,513%	1.383,5 UA's	-138.353,58 €
ANTONIA MATEU RAMON	78.197.041-P	2-529+2-560	2156	0,567%	1.528,7 UA's	-245.325,99 €
MARGARITA MATEU RAMON	43.019.207-F	2-529+2-560	2156	0,567%	1.528,7 UA's	-245.325,99 €
SEBASTIAN JANER MUT(1/6)+CRISTOFOL JANER CIFRE (1/6)+JOANA MARIA (1/9)+ SEBASTIAN (1/9)+ANTONIA JANER LLOBERA (1/2)+ANTONIA JANER MUT(1/3)		2-207	2351	0,404%	1.089,2 UA's	-217.846,24 €
TOTAL					6.609,91 UA's	-954.816,25 €

6.5. DEFINICIÓN Y ADJUDICACIÓN DE LAS FINCAS RESULTANTES

Se adjunta anexo con la lista de parcelas con adjudicaciones de propietarios con las titularidades de cada una de las parcelas (ANEXO IV)

6.6. ADJUDICACIÓN DE TERRENOS EN PAGO DE GASTOS DE URBANIZACIÓN

(art. 132 del Reglamento de la Ley 12/2017)

El artículo establece que es posible la adjudicación de terrenos en pago de gastos de urbanización en las siguientes condiciones:

Artículo 132. Adjudicación de terrenos en pago de gastos de urbanización

1. Corresponde al proyecto de reparcelación establecer la cesión y la adjudicación de fincas de resultado en pago de los gastos de urbanización, en su caso. Cuando el proyecto de reparcelación contenga estas determinaciones, tendrá que establecer la participación, en el aprovechamiento urbanístico del ámbito, de quién haga frente a los gastos de urbanización establecidos en el artículo 76 de la LUIB.

2. Las fincas se han de adjudicar, según corresponda en función de la modalidad, a favor de la administración actuante, de la junta de compensación o de la persona titular de la gestión urbanística integrada. El proyecto de reparcelación puede adjudicar también las fincas a la empresa urbanizadora incorporada a la junta de compensación o a alguno de sus miembros.

3. Cuando la cesión de fincas de resultado en pago de obras de urbanización se produce una vez aprobado definitivamente el proyecto de reparcelación, la adjudicación correspondiente se llevará a cabo mediante una operación jurídica complementaria de la reparcelación, de acuerdo con la letra f) del apartado 1 del artículo 164 de este Reglamento.

PROYECTO DE COMPENSACIÓN DEL SECTOR 1 DEL PGOU DE INCA

4. La cesión de fincas prevista en este artículo dará lugar a la liquidación total o parcial, según corresponda, de los gastos de urbanización imputables al resto de fincas resultantes adjudicadas a la persona propietaria originaria, las cuales no quedan afectas a los saldos de la liquidación provisional y definitiva en todo lo que haya sido abonado mediante la cesión de fincas.

En el presente Proyecto se ha contemplado la adjudicación de terrenos en pago de los gastos de Urbanización.

RELACION DE PROPIETARIOS PAGO GASTOS DE COMPENSACION POR CESION DE TERRENO										
RESUMEN										
Total UA's Adjudicadas		13.316,87 m2								
Total Liquidacion		-134.250,36 €								
TITULAR	C.I.F. / N.I.F.	SOLAR ADJUDICADO	% PARTICIPACION	TOTAL UAS	DIFERENCIA UAS ADJUDICADAS	VALOR DIFERENCIA UAS	EDIFICACION	VALOR COSTE DE URBANIZACION	LIQUIDACION	
CATALINA MIR AULET	41.371.016-L	30	0,60%	1.592,5 UA's	-2.099,2 UA's	-209.919,29 €	0,00 €	203.298,08 €	-6.621,21 €	
AINA FE MERCADAL	43118718-C	43	0,98%	2.585,8 UA's	-3.667,9 UA's	-373.657,48 €	73.227,03 €	330.112,12 €	-116.772,39 €	
JUANA Mª JAUME TORRENS (1/2) / MARIA JAUME FERRER (1/2)	41.518.223-A , 78.198.876-M	3	0,74%	1.957,8 UA's	-2.580,7 UA's	-263.050,87 €	0,00 €	249.934,18 €	-13.116,68 €	
ESLAFI	B-07735087	2	0,16%	425,0 UA's	-431,5 UA's	-43.148,08 €	0,00 €	54.262,12 €	11.114,04 €	
LIVING CENTER ACTIVOS INMOBILIARIOS SAU (LA CAIXA)	A-58032244	2	0,91%	2.401,1 UA's	-3.293,8 UA's	-329.384,92 €	0,00 €	306.523,28 €	-22.861,64 €	
Mª TERESA CORRO CLADERA	0	36	0,31%	814,5 UA's	-543,9 UA's	-108.772,11 €	0,00 €	103.975,31 €	-4.796,80 €	
ESPERANZA RUBERT LLOBERA	0	54 , 55	0,86%	2.496,6 UA's	-2.762,2 UA's	-276.224,55 €	0,00 €	289.750,62 €	13.526,07 €	
JUANA RUBERT LLOBERA	0	54	0,36%	1.043,6 UA's	-1.158,3 UA's	-115.833,76 €	0,00 €	121.112,01 €	5.278,24 €	
TOTAL		4,91%	13.316,87 UA's	-16.537,56 UA's	-1.719.991,06 €	73.227,03 €	1.658.967,73 €	-134.250,36 €		

7.- REGLAS PARA LA ADJUDICACIÓN DE PARCELAS

7.1. APROVECHAMIENTO

El aprovechamiento objetivo de la finca adjudicada a un propietario es proporcional a la superficie de su finca originaria, según el aprovechamiento subjetivo del que por ella es titular, y no se han adjudicado derechos que excedan el 15 % de los derechos de las personas adjudicatarias.

7.2. LOCALIZACIÓN

Las fincas adjudicadas se han formado, siempre que ha sido posible, con terrenos integrantes de su antigua propiedad, y en el caso de no ser posible, lo más cercanas posibles a su antigua propiedad.

PROYECTO DE COMPENSACIÓN DEL SECTOR 1 DEL PGOU DE INCA

En el caso de que no haya sido posible, tal como ¡hemos comentado anteriormente han sido objeto de compensación.

7.3. PARCELA MÍNIMA (1.000 m2)

No se adjudican como fincas independientes superficies inferiores a la parcela mínima edificable o que carezcan de características urbanísticas adecuadas para su edificación.

7.4. PROINDIVISOS

Se han adjudicado fincas en régimen de proindivisos, dado que no ha sido posible adjudicarlas a un solo propietario, si bien se han reducido al máximo.

RELACION FINCAS PROINDIVISOS

RESUMEN	
Total superficie (m2)	6.059,97 m2
Total edificabilidad parcela	9.089,96 m2

PARCELA RESULTANTE	SUPERFICIE M2	EDIFICABILIDAD m2/m2	EDIFICABILIDAD PARCELA	USO	PROPIETARIOS PARCELAS PROINDIVISOS	% PARTICIPACION
2	1.884,07 m2	1,5	2.826,11 m2	INDUSTRIAL / SERVICIOS	ESLAFI (15,04%) / LIVINGCENTER ACTIVOS INMOBILIARIOS (84,96%)	1,068%
36	1.672,23 m2	1,5	2.508,35 m2	INDUSTRIAL / SERVICIOS	MARIA TERESA CORRO (32,47%) / BINIAMARIA (19,78%) / JUNTA COMPENSACION (47,75%)	0,948%
50	1.433,15 m2	1,5	2.149,73 m2	INDUSTRIAL / SERVICIOS / OCIO	FORCH MED (50,493%) / FRANCISCA MATEU RAMON (49,507%)	0,813%
54	1.070,52 m2	1,5	1.605,78 m2	INDUSTRIAL / SERVICIOS / OCIO	ESPERANZA RUBERT (40,92%) / JUANA RUBERT (59,08%)	0,607%
TOTALES	6.059,97 m2		9.089,96 m2			3,436%

7.5. REGLAS PARA LA ADJUDICACIÓN CORRESPONDIENTE A LA TITULARIDAD DUDOSA O LITIGIOSA

No existen superficies o derechos considerados en el presente Proyecto como de titularidad dudosa o litigiosa

7.6. RESTOS O INSUFICIENCIA DE ADJUDICACIÓN

Cuando la cuantía exacta del derecho de un propietario no alcance o exceda lo necesario para adjudicarle lotes independientes completos, se ha compensado en la cuenta de liquidación provisional monetariamente.

7.7. ADJUDICACIONES A LA ADMINISTRACIÓN DE SUELO NO LUCRATIVO.

A la administración se le adjudican los terrenos dotacionales de uso público que se han previsto en el sector y que en este caso se concretan en las siguientes superficies:

PROYECTO DE COMPENSACIÓN DEL SECTOR 1 DEL PGOU DE INCA

ADJUDICACIONES A LA ADMINISTRACION

PARCELA RESULTANTE	ZONA	MANZANA	SUPERFICIE	USO	TITULAR
SU-1	A	II	27,31 m2	SERVICIOS INFRAESTRUCTURAS (TRANSFORMADORES)	AYUNTAMIENTO DE INCA
SU-2	A	II	27,31 m2	SERVICIOS INFRAESTRUCTURAS (TRANSFORMADORES)	AYUNTAMIENTO DE INCA
SU-3	A	III	27,31 m2	SERVICIOS INFRAESTRUCTURAS (TRANSFORMADORES)	AYUNTAMIENTO DE INCA
SU-4	A	IV	27,31 m2	SERVICIOS INFRAESTRUCTURAS (TRANSFORMADORES)	AYUNTAMIENTO DE INCA
SU-5	A	IV	27,31 m2	SERVICIOS INFRAESTRUCTURAS (TRANSFORMADORES)	AYUNTAMIENTO DE INCA
SU-6	A	IV	27,31 m2	SERVICIOS INFRAESTRUCTURAS (TRANSFORMADORES)	AYUNTAMIENTO DE INCA
SU-7	A	V	27,31 m2	SERVICIOS INFRAESTRUCTURAS (TRANSFORMADORES)	AYUNTAMIENTO DE INCA
SU-8	B	VI	27,31 m2	SERVICIOS INFRAESTRUCTURAS (TRANSFORMADORES)	AYUNTAMIENTO DE INCA
SU-9	B	VI	27,31 m2	SERVICIOS INFRAESTRUCTURAS (TRANSFORMADORES)	AYUNTAMIENTO DE INCA
SU-10	B	VI	27,31 m2	SERVICIOS INFRAESTRUCTURAS (TRANSFORMADORES)	AYUNTAMIENTO DE INCA
SU-11	B	VIII	27,31 m2	SERVICIOS INFRAESTRUCTURAS (TRANSFORMADORES)	AYUNTAMIENTO DE INCA
E	B	VIII	3.366,47 m2	EQUIPAMIENTO GENERAL	AYUNTAMIENTO DE INCA
SC	B	VIII	3.366,67 m2	EQUIPAMIENTO SOCIAL	AYUNTAMIENTO DE INCA
EL-1	A	I	9.079,60 m2	ESPACIO LIBRE	AYUNTAMIENTO DE INCA
EL-2	B	VI	7.540,27 m2	ESPACIO LIBRE	AYUNTAMIENTO DE INCA
EL-3	B	VII	8.207,97 m2	ESPACIO LIBRE	AYUNTAMIENTO DE INCA
EL-4	B	VII	10.172,80 m2	ESPACIO LIBRE	AYUNTAMIENTO DE INCA
ES	B	VIII	19.360,00 m2	PARQUE DEPORTIVO	AYUNTAMIENTO DE INCA
VIALES A	A	de la I a la V	37.716,42 m2	VIALES Y APARCAMIENTOS	AYUNTAMIENTO DE INCA
VIALES B	B	de la VI a la VIII	43.445,51 m2	VIALES Y APARCAMIENTOS	AYUNTAMIENTO DE INCA
CS-1	A	II	703,40 m2	SGEL - V	AYUNTAMIENTO DE INCA
CS-2	A	de la I a la V	11.346,21 m2	SGEL - V	AYUNTAMIENTO DE INCA
CS-3	B	de la VI a la VIII	15.930,77 m2	SGEL - V	AYUNTAMIENTO DE INCA
TOTALES			170.536,50 m2		

7.8. EDIFICIOS CONSOLIDADOS

En el presente Proyecto existen edificaciones que pueden permanecer y otras que deben desaparecer por no poderse integrar en la nueva ordenación.

PROYECTO DE COMPENSACIÓN DEL SECTOR 1 DEL PGOU DE INCA

PARCELAS INICIALES CON EDIFICACION QUE SE AJUSTAN A LA LEGALIDAD Y SON INCOMPATIBLES CON LA NUEVA ORDENACION

# PARCELA	REF CATASTRAL EDIFIC	PROPIETARIO
2-125	07027A002001250001MX	PASMON INVESTMENT S.L. 50% / JUAN JOSE MUNAR RAMON 50%
2-128	07027A002001280001ME	SUMINISTROS SON AMONDA S.L.
2-185	001800600DD99E0001GR / 001800400DD99E0001BR /001800500DD99E0001YR	AP2 SL (45,33) / PASMON INVESTMENTS SL (30,05%) / AMER E HIJOS SA (24,62%)
2-189	001803900D99E0001QR	ANTONIO PABLO CORRO CLADERA (50%) Y JUANA MARIA MOYA ROSELLO (50%)
3-191	07027A003001910001MT	FORCH MED S.L.
3-205	07027A003002050000XY y 1MU	RESIDENCIAL PINS DE BOQUER S.L.
2-218	07027A002002180001MD	CAN MORAGUES S.L.
2-220	07027A002002200001MR	AMER E HIJOS SA
2-222	07027A002002220001MX	ANTONIA MERCADAL FERRER
2-223	07027A002002230000XU y 1MI	ANTONIO OLIVER REUS (1/2) / JOSE CAÑELLAS VILLALONGA (1/6) / RAFAEL CAÑELLAS VILLALONGA (1/6) / VICENÇ CAÑELLAS VILLALONGA (1/6)
1-345	07027A001003450001ME	CALA CALDEPE S.L. (Edific valorada con invernau (1-546))
1-346	07027A001003460001MS	PASMON S.L. (50%) / CORPORACION ROSSELLO CASTELL SA (50%)
1-347	07027A001003450001ME	CORPORACION ROSSELLO CASTELL S.A.
1-348	07027A001003480001MU	BIEL NAVARRO (50%) Y BARBARA SASTRE(50%)
1-351	07027A001003510001MU	PASMON INVESTMENT S.L.
1-377	07027A001003770001ME	AP2 (33,33%) / TORRENS CAMPINS (66,66%)
1-379	0	TEMPS BO / pasara a CONSTRUCCIONES PAYERAS CASTEL SL
1-380	07027A001003790001MZ	BABUCHAS ASTOR SL
1-393	07027A001003800001ME	INVERSIONES COIRA S.L.
2-491	07027A002004910000XQ y 1MW	PASMON INVESTMENT S.L.
2-492	07027A002004920000XP y 1MW	FORCH MED S.L.
2-493	07027A002004930000XL y 1MB	CORPORACION PIKEL S.L.
2-495	0	PASMON INVESTMENT S.L. (50%) / INVERSIONES PLOMER S.L. (50%)
2-498	07027A002004980001ML	JUAN COMPANY PUJADES (4/12) / JOAN M. COMPANY TUR (2/12) / MªANTONIA COMPANY TUR (2/12) / BARTOMEU FERRER COMPANY (2/12) / FRANCISCA Mª FERRER COMPANY (2/12)
1-546	0	INVERNAUS S.L. (50%) /INVERGRUP CAÑELLAS S.L. (50%)(edificac valorada mitad de 1-345)
2-533	07027A002005330001MF	MARIA RIERA PONS
2-560	07027A002005600001MG	FRANCISCA MATEU RAMON (1/3) / MARGARITA MATEU RAMON (1/3) / MªANTONIA MATEU RAMON (1/3)

8.- CUENTA DE LIQUIDACIÓN PROVISIONAL

El art.76 de la LUIB 12/2017 se estable cuáles son los costes económicos que deben reflejarse en un expediente de compensación como costes de urbanización, que serán satisfechos por los propietarios en proporción a sus respectivas cuotas de participación.

En los costes de urbanización que tengan que sufragar las personas propietarias afectadas comprenderán los siguientes conceptos:

PROYECTO DE COMPENSACIÓN DEL SECTOR 1 DEL PGOU DE INCA

a) *Las obras de la red viaria, saneamiento, suministro de agua y energía eléctrica, alumbrado público, arbolado y jardinería y el resto de servicios urbanos que estén previstos en los planes y proyectos y que sean de interés para el sector o la unidad de actuación, sin perjuicio del derecho al reintegro de los gastos de instalación de las redes de suministro de agua y energía eléctrica con cargo a las empresas que presten los servicios, salvo la parte a que deban contribuir las personas usuarias según la reglamentación.*

b) *Las indemnizaciones procedentes por el derribo de construcciones, destrucción de plantaciones, obras e instalaciones que exija la ejecución de los planes, así como las indemnizaciones por el traslado forzoso o, en su caso, el cese de actividades.*

c) *El coste de los planes parciales, proyectos de urbanización y proyectos de compensación o de reparcelación y todos aquellos documentos técnicos, jurídicos o económicos, que se precisen para la aprobación y ejecución de la actuación de transformación urbanística.*

d) *Los gastos de formalización y de inscripción en los registros públicos correspondientes de los acuerdos y de las operaciones jurídicas derivados de los instrumentos de gestión urbanística, así como los gastos de gestión y el beneficio del promotor de la actuación, debidamente justificados, de acuerdo con los principios de proporcionalidad y de no enriquecimiento injusto.*

e) *Las indemnizaciones procedentes por la extinción de derechos reales o personales, de acuerdo con la legislación aplicable en materia de valoraciones.*

f) *Los gastos generados, en su caso, para la efectividad del derecho de realojo en los términos establecidos en la legislación estatal y en el apartado 4 y siguientes de este artículo.*

2. *Las personas propietarias afectadas por la actuación harán el pago de la totalidad de los gastos de urbanización preferentemente en metálico, mediante el abono de las cuotas de urbanización correspondientes. También se podrá realizar, con acuerdo previo con las personas propietarias interesadas, con la cesión (por parte de estas personas) gratuita y libre de cargas de terrenos edificables de valor equivalente a los gastos y en la proporción que se estime suficiente para compensarlas, sobre la base de los resultados de la memoria de viabilidad económica preceptiva.*

3. Serán gastos de urbanización que serán asumidos por las personas propietarias como carga individualizada de los terrenos correspondientes, y que no irán a cargo del conjunto de la comunidad de reparcelación, los siguientes:

a) **Los gastos necesarios para preparar los terrenos para ejecutar las obras de urbanización cuando la mencionada preparación exija actuaciones desproporcionadas como consecuencia de las acciones u omisiones de las correspondientes personas propietarias.** A estos efectos, serán acciones u omisiones que comporten actuaciones no asumibles para la comunidad de reparcelación las obras, las instalaciones, los movimientos de tierras, los vertidos, las extracciones de áridos, las alteraciones topográficas y morfológicas y cualquier otra variación objetiva de los terrenos que se hayan ejecutado sin las licencias, órdenes o autorizaciones administrativas o sin ajustarse a ellas. Este régimen también se aplicará cuando las obras de preparación de los terrenos sean consecuencia de las obligaciones impuestas a las personas propietarias de suelo por la normativa relativa a suelos contaminados, o del incumplimiento de la obligación de llevar

PROYECTO DE COMPENSACIÓN DEL SECTOR 1 DEL PGOU DE INCA

a la práctica programas de restauración impuestos por las licencias o autorizaciones otorgadas, así como cuando esta obligación se haya impuesto por resolución administrativa dictada por la administración competente de acuerdo con la legislación sectorial que sea de aplicación.

b) Las indemnizaciones que correspondan por la extinción de arrendamientos y de otros derechos personales que se hayan constituido con posterioridad a la aprobación inicial del proyecto de reparcelación o del planeamiento. Estos gastos serán asumidos por las personas propietarias otorgantes de los contratos de que se trate.

4. En el desarrollo de las modalidades del sistema de actuación urbanística por reparcelación, se reconocerá el derecho de realojo a favor de las personas ocupantes legales de viviendas que constituyan su residencia habitual, siempre que cumplan las condiciones exigidas por la legislación protectora y siempre que, en el caso de ser personas propietarias, no resulten adjudicatarias de aprovechamiento urbanístico o de una indemnización sustitutoria, equivalente o superior a una edificabilidad de uso residencial en régimen libre sin urbanizar, superior al doble de la superficie máxima establecida por la legislación de vivienda de protección pública.

5. Corresponderá a la comunidad de reparcelación la obligación de hacer efectivo el derecho de realojo y de indemnizar a las personas ocupantes legales afectadas por los gastos de traslado y de alojamiento temporal hasta que se haga efectivo este derecho.

6. Se pondrán a disposición de las personas ocupantes legales afectadas viviendas con las condiciones de venta o alquiler vigentes para las de protección pública, dentro de los límites de superficie propios de la legislación protectora, con el fin de hacer efectivo el derecho de realojo. Cuando la persona ocupante lo sea en virtud de un derecho real, se ofrecerá el acceso a la nueva vivienda en virtud del mismo título. Si la ocupación tuviera lugar en virtud de un derecho personal, el realojo se producirá en virtud del mismo derecho y con duración idéntica que la correspondiente al título originario.

El derecho de realojo se hará efectivo en el mismo ámbito de actuación, excepto en los supuestos en que no sea posible por razón de las tipologías edificatorias o los usos previstos o, excepcionalmente, por otras causas justificadas debidamente. En estos casos, regirá el criterio de mayor proximidad a la ubicación originaria. Incluirá, en su caso, el derecho al alojamiento transitorio o su equivalente económico, en condiciones análogas a las de la vivienda originaria, mientras no se haga efectivo el realojo.

El total de gastos provisionales de urbanización asciende a 33.768.551,96€

PROYECTO DE COMPENSACIÓN DEL SECTOR 1 DEL PGOU DE INCA

8.1. OBRAS DE URBANIZACIÓN

8.1	OBRAS DE URBANIZACION	30.253.907 €
8.1.1	GASTOS EJECUCION OBRAS DE URBANIZACION (CONTRATISTAS)	19.661.726 €
8.1.2	GASTOS DESMONTAJE LINEAS ALTA TENSION Y CONEX. ENDESA	4.000.000 €
8.1.3	PREVISION PAGOS DESMONTAJE Y SOTERRAMIENTO LINEAS DISTRIBUCION RED ELECTRIC	3.674.568 €
8.1.4	PREVISION OBRA CIVIL RED ELECTRICA	1.422.011 €
8.1.5	GESTION RESIDUOS	366.477 €
8.1.6	IMPREVISTOS	1.129.126 €
8.2	GASTOS GENERALES PROYECTOS TECNICOS	868.643 €
8.2.1	PROYECTOS TECNICOS TOPOGRAFICOS Y DIRECCION	379.949 €
8.2.2	DIRECCION EJECUCION OBRA	316.655 €
8.2.3	PROYECTO DE COMPENSACION	172.039 €
8.3	COMPENSACION EDIFICACIONES EXISTENTES	1.192.028 €
8.3.1	COMPENSACION EDIFICACIONES EXISTENTES	1.192.028 €

Se adjunta relación de fincas con edificaciones existentes ajustadas total o parcialmente a la legalidad y que son incompatibles con la nueva ordenación por lo que serán indemnizadas de forma condicionada a la justificación por parte de la propiedad a las legalidades de la misma.

En el anexo V se adjunta ficha individualizada.

PROYECTO DE COMPENSACIÓN DEL SECTOR 1 DEL PGOU DE INCA

RESUMEN DE INDEMINZACIONES DE LAS EDIFICACIONES DE LAS PARCELAS INICIALES QUE SE AJUSTAN A LA LEGALIDAD Y SON INCOMPATIBLES CON LA NUEVA ORDENACION

RESUMEN
Nº edificaciones 27
Valor total edificaciones 1.192.028,48 €
Valor medio por edificación 44.149,20

# PARCELA	REF CATASTRAL EDIFIC	PROPIETARIO	VALOR EDIFICACION
2-125	07027A002001250001MX	PASMON INVESTMENT S.L. 50% / JUAN JOSE MUNAR RAMON 50%	731,36 €
2-128	07027A002001280000XW	SUMINISTROS SON AMONDA S.L.	32.970,86 €
2-185	07027A002001850001MO	AP2 SL (45,33) / PASMON INVESTMENTS SL (30,05%) / AMER E HIJOS SA (24,62%)	29.568,78 €
2-189	07027A002001890000XZ / 07027A002005280000XK	ANTONIO PABLO CORRO CLADERA (50%) Y JUANA MARIA MOYA ROSELLO (50%)	104.639,04 €
3-191	07027A003001910001MT / 07027A003003770000XO	FORCH MED S.L.	29.461,76 €
3-205	07027A003002050000XY y 1MU	RESIDENCIAL PINS DE BOQUER S.L.	25.239,32 €
2-218	07027A002002180001MD	CAN MORAGUES S.L.	272.541,97 €
2-220	07027A002002200001MR	AMER E HIJOS SA	36.339,65 €
2-222	007027A002002220001MX	ANTONIA MERCADAL FERRER	73.227,03 €
2-223	07027A002002230000XU y 1MI	ANTONIO OLIVER REUS (1/2) / JOSE CAÑELLAS VILLALONGA (1/6) / RAFAEL CAÑELLAS VILLALONGA (1/6) / VICENÇ CAÑELLAS VILLALONGA (1/6)	68.849,99 €
1-345	001801900DD99E0001DR	CALA CALDEPE S. L. (Edific valorada con invernau y estructuras cañellas 50% (1-546))	43.621,32 €
1-346	07027A001003460001MS	PASMON S.L. (50%) / CORPORACION ROSSELLO CASTELL SA (50%)	22.305,17 €
1-347	07027A001003470001MZ	CORPORACION ROSSELLO CASTELL S.A.	16.917,73 €
1-348	07027A001003480000XY	BIEL NAVARRO (50%) Y BARBARA SASTRE(50%)	14.749,44 €
1-351	07027A001003510000XY	PASMON INVESTMENT S.L.	9.489,84 €
1-377	07027A001003770001ME	AP2 (33,33%) / TORRENS CAMPINS (66,66%)	20.028,33 €
1-379	07027A001003790001MZ	TEMPS BO / pasara a CONSTRUCCIONES PAYERAS CASTEL SL	8.920,68 €
1-380	07027A001003800001ME	BABUCHAS ASTOR SL	9.144,72 €
1-393	07027A00100390001MQ	INVERSIONES COIRA S.L.	117.209,96 €
2-491	00180300DD99E0001SR	PASMON INVESTMENT S.L.	43.776,48 €
2-492	07027A002004920000XP	FORCH MED S.L.	39.950,91 €
2-493	07027A002004930000XL / 07027A0020049300001MB / 07027A002004940001MY	CORPORACION PIKEL S.L.	40.444,66 €
2-495	07027A002004950000XF / 07027A002004950001MG	PASMON INVESTMENT S.L. (50%) / INVERSIONES PLOMER S.L. (50%)	33.531,88 €
2-498	07027A002004980001ML	JUAN COMPANY PUJADES (4/12) / JOAN M. COMPANY TUR (2/12) / MªANTONIA COMPANY TUR (2/12) / BARTOMEU FERRER COMPANY (2/12) / FRANCISCA Mª FERRER COMPANY (2/12)	2.104,91 €
1-546	07027A001005460001MB	INVERNAUS S. L. (50%) /INVERGRUP CAÑELLAS S.L. (50%)(edificac valorada mitad de 1-345)	43.621,32 €
2-533	07027A002005330000XD	MARIA RIERA PONS	42.950,70 €
2-560	07027A002005600001MG	FRANCISCA MATEU RAMON (1/3) / MARGARITA MATEU RAMON (1/3) / MªANTONIA MATEU RAMON (1/3)	9.690,68 €

TOTAL 1.192.028,48 €

Miembro Agrupacion Arquitectos Expertos Peritos Forenses COAIB
Arquitecto Colegiado COAIB nº-147321

PROYECTO DE COMPENSACIÓN DEL SECTOR 1 DEL PGOU DE INCA

8.4 OTROS

8.4	OTROS	1.453.973 €
8.4.1	GASTOS FIJOS , IMPUESTOS Y VARIOS PREVIOS	289.353 €
8.4.2	COMPENSACION ECONOMICA SFM	300.000 €
8.4.3	GASTOS PROPORCIONALES AMPLIACION DEPURADORA	864.620 €

Se adjunta la tabla con la cuenta de liquidación provisional:

PROYECTO DE COMPENSACIÓN DEL SECTOR 1 DEL PGOU DE INCA

LIQUIDACION PROVISIONAL URBANIZACION

	RELACION PROPIETARIOS	% PARTIC COSTE URB SOBRE M2 ADJUDICADOS	VALOR EDIFICACION INDEMNIZABLE	VALORACION DIFERENCIA UAS ADJUDICADAS SOLAR	COSTE DE URBANIZACION DE ADJUDICACION m2	LIQUIDACION URBANIZACION (coste urb+valor dif adjud - edific)
1	PASMON INVESTMENT SL	11,3392%	90.435,94 €	11.378,00 €	3.829.083,47 €	3.750.025,53 €
2	CALA CALDEPE	3,2621%	43.621,32 €	90.631,54 €	1.101.566,74 €	1.148.576,97 €
3	INVERNAUS SL	1,8972%	21.810,66 €	320.169,77 €	640.655,62 €	939.014,73 €
4	INVERGRUP CAÑELLAS SL (ESTRUCTURAS METALICAS CAÑELLAS 50%)	1,4675%	21.810,66 €	-123.213,73 €	495.542,55 €	350.518,16 €
5	CONSERVAS ROSSELLO + CORPORACION ROSSELLO CASTELL	17,2990%	28.070,32 €	1.755.805,89 €	5.841.622,48 €	7.569.358,06 €
6	CAN MORAGUES	1,1384%	272.541,97 €	-22.885,15 €	384.415,77 €	88.988,65 €
7	JUANJOSE MUNAR RAMON	2,6645%	365,68 €	-36.646,64 €	899.775,06 €	862.762,74 €
8	ESTEBAN ALCINA BALLESTER	0,6936%	0,00 €	33.379,94 €	234.213,48 €	267.593,42 €
9	IGNACIO DEYA FRUTOS	0,9273%	0,00 €	4.098,39 €	313.120,99 €	317.219,38 €
10	SON ARMADANS	0,1603%	0,00 €	-782,40 €	54.114,65 €	53.332,25 €
11	INVERSIONES PASCUAL SL	0,7951%	0,00 €	152.687,24 €	268.510,04 €	421.197,28 €
12	TORRENS CAMPINS SL	3,0073%	13.522,22 €	527.279,20 €	1.015.521,47 €	1.529.448,45 €
13	CONSTRUCCIONES PAYERAS CASTELL SL	1,2665%	8.920,68 €	30.881,04 €	427.687,16 €	449.647,52 €
14	BABUCHAS ASTOR SL (SERIBAS)	1,5052%	9.144,72 €	-220,85 €	508.297,87 €	498.932,30 €
15	RAFAEL BELTRAN BALLE (1/2) - PEDRO BELTRAN BALLE (1/2)	6,9297%	0,00 €	-48.689,70 €	2.340.065,99 €	2.291.376,28 €
16	INVERSIONES COIRA SL	0,7373%	117.209,96 €	-28.001,50 €	248.990,13 €	103.778,66 €
17	INVERSIONES PLOMER SL	1,7667%	16.765,94 €	1.853,76 €	596.581,69 €	581.669,51 €
18	SUMINISTROS SON AMONDA SL	2,1203%	32.970,86 €	5.246,94 €	715.986,88 €	688.262,96 €
19	MIGUEL SOCIAS SOLER SL	1,5905%	0,00 €	138.680,69 €	537.086,86 €	675.767,55 €
20	CURIENT SA (JUAN CURIENT CANAVES)	0,6466%	0,00 €	33.921,45 €	218.334,08 €	252.255,53 €
21	ARQUITECTURA PUNTA 2 SL	1,3659%	20.079,64 €	91.768,82 €	461.244,64 €	532.933,82 €
22	AMER E HIJOS SA	0,7994%	43.619,48 €	-7.769,74 €	269.958,56 €	218.569,34 €
23	ANTONI CORRO CALDERA (1/2) Y JUANA MARIA MOYA ROSSELLO (1/2)	1,1879%	104.639,04 €	12.746,48 €	401.125,23 €	309.232,67 €
24	ECO HOMES BALEARES	0,8853%	0,00 €	5.329,34 €	298.950,54 €	304.279,88 €
25	ANTONIO OLIVER REUS	0,6553%	34.425,00 €	14.833,30 €	221.286,90 €	201.695,20 €
26	JOSEP CAÑELLAS (1/6)+RAFAEL CAÑELLAS (1/6)+VICENÇ CAÑELLAS (1/6)	0,6550%	34.425,00 €	14.752,30 €	221.183,49 €	201.510,80 €
27	FORCH MED SL - CAMPER	14,9316%	69.412,67 €	976.414,40 €	5.042.169,82 €	5.949.171,55 €
28	CORPORACION PIKEL SL	1,3738%	40.444,66 €	7.927,80 €	463.909,89 €	431.393,03 €
29	JUAN COMPNAY PUJADAS (4/12)/ JOAN MIQUEL COMPANYY TUR (2/12) / Mª ANTONIA COMPANYY TUR (2/12) / BARTOMEU FERRER COMPANYY (2/12) / FRANCISCA Mª FERRER COMPANYY (2/12)	1,1734%	2.104,91 €	-45.146,03 €	396.234,51 €	348.983,57 €
30	FRANCISCA MATEU RAMON	0,4023%	3.230,23 €	-7.957,60 €	135.865,81 €	124.677,98 €
31	SEBASTIAN MORA PUJADAS	1,2924%	0,00 €	45.920,99 €	436.419,22 €	482.340,21 €
32	JAIME CATALA MORA	0,6462%	0,00 €	22.960,49 €	218.209,61 €	241.170,11 €
33	BERNAT CATALA MORA	0,6462%	0,00 €	22.960,49 €	218.209,61 €	241.170,11 €
34	JAUME PERELLO HORRACH	1,3673%	0,00 €	70.822,51 €	461.717,30 €	532.539,82 €
35	SERANDREU SL	1,5290%	0,00 €	50.964,93 €	516.327,16 €	567.292,09 €
36	PINS DE BOQUER SL	1,6303%	25.239,32 €	-9.819,90 €	550.525,81 €	515.466,59 €
37	BIEL NAVARRO (50%) Y BARBARA SASTRE (50%)	1,7579%	14.749,44 €	-13,79 €	593.605,90 €	578.842,66 €
38	MARIA RIERA PONS	0,1190%	42.950,70 €	17.246,31 €	40.168,31 €	14.463,93 €
39	BINIMARIA SL	0,1876%	0,00 €	2.042,27 €	63.339,44 €	65.381,71 €
40	MARIA TOLEDO FERNANDEZ	0,8145%	0,00 €	-192.113,25 €	275.031,20 €	82.917,95 €
41	JUNTA COMPENSACION	0,4529%	0,00 €	239.546,95 €	152.928,28 €	392.475,23 €
42	CATALINA MIR AULET	0,6020%	0,00 €	-209.919,29 €	203.298,08 €	-6.621,21 €
43	AINA FE MERCADAL	0,9776%	73.227,03 €	-373.657,48 €	330.112,12 €	-116.772,39 €
44	JUANA Mª JAUME TORRENS (1/2) / MARIA JAUME FERRER (1/2)	0,7401%	0,00 €	-263.050,87 €	249.934,18 €	-13.116,68 €
45	JUANA ANA RAMIS SERRA	0,0000%	0,00 €	-40.329,60 €	0,00 €	-40.329,60 €
46	CATALINA COLLADO FERNANDEZ	0,0000%	0,00 €	-35.873,61 €	0,00 €	-35.873,61 €
47	ESLAFI	0,1607%	0,00 €	-43.148,08 €	54.262,12 €	11.114,04 €
48	LIVING CENTER ACTIVOS INMOBILIARIOS SAU (LA CAIXA)	0,9077%	0,00 €	-329.384,92 €	306.523,28 €	-22.861,64 €
49	Mª TERESA CORRO CLADERA	0,3079%	0,00 €	-108.772,11 €	103.975,31 €	-4.796,80 €
50	ESPERANZA RUBERT LLOBERA	0,8580%	0,00 €	-276.224,55 €	289.750,62 €	13.526,07 €
51	JUANA RUBERT LLOBERA	0,3587%	0,00 €	-115.833,76 €	121.112,01 €	5.278,24 €
52	JUANA ANA Y MARIA ESTRANY REUS	0,0000%	0,00 €	-138.353,58 €	0,00 €	-138.353,58 €
53	ANTONIA MATEU RAMON	0,0000%	3.230,23 €	-242.095,76 €	0,00 €	-245.325,99 €
54	MARGARITA MATEU RAMON	0,0000%	3.230,23 €	-242.095,76 €	0,00 €	-245.325,99 €
55	FRANCISCO RAMIS CARDELL (1/5) / ANTONIO RAMIS TORTELLA (1/5) / CATALINA RAMIS TORTELLA (1/5) / GUILLERMO RAMIS TORTELLA (1/5) / FRANCISCO RAMIS MARTORELL (1/10) / MªMAGDALENA RAMIS MARTORELL(1/10)	0,0000%	0,00 €	-31.761,23 €	0,00 €	-31.761,23 €
56	SEBASTIAN JANER MUT(1/6)+CRISTOFOL JANER CIFRE (1/6)+JOANA MARIA (1/9)+SEBASTIAN (1/9)+ANTONIA JANER LLOBERA (1/2)+ANTONIA JANER MUT(1/3)	0,0000%	0,00 €	-217.846,24 €	0,00 €	-217.846,24 €

TOTALES	100,000%	1.192.028 €	1.510.644 €	33.768.552 €	34.087.168 €
----------------	-----------------	--------------------	--------------------	---------------------	---------------------

RESUMEN LIQUIDACION PROVISIONAL	V. EDIFI INDEMNIZABLE	VALOR DIF UAS ADJ	COSTE URB DE ADUD	LIQUIDACION
6.4. TOTAL PROPIETARIOS POR COMPENSACION ECONOMICA	6.460,45 €	-948.355,79 €	0,00 €	-954.816,25 €
6.6. TOTAL PROPIETARIOS PAGO GASTOS DE COMPENSACION POR CESION TERRENO	73.227,03 €	-1.719.991,06 €	1.658.967,73 €	-134.250,36 €
TOTAL RESTO PROPIETARIOS	1.112.341,00 €	4.178.990,97 €	32.109.584,22 €	35.176.234,19 €
TOTAL LIQUIDACION PROVISIONAL	1.192.028 €	1.510.644 €	33.768.552 €	34.087.168 €

9.- GASTOS DE URBANIZACIÓN A CARGO DE LOS PROPIETARIOS COMO CARGA INDIVIDUAL

El art.76.3 de la LUIB, serán gastos de urbanización que serán asumidos por las personas propietarias como carga individualizada de los terrenos correspondientes, y que no irán a cargo del conjunto de la comunidad de reparcelación, los siguientes:

a) Los gastos necesarios para preparar los terrenos para ejecutar las obras de urbanización cuando la mencionada preparación exija actuaciones desproporcionadas como consecuencia de las acciones u omisiones de las correspondientes personas propietarias. A estos efectos, serán acciones u omisiones que comporten actuaciones no asumibles para la comunidad de reparcelación las obras, las instalaciones, los movimientos de tierras, los vertidos, las extracciones de áridos, las alteraciones topográficas y morfológicas y cualquier otra variación objetiva de los terrenos que se hayan ejecutado sin las licencias, órdenes o autorizaciones administrativas o sin ajustarse a ellas. Este régimen también se aplicará cuando las obras de preparación de los terrenos sean consecuencia de las obligaciones impuestas a las personas propietarias de suelo por la normativa relativa a suelos contaminados, o del incumplimiento de la obligación de llevar a la práctica programas de restauración impuestos por las licencias o autorizaciones otorgadas, así como cuando esta obligación se haya impuesto por resolución administrativa dictada por la administración competente de acuerdo con la legislación sectorial que sea de aplicación.

b) Las indemnizaciones que correspondan por la extinción de arrendamientos y de otros derechos personales que se hayan constituido con posterioridad a la aprobación inicial del proyecto de reparcelación o del planeamiento. Estos gastos serán asumidos por las personas propietarias otorgantes de los contratos de que se trate.

Se desconoce la existencia de gastos e indemnizaciones.

10.- CESIÓN MUNICIPAL. EQUIVALENTE ECONÓMICO DEL DEBER DE CESIÓN.

Artículo 133. Cesión de suelo con aprovechamiento urbanístico Reglamento Ley 12/2017

1. Corresponde al proyecto de reparcelación establecer el emplazamiento del suelo con aprovechamiento urbanístico que se tenga que ceder obligatoria y gratuitamente a la administración actuante.

2. Cuando sean de aplicación las previsiones de la LUIB y de este Reglamento sobre la cesión de suelo en otros terrenos fuera del sector o de la unidad de actuación, esta cesión de terrenos fuera del ámbito se producirá también con la aprobación del proyecto de reparcelación, que incorporará los terrenos referidos con el único efecto de adjudicarlos a favor de la administración actuante.

3. Cuando en aplicación de las previsiones referidas proceda el pago total o parcial del equivalente económico del suelo de cesión con aprovechamiento, el importe del equivalente se fijará también en el proyecto de reparcelación y su pago a favor de la administración actuante será preferente al pago del resto de cargas urbanísticas. (Ver Anexo II).

PROYECTO DE COMPENSACIÓN DEL SECTOR 1 DEL PGOU DE INCA

Para justificar la cesión municipal se adjunta Anexo II- Estudio económico, memoria de viabilidad cálculo valor unidad de aprovechamiento realizado por la Arquitecta Colegiada Pilar Riera Vicens, arquitecto colegiado COAIB nº-147321 y miembro de la Agrupación de Arquitectos Expertos Peritos Forenses.

Tal como se puede concluir, para que el desarrollo de este suelo urbanizable sea viable, se debe reducir la cesión al 5,01% para un horizonte temporal de 6 años a fecha valores mayo 2025 para que el VAN = 0.

El 5,01% de las 283.992,16 UA's del desarrollo son 14.228,05 UA's.

Para compensar esa cesión se asigna al Ayuntamiento la parcela número 1 con superficie de 9.509,12m² (con una edificabilidad de 1,5 equivalente a 14.263,68 UA's)

11.-DERECHOS DE REALOJAMIENTO Y PREVISIONES

En este proyecto, no existen.

12.- ANEXOS