



Ajuntament de Calvià
Mallorca



INFORME JURÍDICO CON PROPUESTA DE ACUERDO EN RELACIÓN AL PROYECTO DE REPARCELACIÓN DE LA UNIDAD DE ACTUACIÓN UA/PG-09

Para la elaboración del presente informe propuesta se han tenido en cuenta los siguientes

ANTECEDENTES DE HECHO:

I. La Comisión Insular de Ordenación del Territorio y Urbanismo, en sesión celebrada el 25 de julio de 2014, aprobó definitivamente la modificación puntual del PGOU de Calvià nº MP 5/2012, por la que una parcela clasificada como suelo urbano y calificada como equipamiento recreativo (EQ-R), de 9.533 m², que linda con la Carretera de Peguera a Andratx (MA-1020) y la Calle Aina Gayá Mayol, que se dirige a Cala Fornells, se recalificaba como parcela urbana de uso Comercial (C). (BOIB nº 104 de 2.08.2014).

II. Al propio tiempo, se creaba una nueva unidad de actuación discontinua, la UA/PG-09 en Peguera, que además de la citada parcela comercial (C), incluía en su ámbito un suelo rústico calificado como Sistema General de Comunicación e Infraestructuras (SGCI) con destino a aparcamiento público al aire público, de 17.357 m² y situado en la misma rotonda que la parcela comercial, antes previsto obtener por expropiación, y un vial peatonal de uso público, de 2.208 m², que arranca en el pk 24, aproximadamente, de la citada carretera de Peguera a Andratx y finaliza en la Calle Aina Gayá Mayol, para su incorporación a la red municipal de caminos e itinerarios de interés general (SGCI Red viaria paso peatonal) también en suelo rústico.

III. Al no existir en dicha UA la situación de propietario único resultaba procedente la equidistribución de beneficios y cargas de la unidad reparcelable entre los propietarios afectados en proporción al valor de los terrenos afectados de cada uno y, al no existir propuesta de reparcelación voluntaria, se constituyó Junta de Compensación, mediante escritura pública autorizada por el notario Alberto Ramón Herrán Navasa el 14.05.18 con nº de protocolo 1.210 y aprobada por la junta de Gobierno Local del Ayuntamiento de Calvià de 18.06.18 e inscrita en el Registro de Entidades Urbanísticas colaboradoras del Consell de Mallorca el 28.06.18 con el nº 180.

IV. La Junta de Compensación ha presentado en este Ajuntament en fechas 9.11.2018 rge: 33187 - 12.1.2018 rрге: 33226 y 33221 - 4.06.2019 rрге: 15718 y 1579 - 18.7.2019 rрге: 20696, 20758 y 20715 - 19.7.2019 rге: 20797 - 22.7.2019 rрге: 20916 y 20921 - 1.8.2019 rге: 21937 distinta documentación comprensiva del proyecto de reparcelación de la UA/PG-09, proyecto que finalmente ha sido informado favorablemente por la Arquitecta Municipal el 5.08.19.

CONSIDERACIONES JURÍDICAS:

I. Objeto de la reparcelación. La unidad de actuación UA/PG-09 indica el sistema de actuación por compensación y plantea los siguientes criterios de ordenación:

- Cesión gratuita y libre de cargas de un SGCI para aparcamiento público de 17.357 m² y camino peatonal público SGCI red viaria para paso peatonal de 2.208 m².
- Dichos terrenos se obtendrán por compensación vinculada a una parcela como C comercial de 9-533 m² de edificabilidad máxima 5.719,80 m².
- La ejecución del sistema general de aparcamiento público correrá a cargo de dicha unidad de



PUMAR NIRO BARTOLOME PAPAEL
- 43101019P
11/09/2019



LOPEZ EXPOSITO MARC -
43175115K
12/09/2019

C/ Julià Puig i Sans, batle, 1. 07184 Calvià. Illes Balears
1 139 100 · a/e: calvia@calvia.com



Ajuntament de Calvià
Mallorca

actuación. Se deberán cumplir las condiciones establecidas por *Recursos Hídricos* (red de drenaje superficial) obtener la autorización de la *Direcció General de Recursos Hídrics* y redactar un Plan de Autoprotección de acuerdo con el INFOBAL, asimismo se deberá establecer una franja de autoprotección de 50 m. así como la instalación de la señalización de advertencia de peligro forestal en su perímetro.

- Total ámbito: 29.098 m²

Las prescripciones enumeradas en el acuerdo de aprobación definitiva de la MP 5/2012 son las siguientes:

- Se trata de 19.565 m² de cesión gratuita de los cuales 2.208 m² corresponden al camino.
- La ejecución de la modificación de planeamiento, en lo referente al SGCI deberá tener en cuenta las condiciones y observaciones que se deriven del informe de la Dirección Insular de Carreteras.

II. Fincas iniciales y fincas resultantes:

FINCAS INICIALES REGISTRALES:

Finca 1: 4.000m² (finca ubicada en el seno de la finca mayoritaria)
Finca 2: 662.618,83 m² (finca discontinua).
TOTAL: 666.618,83 M²

DESCRIPCIÓN DE LAS PARCELAS RESULTANTES:

Dentro del ámbito de la UA/ PG-09: 29.098m²

Finca 1, urbano:	9.533m ² se encuentran calificados como C.(5.719,80m ² edificables)
Finca 2, rústico:	17.357m ² se encuentran calificados como SGCI aparcamiento
Finca 3, rústico:	2.208 m ² se encuentran calificados como SGCI camino peatonal

Fuera del ámbito de a UA/PG-09: 637.520,83 m²

Finca 4, urbano:	524m ² se encuentran calificados como ELP
Finca 5, rústico:	2.087 m ² se encuentran calificados como ANEI, SR2
Finca 6, rústico:	634.909,83 m ² se encuentran calificados como ANEI, SR2 (finca discontinua: 628.158,63m ² + 6.751,20m ²)

TOTAL suma FINCAS (1+2+3+4+5+6) : 666.618,83 M² (*)

(*) El total de las fincas resultantes coincide con el total de las superficies que constan en registro (662.618,83 m²+4,000 m²).

Titularidad controvertida de la finca inicial nº 1. La finca en cuestión, nº1, del proyecto figura inscrita a favor de la Organización Sindical del Hogar, hoy extinguida y a la que sucede la Administración General del Estado. Se trata de una parcela de 4.000 m², sólo parcialmente afectada por la UA. Tal como figura en dicho proyecto "dada la escasa cuantía de los derechos del propietario minoritario, de conformidad con la base 13º y con lo dispuesto en el artículo 80.3 de la LUIB, el propietario primitivo de la parcela urbana edificada conservará la titularidad y no habrá adjudicación pro indiviso sino que se sustituirá la adjudicación correspondiente a la Administración General del Estado por indemnización en metálico,



Ajuntament de Calvià
Mallorca

conforme estudio técnico que contiene el proyecto de reparcelación.”

En relación a dicha finca, el 25.04.2019 -rge 11617- se presentó un escrito firmado por los Sres. Miguel Llabrés Barceló y Luis Abasolo Pérez, por el que tras aportar escritura pública de reversión, de 25 de noviembre de 1982, autorizada por el Notario de Palma de Mallorca Rafael Bernabé Panós nº protocolo 631, donde según ellos y 38 personas físicas más, se acredita la titularidad de dicha parcela, y en base a la cual, solicitan información sobre el estado de tramitación de la UA/PG-09. Analizada su condición de parte interesada, dicha información fue trasladada a ambos solicitantes mediante escritos con r.g.s. Nº 27726 y 27727. Comoquiera que tanto el RLOSUM, como el Real Decreto 1093/1997, de 4 de julio, por el que se aprueban 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, los proyectos de reparcelación deben entenderse y tramitarse con los titulares registrales de las fincas afectadas, se les informó de la necesidad de reanudar el tracto sucesivo registral de la parcela como presupuesto para redirigir a consideración de la Junta de Compensación su voluntad de participar en la Unidad de Actuación. Al respecto, procede notificar dicha circunstancia al actual titular de la parcela, la Administración General del Estado, Oficialía Mayor del Ministerio de Trabajo, Migraciones y Seguridad Social, adjuntando copia de dicha escritura para su conocimiento.

III. Cesiones. Tal y como se expresa en la ficha de la UA/PG-09 se deberá tramitar la cesión gratuita y libre de cargas de un SGCI de 17.357 m² destinado a aparcamiento público, que comprende también la ejecución del mismo. No así con los 2.208 m² el camino peatonal público, SGCI red viaria peatonal, donde únicamente se prevé la cesión, pero no la ejecución de las obras de adecuación al mismo, que en consecuencia, no resultan exigibles, pues entre los deberes urbanísticos previstos en el suelo urbano sujeto a actuaciones urbanísticas u operaciones de dotación está el de ceder los suelos destinados a sistemas locales y generales que se incluyan o adscriban a la unidad de actuación (art. 29 de la LUIB y 18 del TRLS 2015), pero no el de ejecutarlos, carga adicional que únicamente contempla la ficha de esta unidad de actuación, y sólo en relación al aparcamiento.

El 15% del aprovechamiento de cesión se calcula sobre el incremento de valor de la parcela por el cambio de uso que motivó la delimitación de la unidad de actuación, tal y como establece el artículo 29.2 d) de la LUIB. Las construcciones ilegales que deban demolerse constituyen un coste de urbanización exclusivo del titular de la construcción sin licencia. Las construcciones con licencia que deban demolerse constituyen un coste de urbanización a equidistribuir entre los propietarios de las fincas afectadas por la reparcelación. Es evidente que si la modificación puntual ha establecido un incremento valor de la parcela derivada del cambio de uso de EQ-R a C, sobre el incremento de aprovechamiento derivado de la modificación puntual del PGOU se tiene que aplicar el porcentaje de cesión que resulte acorde al principio de equidistribución.

No resulta exigible en este momento la cesión de la finca resultante nº 4 planteada por la Arquitecta Municipal en su informe de 5.08.19, pues se encontrar fuera del ámbito de a UA/PG-09, y no se ha determinado por tanto el sistema de actuación.

IV. Tributación del proyecto. De conformidad con lo dispuesto en los artículos 15 a 19 del Real Decreto Legislativo 2/2004, de 5 de marzo, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley reguladora de las Haciendas Locales, el Ajuntament de Calvià aprobó definitivamente el día 7 de abril del 2012 la Tasa por Tramitación y Redacción de Instrumentos de Ordenación, Gestión Urbanística y Evaluaciones Ambientales Estratégicas, publicada en el BOIB nº 57 del día 21 de abril de 2012. En consecuencia, procede efectuar



Ajuntament de Calvià
Mallorca

la siguiente liquidación de la referida Tasa por tramitación de la aprobación inicial del Proyecto de reparcelación de la UA/PG-09:

- Anexo I. Tarifa Aplicable: 1. Epígrafe: 11

La cuota se determina en consecuencia por aplicación de la siguiente fórmula: $Cuota = 0'4€ \times S \times Am$. Siendo: "S" la superficie del ámbito en m² (29.098 m²) y "Am" el coeficiente de aprovechamiento medio del ámbito, expresado en m²/m². (0'00 m²/m²). La Ordenanza Fiscal no contempla la posibilidad de que, como en este caso, la UA se componga de fincas discontinuas de distintos tipos de aprovechamiento, aún así, efectuados los correspondientes cálculos resulta una cuota inferior a 1.000 €. Por lo que de acuerdo con dicha Ordenanza: "A la cuota resultante por aplicación de los factores anteriores se le aplicará la cuota mínima de 1.000 € en cada una de las fases en que la cuota resultante no alcance esta cantidad." deberán abonarse 1.000 € en concepto de aprobación inicial del proyecto de reparcelación de la UA/PG-09.

V. La competencia la aprobación inicial del proyecto de reparcelación corresponde al Alcalde (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 17 de junio de 2019, 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.

A la vista de lo expuesto, y habida cuenta que se ha emitido el correspondiente informe técnico favorable en fecha 5.08.2019, en virtud de lo dispuesto en artículo 213.5 RLOUSM -procedimiento aprobación de los proyectos de reparcelación, así como los artículos 78 a 87 de la Ley 12/2017, de 29 de diciembre, de urbanismo de las Illes Balears, y el Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el cual se aprueba el Texto refundido de la Ley del suelo y rehabilitación, entiendo que procede someter a la Junta de Gobierno Local la siguiente propuesta de

ACUERDO:

1º. APROBAR INICIALMENTE EL PROYECTO DE REPARCELACIÓN DE LA UA/PG09 DE PEGUERA, según documentación presentada por la Junta de Compensación en fechas 9.11.2018 y con rge: 33187 - 12.1.2018 y rrge: 33226 y 33221 - 4.06.2019 y rrge: 15718 y 1579 - 18.7.2019 y rrge: 20696, 20758 y 20715 - 19.7.2019 y rge: 20797 - 22.7.2019 y rrge: 20916 y 20921 - 1.8.2019 y rge: 21937.

2º. Someter el proyecto de reparcelación de la UA/PG-09 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. Asimismo, dentro de este plazo se concederá audiencia a las personas interesadas mediante citación personal (artículo 213.5 del Reglamento de la LOUS).

3º. Requerir a la Junta de compensación al pago de la tasa por tramitación de la aprobación inicial del proyecto de reparcelación, cuyo importe asciende a 1.000 euros (Anexo I, tarifa 1, epígrafe 11 de la Ordenanza fiscal, BOIB nº 57 del día 21 de abril de 2012).

4º. Notificar el presente acuerdo a la Junta de Compensación, a Administración General del Estado



Ajuntament de Calvià
Mallorca

(Oficialía Mayor del Ministerio de Trabajo, Migraciones y Seguridad Social), y a los Sres. Miguel Llabrés Barceló y Luis Abasolo Pérez.

El TAG de Urbanismo,
Bartolomé Pomar Miró

VºBº El Jefe de Servicio de Urbanismo,
José Mª Fontenla Esquivias

Conforme a la anterior propuesta, elévese a la Junta de Gobierno Local para su aprobación,

EL TENIENTE DE ALCALDE DELEGADO
DE URBANISMO, COMERCIO Y ACTIVIDADES
(Por delegación de Alcaldía de 17 de junio de 2019)
Marc López Expósito

