

INFORME-PROPUESTA DE ACUERDO QUE SE ELEVA A LA JUNTA DE GOBIERNO LOCAL

ASUNTO: APROBACIÓN INICIAL DE LOS ESTATUTOS Y BASES DE ACTUACIÓN DE LA JUNTA DE COMPENSACIÓN UA/PG-03 EN PEGUERA

A) ANTECEDENTES

I) La Unidad de Actuación UA/PG-03, en Peguera, tiene por objeto la reorganización de los espacios urbanos incluidos en el ámbito de la UA, a base de terrenos que hasta la fecha eran solares edificables que, hallándose desprovistos de usos lucrativos, pasan a incrementar la dotación de aparcamientos públicos y de espacios libres públicos, localizando la edificabilidad que se detrae de los mismos en el resto de solares calificados como RP-2 que siguen siendo edificables. Asimismo, se completa el trazado de la red viaria con la apertura de nuevas calles para mejora de las comunicaciones y circulaciones de la zona.

II) En la propia ficha de la unidad de actuación se establece como sistema de actuación el de compensación.

III) El 26 de febrero de 2018 -rge 5330- D^a. Angeles Roig Guerrero y D^a. Carolina I. Montani Molina como apoderadas de la entidad ALTAMIRA ASSET MANAGEMENT SL. que actúa como apoderada de la SOCIEDAD DE GESTIÓN DE ACTIVOS PROCEDENTES DE LA REESTRUCTURACIÓN BANCARIA, SA (en adelante, SAREB), presentaron los Estatutos y Bases de Actuación para su aprobación inicial a los efectos de constituir la Junta de Compensación de la unidad de actuación UA/PG-03 de Peguera.

IV) Con la documentación aportada por SAREB se acredita la propiedad de la finca registral 3.132 y de la finca registral 4.514 del Registro de la Propiedad nº 2 de Calvià. La primera finca se corresponde con la parcela catastral 2672002DD5727S0001XO, mientras que la finca registral 4.514 comprende tres parcelas catastrales (2872001DD5727S0001BO, 2973002DD5727S0001EO y 2973011DD5727S0001AO).

B) CONSIDERACIONES JURÍDICAS

I) En cuanto a la regulación del procedimiento de tramitación del proyecto de los estatutos y de las bases de actuación de las Juntas de Compensación, habrá que estar a lo previsto en la Ley 12/2017, de 29 de diciembre de urbanismo de las Illes Balears (LUIB). Esta Ley deroga la Ley 2/2014, de 25 de marzo, de ordenación y uso del suelo (LOUS) pero mantiene la vigencia del Reglamento que desarrolla la LOUS, en la isla de Mallorca, en todo lo que resulte compatible con la nueva Ley y el resto de disposiciones.

II) El artículo 83 de la LUIB establece la constitución de la Junta de Compensación en la modalidad de compensación excepto si todos los terrenos pertenecen a un único propietario. En cuanto a la presentación de los correspondientes proyectos de estatutos y bases de actuación que quedan regulados por las personas propietarias

que representan más del 60% de la superficie total de la unidad de actuación. Todo ello sin perjuicio que las personas propietarias de la unidad de actuación que no hubieran actuado como promotoras de la Junta de Compensación puedan incorporarse con igualdad de derechos y obligaciones a la misma en el plazo de un mes a partir de la aprobación de los estatutos de la junta. Si no lo hicieran, sus fincas serán expropiadas a favor de la Junta de Compensación, que tendrá la condición jurídica de beneficiaria.

En este caso, el ámbito de actuación ocupa una superficie de 58.640 m², por lo que para promover la constitución de la Junta de Compensación se requiere acreditar la propiedad de 35.184 m². Se han detectado algunas diferencias entre las superficies que constan en el Registro de la Propiedad y las que figuran en la Dirección General del Catastro. Sin embargo, estas discrepancias no impiden la constitución de la Junta de Compensación puesto que, tanto si tomamos como referencia el Registro de la Propiedad como la Dirección General de Catastro, se justifica que la entidad SAREB ostenta la propiedad de más del 60% del ámbito de actuación.

III) Por lo que respecta al contenido de las bases y de los estatutos, los artículos 270 y 271 del Reglamento disponen, respectivamente, las determinaciones que como mínimo deben contener los estatutos y las bases de actuación.

IV) De acuerdo con el artículo 245 del Reglamento, para la constitución de la junta de compensación, las personas propietarias a que hace referencia el apartado 3 del artículo 244 deberán formular las bases de actuación y estatutos de la junta y someterlos a aprobación de la administración actuante. El procedimiento para su aprobación comprende las siguientes fases (artículo 245.2 del Reglamento en relación con el artículo 84 de la LOUS):

-Aprobación inicial

-Información pública durante un plazo de 20 días hábiles mediante anuncio en el B.O.I.B y en la dirección o el punto de acceso electrónico correspondiente, debiéndose publicar la documentación íntegra en este último.

-Audiencia al resto de personas propietarias distintas de las que hubieran presentado la propuesta por un plazo mínimo de 15 días hábiles. Este trámite deberá cumplimentarse con carácter previo al acuerdo de aprobación definitiva.

-Aprobación definitiva. El acto o acuerdo de aprobación definitiva en el plazo de tres meses desde la aprobación inicial. En caso contrario, el silencio se entiende positivo. El acuerdo de aprobación definitiva se publicará en el B.O.I.B y en la dirección o el punto de acceso electrónico correspondiente, debiéndose publicar la documentación íntegra en ambos medios.

V) Corresponde al Alcalde tanto la aprobación inicial como la aprobación definitiva de los estatutos y bases de actuación de la Junta de Compensación (artículo 21.1 j) de la Ley 7/1985, de 2 de abril, reguladora de las bases de régimen local. Sin embargo, mediante Decreto de la Alcaldía de 9 de febrero de 2017, el Alcalde delegó en la Junta de Gobierno Local la competencia para la aprobación de los instrumentos de desarrollo del planeamiento general no expresamente atribuidas al Pleno, así como los instrumentos de gestión urbanística y de los proyectos de urbanización.

VI) La Ordenanza Fiscal reguladora de la tasa por la tramitación y redacción de los instrumentos de ordenación, gestión urbanística y evaluaciones ambientales



estratégicas prevé una cuota por importe de 1.000 € por la tramitación de los estatutos y bases de actuación (el Anexo I, Tarifa 1, Epígrafe 11.6).

A la vista de lo expuesto, entiendo que procede someter a la Junta de Gobierno Local la adopción del siguiente acuerdo:

1º. Aprobar inicialmente los Estatutos y Bases de Actuación presentados el 26 de febrero -rge 5330- por D^a. Angeles Roig Guerrero y D^a. Carolina I. Montani Molina como apoderadas de la entidad ALTAMIRA ASSET MANAGEMENT SL. que actúa como apoderada de la SOCIEDAD DE GESTIÓN DE ACTIVOS PROCEDENTES DE LA REESTRUCTURACIÓN BANCARIA, SA, para la constitución de la Junta de Compensación de la unidad de actuación UA/PG-03 en Peguera.

2º. Someter la propuesta al trámite de Información pública durante un plazo de 20 días hábiles mediante anuncio en el B.O.I.B y en la dirección o el punto de acceso electrónico correspondiente, debiéndose publicar la documentación íntegra en este último (artículo 245.2 b) del Reglamento de la LOUS).

3º. Conferir audiencia al resto de personas propietarias distintas de las que hubieran presentado la propuesta por un plazo mínimo de 15 días hábiles (artículo 245.2 b) del Reglamento de la LOUS).

4º. Señalar que, de conformidad con lo dispuesto en la Ordenanza Fiscal reguladora de la tasa por la tramitación y redacción de los instrumentos de ordenación, gestión urbanística y evaluaciones ambientales estratégicas, el promotor deberá ingresar la tasa por la tramitación de los estatutos y bases de actuación, cuyo importe asciende a la cantidad de 1.000 € (Anexo I, Tarifa 1, Epígrafe 11.6).

5º. Facultar a la Alcaldía para que adopte cuentas resoluciones correspondan en ejecución de los anteriores acuerdos.

Calvià, 11 mayo de 2018
La T.A.G de Urbanismo,
Fdo. María Rigo Martínez

Visto el anterior informe-propuesta, elévese a la Junta de Gobierno Local para su aprobación.

EL TENIENTE DE ALCALDE DELEGADO DE URBANISMO, COMERCIO,
PARTICIPACIÓN CIUDADANA Y JUVENTUD
(Por delegación de Alcaldía de 23 febrero de 2018)
Fdo. Marcos Pecos Quintans

