

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

ASUNTO: APROBACIÓN INICIAL DEL PROYECTO DE REPARCELACIÓN CORRESPONDIENTE A LA UNIDAD DE ACTUACIÓN UA/MG-08.

I) El 10 de abril de 2015 la entidad PROMOCIONES VISTARGA SL presentó el proyecto de distribución de beneficios y cargas de la unidad de actuación UA/MG-08 ( proyecto de reparcelación) . El 21 de septiembre del mismo año, dicha sociedad presentó un nuevo proyecto y el 18 de marzo de 2016 se aportó otro proyecto que sustituía al anterior.

II) La Comisión Insular de Ordenación del Territorio y Urbanismo, en sesión celebrada el 24 de abril de 2014 adoptó, entre otros, el siguiente acuerdo:

“Visto el expediente relativo a la modificación del Plan general de ordenación urbana de Calvià relativa a la modificación puntual MP 06/2011, en lo referente la inclusión de la reserva estratégica de suelo ( RES-50) y a la ordenación del remanente de los terrenos del anterior PTM-MG (PERI) mediante la delimitación de la unidad de actuación UA/MG-08, en Magaluf, y de acuerdo con el dictamen de la Ponencia Técnica de Ordenación del Territorio y Urbanismo, en el trámite previsto en el artículo 132.3 del Real Decreto 2159/1978, de 23 de junio, Reglamento de Planeamiento Urbanístico, esta Comisión Insular acuerda aprobar definitivamente la expresada modificación puntual, sujetándose a las prescripciones siguientes:

2.Los terrenos de la UA/MG-08 mantendrán su clasificación como urbanos, y se someterán al régimen jurídico vigente en el momento de aprobación de su ordenación detallada, siempre que inicien la ejecución de su transformación urbanística en el plazo dispuesto en la disposición transitoria 1ª de la Ley 7/2012, de 13 de junio, de medidas urgentes para la ordenación urbanística sostenible...”

La Disposición Transitoria 1ª de la Ley 7/2012, de 13 de junio, de medidas urgentes para la ordenación urbanística sostenible establece:

### *Disposición transitoria primera Suelos clasificados como urbanos*

*Los suelos clasificados como urbanos y que a la entrada en vigor de esta ley estén en la situación de suelo rural, se mantendrán en esta clasificación y se someterán al régimen jurídico vigente en el momento de su ordenación detallada, siempre que inicien la ejecución de su transformación urbanística en el plazo máximo de tres años a contar desde la entrada en vigor de esta ley. Lo mismo será de aplicación a los terrenos urbanos en situación de rurales que no cuenten con ordenación detallada, si bien en este caso el plazo máximo será de cuatro años.*

*Transcurridos estos plazos sin que se haya iniciado la ejecución de la transformación urbanística, los terrenos pasarán a tener la clasificación de suelo urbanizable y deberán someterse al régimen de deberes y cargas previsto en esta ley.*

Hay que tener en cuenta que de acuerdo con la Disposición adicional única del Decreto Ley 1/2016, de 12 de enero, de medidas urgentes en materia urbanística, las previsiones contenidas en la disposición adicional novena y la disposición

ordenación urbanística sostenible no serán aplicables hasta que no se apruebe la modificación de dichas disposiciones, o como máximo hasta el 31 de diciembre de 2017, si antes no se hubiese hecho efectiva la modificación indicada.

La Ficha de características de la unidad de actuación contiene unos criterios de ordenación y dispone como planeamiento de desarrollo la aplicación directa de la ordenanza.

El acuerdo de aprobación definitiva se publicó en el B.O.I.B nº 59 de 1 de mayo de 2014.

La Disposición Transitoria primera de la Ley 7/2012 preveía unos plazos para el inicio de los actos de transformación urbanística a los efectos de aplicar el régimen jurídico vigente en el momento de aprobar su ordenación detallada:

-Suelos que cuentan con ordenación detallada (hay que entender que en la fecha de entrada en vigor de la propia Ley) : disponen de tres años a contar desde la entrada en vigor de la Ley 7/2012 ( 24 junio de 2012) para iniciar los actos de transformación urbanística para poder beneficiarse del régimen jurídico aplicable al suelo clasificado como urbano. Transcurrido este plazo de tres años sin haber iniciado dichos actos de transformación urbanística, los terrenos pasarán a tener la consideración de suelo urbanizable y deberá someterse al régimen de cargas y deberes de este suelo.

-Suelos que no cuentan con ordenación detallada ( igualmente hay que entender en la fecha de entrada en vigor de la Ley) : disponen de cuatro años a contar desde la entrada en vigor de la Ley 7/2012 ( 24 junio de 2012) para iniciar los actos de transformación urbanística para poder beneficiarse del régimen jurídico aplicable al suelo clasificado como urbano. Transcurrido este plazo de tres años sin haber iniciado dichos actos de transformación urbanística, los terrenos pasarán a tener la consideración de suelo urbanizable y deberá someterse al régimen de cargas y deberes de este suelo.

En el caso que nos ocupa, la ordenación detallada es la que figura en la Ficha de características de la unidad de actuación UA/MG-08 creada por la modificación puntual MP 06/2011. Por tanto, en el momento en que se aprobó la Ley 7/2012 no existía la ordenación detallada a que se refiere su Disposición Transitoria. Además, esta circunstancia se constata en la prescripción 3ª del acuerdo de aprobación definitiva de la MP 06/2011 cuando expresamente prescribe:

*3. Queda modificada la redacción del criterio e) de la Ficha de características de la UAN en el sentido siguiente: " Como actuación de transformación urbanística de nueva urbanización en un ámbito de suelo urbano sin ordenación, de acuerdo con la Ley 7/2012, de 13 de junio, de medidas urgentes para la ordenación urbanística sostenible, en concordancia con las determinaciones básicas del Texto refundido de la Ley del Suelo, aprobado por el Real Decreto Legislativo 2/2008, de 20 de junio, los promotores de la actuación están obligados a la cesión de suelo libere de cargas de urbanización correspondientes al 15% de edificabilidad media ponderada."*

El Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana determina que las actuaciones de urbanización se entienden iniciadas en el momento en que, una vez aprobados y eficaces todos los instrumentos de ordenación y ejecución que requiera la legislación sobre ordenación territorial y urbanística para legitimar las obras de urbanización, empiece la ejecución material de éstas. La iniciación se presumirá cuando exista acta administrativa o notarial que dé fe del comienzo de las obras. La caducidad de cualquiera de los instrumentos mencionados restituye, a los efectos de esta ley, el suelo a la situación en que se hallaba al inicio de la actuación ( artículo 7.4) .

Las actuaciones de urbanización constituyen actos de transformación urbanística que incluyen:

- 1) Las de nueva urbanización, que suponen el paso de un ámbito de suelo de la situación de suelo rural a la de urbanizado para crear, junto con las correspondientes infraestructuras y dotaciones públicas, una o más parcelas aptas para la edificación o uso independiente y conectadas funcionalmente con la red de los servicios exigidos por la ordenación territorial y urbanística.
- 2) Las que tengan por objeto reformar o renovar la urbanización de un ámbito de suelo urbanizado, en los mismos términos establecidos en el párrafo anterior (artículo 7.1).

Por otra parte, tal como se ha indicado anteriormente el Decreto-Ley 1/2016 suspende el contenido de la Disposición Transitoria 1ª de la Ley 7/2012 hasta que se modifique o hasta el 31 de diciembre de 2017.

Por el Director Director general de Urbanismo, Vivienda y Medio Ambiente del Ayuntamiento de Calvià se ha emitido el informe que a continuación en su parte bastante se transcribirá, en relación al alcance de la suspensión de la Disposición Transitoria 1ª de la Ley 7/2012 por la Disposición Adicional única del Decreto-Ley 1/2016:

#### **“PRIMERO – ANTECEDENTES**

Entiendo que la petición de este informe viene motivada por la existencia de un párrafo en los diferentes (20/sept/2016, 14/dic/2016, 8/may/2017, y 9/jun/2017) informes municipales recaídos en la tramitación del Proyecto de Compensación de la UA/MG-08, que textualmente señala:

**“Asímismo entre las prescripciones señaladas** (por la CIOTU el 24 de abril de 2014, aprobación definitiva de modificación puntual de PGOU), **también se incluía la siguiente:**

2. Los terrenos de la UA/MG-08 mantendrán su clasificación como urbanos, y se someterán al régimen jurídico vigente en el momento de aprobación de su ordenación detallada, siempre que inicien la ejecución de su transformación urbanística en el plazo dispuesto en la DT 1ª de la Ley 7/12, de 13 de junio, de medidas urgentes para la ordenación sostenible.

**Si bien de acuerdo con la DA única del Decreto ley 1/2016, de 12 de enero, de medidas urgentes en materia urbanística publicado en el BOIB nº 6; 13.01.16, hasta como máximo el 31 de diciembre de 2017, no será aplicable en todo el territorio de las Islas Baleares la previsión contenida en la DT1ª de la Ley 7/12, de 13 de junio, de medidas urgentes para la ordenación urbanística sostenible”.**

Texto y negrita incluídos por vez primera en el informe de la jefe de Servicio de Planeamiento, Loreto Alonso Ribot, arquitecta de 20/sept/2016.

En el citado texto se exponen, sin título, cuestiones previas, como la señalada, que anteceden al informe propiamente dicho y así titulado. En este apartado del escrito de Loreto Alonso, (informe), no se plantea reserva alguna sobre la clasificación del suelo como urbano, ni sobre

la conveniencia y legitimidad de la tramitación del Proyecto de Compensación. Entrándose, eso sí, en su contenido para señalar numerosísimas y detalladas deficiencias cuya subsanación no se ha resuelto completamente hasta el día de hoy.

Informe minucioso, y detallado sobre una materia compleja de gestión urbanística, y en el que se incluyen además de la cesión del 15% de aprovechamiento del sector otras cargas ajenas completamente al mismo como son las dotaciones de reurbanización de las calles Góngora y Palmeras de Magaluf.

Los promotores interpusieron recurso contencioso-administrativo en contra del acto de la CIOTU de 24/abril/2014 ya citado entendiendo que no les era de aplicación la obligatoriedad de la cesión del 15% exigido en el mismo, aunque el 16/septiembre/2015 la promotora Vistarga atendiendo a un acuerdo verbal con el Ayuntamiento desistió de tal recurso.

Nos encontramos por tanto ante un proyecto de reparto de cargas y beneficios que ha sido analizado al detalle durante mucho tiempo, que ha ido gradualmente rectificando su contenido para asumir mayores cargas que las exigibles, y para subsanar las deficiencias señaladas hasta llegar al día de hoy en el que puede entenderse como rectificadas todos los errores y al mismo tiempo en el se plantea una duda sobre el contenido de la consideración previa señalada por la arquitecta Loreto Alonso en septiembre de 2016, y mantenida por la arquitecta Magdalena Rosselló un junio de 2017, relativa a la aplicación de los plazos estipulados en la DT1ª de la Ley 7/2012.

## **SEGUNDO- LA LITERALIDAD DEL PROBLEMA**

Después de analizar con detalle el texto de la cuestión previa planteada en los informes referidos entiendo que en modo alguno se alerta de una desclasificación tácita de este suelo (ya dije que estaba clasificado como urbano por el PG) por incumplimiento de plazos para iniciar la ejecución de las obras de urbanización.

Más bien lo contrario, el texto literal de esta cuestión previa alerta, avisa, que la DA única del Decreto ley 1/2016 establece que tales plazos de la DT1ª de la Ley 7/2015 están suspendidos desde el 13/enero/2016 hasta, como máximo, el 31 de diciembre de 2017.

Este aviso, que trae causa de la prescripción impuesta por la CIOTU en abril de 2014, no puede entenderse sino como la no existencia de dificultades previas para entrar en el análisis del proyecto presentado como se hace.

No hace falta señalar que la probada exculpabilidad de la arquitecta autora de tan completo y complejo informe no se aviene con el hecho de entrar, y a fondo, en el contenido del Proyecto de Compensación, si albergase alguna duda sobre la viabilidad del mismo por el asunto de los plazos señalados.

Estando, como está, suspendida la DT1ª de la Ley 7/2012 no es aplicable la misma como literalmente explican en sus repetidos informes las arquitectas municipales que los han redactado.

## **TERCERO- ESTÁN EN PLAZO!**

Una de las sorpresas de esta cuestión va más allá del hecho que la misma se plantee ahora, después de actuar con total desconocimiento de la misma tanto el que suscribe, que ha asistido a algunas reuniones técnicas con los autores del proyecto antes y después de septiembre de 2016, como de los representantes de Promociones Vistarga, a los que en ningún caso se les previno de otras consecuencias que las estrictamente planteadas en los informes citados.

Pero aún argumentando en contrario a lo razonado hasta ahora, aún suponiendo que la cuestión previa del informe Alonso-Rosselló no dijera lo que dice es evidente que el DL 1/2016 suspende (que no deroga) la aplicación de la DT1ª de la Ley 7/2012 por un plazo aproximado de dos años y como máximo hasta el 31 de diciembre de 2017. Es decir, que el plazo para entender iniciada la ejecución de las obras fue abril de 2014 hasta enero de 2016, o sea, un

año y ocho meses (si no me equivoco sumando) y en consecuencia, si se entiende que el suelo estaba ordenado (plazo de 3 años), aún faltan un año y cuatro meses a partir de enero de 2018, si antes no se aprueba el nuevo proyecto de Ley del suelo ya remitido por el Consell de Goven al Parlament.

#### **CUARTO – EL PG VIGENTE**

Todo lo dicho lo corrobora el Plan General vigente en el que no se ha modificado la clasificación del suelo en ninguna de las numerosas unidades de ejecución todas ellas con los plazos supuestamente agotados.

En concreto la que nos ocupa (UA/MG-08) tiene en el PG una completa ficha de características que adjunto.

Quiero llamar la atención en el sinsentido de la creencia que por el mero paso de unos plazos se modifica automáticamente una cuestión tan compleja como la clasificación del suelo. Ningún instrumento puede hacerlo salvo el Plan General, que es quien tiene facultad exclusiva de la clasificación y quien determina los plazos para su gestión.

La ficha incluída en la modificación del PG aprobada en abril de 2014 establece una programación de 1er cuatrienio, fija el sistema de compensación y ordena, con detallados criterios de ordenación y parámetros correspondientes a los usos establecidos, la unidad de ejecución.

La Revisión del Plan General deberá decidir de forma motivada, cuales de estas unidades en suelo urbano, permanecen en esta clase de suelo y cuales se desclasifican atendiendo a razones urbanísticas entre las que se encuentran la inactividad urbanística de los propietarios afectados.

Inactividad que, por cierto, no sería nunca atribuible a la promoción de la UA referida que ha presentado el Proyecto de Compensación y el de Urbanización en plazos muy ajustados desde el desistimiento del contencioso por la cesión del 15%, ha aceptado y, por tanto, ha incluido en ambos proyectos cargas de urbanización en viales que están fuera del ámbito, entendiéndose que la edificación de los futuros solares con estándares de calidad muy elevados exige que la urbanización del entorno también los tenga, y han aportado un completo master-plan para resolver el secular problema existente entre Son Ferrer y Magaluf desde la desecación del Salobrar de Sa Porrassa.

#### **QUINTO – CONCLUSIÓN**

Bastaría con aseverar que el desarrollo de la UA/MG-08 se realiza en los plazos marcados por el Plan General tal y como se deduce de todos los informes técnicos elaborados aunque quiero añadir que la ejecución de esta UA es estratégico para consolidar el cambio de modelo del destino turístico de Magaluf, cambio que ya es visible ya que se trata de:

- Implantar establecimientos turísticos con la normativa de alturas y de ratio (70 m2 suelo/plaza) del Plan General por primera vez en Magaluf.
- Delimitar espacios libres en función de la protección de las especies de tamarix y limonium existentes.
- Conseguir la cesión de un suelo lucrativo cuyo valor compense las actuaciones que en toda la zona ya perfila el Avance de la Revisión del PG.

En definitiva, tal vez demasiados argumentos cuando sólo se trata de entender que están en plazo."

**III)** Por lo que respecta a la formulación del proyecto de reparcelación, se podrá llevar a cabo por las personas propietarias interesadas que representen más del 50% de la superficie reparcelable, dentro de los tres meses siguientes a la aprobación de la delimitación del ámbito de actuación o por el ayuntamiento o la entidad urbanística actuante, de oficio o a instancia de alguna de las personas propietarias afectadas, cuando éstas no hubieran hecho uso de su derecho o no

hubieran subsanado, dentro del plazo que se les marcó, los defectos que se hubieran apreciado en el proyecto que formulan ( artículo 213.4 del Reglamento).

En esta caso el proyecto de reparcelación se ha formulado por la entidad PROMOCIONES VISTARGA SL quien ostenta la titularidad de las fincas que forman parte de la unidad de actuación. Sin embargo, tal como se expone en la Memoria del proyecto, aunque a efectos del proyecto de reparcelación, la titularidad es única, se aclara que parte de una parcela aportada ( concretamente 40.996,00 m<sup>2</sup> de la registral 14.609) figura inscrita en el Registro de la Propiedad nº 1 de Calvià a nombre del Ayuntamiento de Calvià; titularidad que tiene su origen en una cesión efectuada por PROMOCIONES VISTARGA SL para dotaciones en cumplimiento de las obligaciones urbanísticas pero que nunca ha sido utilizada como tal. Por ello, y por cuanto que el proyecto prevé que el Ayuntamiento recibe en cumplimiento de la ley del suelo, para dotaciones, como espacio libre público EL-P un total de 63.588,37 m<sup>2</sup>, por ser superior lo recibido a lo aportado, queda integrado dentro de la reparcelación conforme establece el artículo 217.4 del Reglamento de la LOUS. El artículo 244 exceptúa de la necesidad de constituir la Junta de Compensación cuando sólo existe una persona propietaria o un única comunidad en proindiviso siempre y cuando esta situación se mantenga mientras se ejecutan las obras de urbanización y también cuando lo decida el propio Ayuntamiento siempre y cuando el proyecto de reparcelación voluntaria cumpla los requisitos y los criterios de representación y de actuación que establece el Reglamento.

**IV)** El procedimiento aprobación del proyecto de reparcelación comprende las siguientes fases ( artículo 213.5 del Reglamento que desarrolla la LOUS, aprobado definitivamente por acuerdo del Pleno del Consell Insular de Mallorca el 16 de abril de 2015):

-Aprobación inicial que deberá adoptarse en el plazo de 3 meses desde que se hubiese presentado la solicitud por la persona interesada, sin perjuicio de que se le requiera para la subsanación o la mejora de dicha solicitud en los términos que prevé la legislación de procedimiento administrativo común.

-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 les 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 se concederá audiencia a las personas interesadas mediante citación personal.

-La aprobación definitiva y su notificación deberá producirse en el plazo de tres meses desde la finalización del plazo de información pública. En caso contrario, se entenderá que el proyecto de reparcelación ha quedado definitivamente por silencio positivo. El acto o acuerdo de aprobación definitiva se publicará en el *Butlletí Oficial de les 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.

**V)** La competencia tanto para la aprobación inicial como la aprobación definitiva 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 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)** De acuerdo con el artículo 2 de la Ordenanza Fiscal reguladora de la tasa para la tramitación y redacción de instrumentos de ordenación, gestión urbanística y evaluaciones ambientales estratégicas, constituye el hecho imponible de la tasa la actividad municipal, técnica y administrativa, tendente a verificar si los instrumentos de ordenación, gestión urbanística y de evaluación de impacto ambiental al que se refiere la Ley del suelo y la Ley en materia medioambiental, se ajustan a las normas urbanísticas y medioambientales de aplicación vigente y, en especial al Plan General de Ordenación Urbana de Calvià. El epígrafe 11 de la tarifa nº 1 determina la cuota aplicable en los siguiente términos.

Cuota:  $0,4 \times S \times Am$

“S”; superficie ámbito de actuación expresada en  $m^2$ .

“Am”; coeficiente de aprovechamiento medio del ámbito expresado en  $m^2/m^2$ .  
En consecuencia, la cuota en este caso, conforme la ficha UA-MG/08, resulta:

Cuota Total =  $0.4 \times 239.991 \times 0.48 = 46.078.-$  €uros

**Aprobación Inicial x 0,6 = 27.647.- €uros**

**Aprobación Definitiva x 0,4 = 18.431.- €uros**

Por tanto, la entidad promotora deberá ingresar la tasa correspondiente al trámite de aprobación inicial, que asciende a 27.647.- €uros.

A la vista de lo expuesto, y habida cuenta que el proyecto de reparcelación correspondiente a la unidad de actuación UA/MG-08 se ha informado favorablemente por la Arquitecto Municipal en fecha 16/06/17, entiendo que procede someter a la Junta de Gobierno Local la adopción del siguiente acuerdo ( artículo 213.5 del Reglamento que desarrolla la LOUS, aprobado definitivamente por acuerdo del Pleno del Consell Insular de Mallorca el 16 de abril de 2015):

**1º.** Aprobar inicialmente el proyecto de reparcelación de la unidad de actuación UA/MG-08, mediante el sistema de compensación, presentado por la entidad PROMOCIONES VISTARGA SL, según documentación aportada el 22/05/17 ( RGE 11809), el 05/06/17 ( RGE 13128) y el 14/06/17 ( RGE 13974) .

**2º.** Someter el referido proyecto de reparcelación a información pública durante el plazo de un mes, mediante edicto que deberá publicarse en el *Butlletí Oficial de les 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.

**3º.** Señalar que, de conformidad con lo dispuesto en la Ordenanza Fiscal reguladora de la tasa para la tramitación y redacción de instrumentos de ordenación, gestión urbanística y evaluaciones ambientales, el promotor deberá ingresar la tasa por el trámite de aprobación inicial del proyecto de reparcelación, cuyo importe asciende a



27.647 euros ( Anexo I, tarifa 1, epígrafe 11).

Calvià, 19 junio de 2017  
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 DE TURISMO, COMERCIO Y  
URBANISMO,  
(Por delegación de Alcaldía de 9 febrero de 2017)

Fdo. Antonio García Moles.

