

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

ASUNTO: PROYECTO DE REPARCELACIÓN DE LA UNIDAD DE ACTUACIÓN UA/SP-07

En relación con el asunto de referencia, la que suscribe informa lo siguiente:

I) La Comisión Insular de Ordenación del Territorio y Urbanismo en sesión celebrada el día 22 de abril de 2013 aprobó definitivamente la modificación del Plan General de Ordenación Urbana de Calvià relativa a la Modificación Puntual MP 4/2011 referente al cambio de calificación de un solar en Costa de la Calma y creación de la UA/ SP 07 en Santa Ponça.

Con esta Modificación se pretendía que el solar sito en avda del Mar, nº 40 de Costa de la Calma, calificado por el P.G.O como Zona Turística (T) pasara a tener calificación de Equipamiento Privado (EQ-R). Como contrapartida, el solar ubicado en la avda del Golf, nº 35 de Santa Ponça, cuya propiedad la ostenta la entidad CALVIA COUNTRY CLUB SA, calificado como Equipamiento Privado Uso Deportivo (EQ-R) pasara parcialmente a calificarse como Turístico (T) proporcionalmente a la superficie del solar de Costa de la Calma. Con esta solución, se compensaba el aumento y la disminución de suelo turístico y suelo de equipamiento entre uno y otro solar. Esta Modificación suponía la creación de una nueva unidad de actuación, identificada con el código UA /SP-07.

II) En la ficha correspondiente a la citada unidad de actuación UA/SP-07 no se preveía ningún sistema de actuación, aunque sí la tramitación de un Estudio de Detalle. Por otra parte, se establecían los deberes de cesión de acuerdo con lo previsto en la Ley 7/2012 para las actuaciones de dotación por lo que estas cesiones debían ser las que se fijaran mediante el procedimiento previsto en el artículo 173 del Reglamento de Gestión Urbanística. En el acuerdo de aprobación definitiva se eliminaba el último párrafo de la ficha relativo al cumplimiento de los artículos 7,8 y 9 de la Ley 7/2012, así como el punto 2.3 de la valoración del documento aprobado por el Ayuntamiento el 31/01/2013, quedando sustituidos por la redacción siguiente: “ Los deberes de cesión serán los previstos por la Ley 7/2012 para las actuaciones de dotación, por lo cual estas cesiones serán las que se fijen mediante el procedimiento previsto en el artículo 173 del Reglamento de Gestión Urbanística”.

El Estudio de Detalle se aprobó definitivamente el 23 de febrero de 2017 (BOIB n.º 27 de 4 de marzo de 2017) con la prescripción siguiente:

“a) El cumplimiento de los deberes de cesión legalmente exigidos [...] constituirán requisitos ineludibles para la concesión de la licencia de edificación solicitada en el expediente **93/2015** para la construcción de un complejo hotelero”.

Los artículos 7,8 y 9 de la Ley 7/2012, de 13 de junio, de medidas urgentes para la ordenación urbanística sostenible, contenían los deberes correspondientes a las actuaciones de transformación urbanística.

Artículo 7 Régimen general del cumplimiento de los deberes

1. Las actuaciones de transformación urbanística requieren el cumplimiento de los deberes fijados en el artículo 173 del Reglamento de Gestión Urbanística y el artículo 17 de la Ley estatal de suelo,


RIGO MARTÍNEZ MARÍA
16/08/2017


FONTENLA ESQUIVIAS JOSE
MARIA - 42972411Q
16/08/2017


GARCIA MOLES ANTONIO -
41401934W
16/08/2017

aprobado por el Real Decreto Legislativo 2/2008, de 20 de junio, y en el resto de normativa urbanística aplicable.

2. El cumplimiento del deber de cesión regulado en el siguiente artículo 8 podrá efectuarse mediante las formas alternativas que reglamentariamente se establezcan por el consejo insular correspondiente y, en todo caso, mediante la prestación económica sustitutoria o su reemplazo por actuaciones vinculadas a finalidades definidas para el patrimonio municipal de suelo.

Artículo 8 Deberes de la promoción de las actuaciones de transformación urbanística en suelo urbano y en suelo urbanizable

1. Los propietarios de terrenos clasificados como urbanos y urbanizables que están incluidos en ámbitos sometidos a actuaciones de urbanización, de renovación o de reforma integral quedan obligados a ceder el suelo libre de cargas de urbanización correspondiente al 15% de la edificabilidad media ponderada que comporten las actuaciones de renovación o reforma integral en suelo urbano y en suelo urbanizable.

2. En las actuaciones de dotación éstos deben ceder el 15% del incremento de la edificabilidad media ponderada que comporte la actuación con respecto a la anteriormente definida por el planeamiento.

Artículo 9 Reducciones e incrementos de los deberes de la promoción de las actuaciones de transformación urbanística en suelo urbano y en suelo urbanizable

1. El ayuntamiento puede reducir hasta el 5% los porcentajes de cesión establecidos en el artículo 8 anterior cuando se trate de actuaciones de transformación urbanística vinculadas a actuaciones de recuperación o rehabilitación integral de suelos urbanos, en los cuales exista una gran carga de cesiones, cuando el valor de las parcelas resultantes sea considerablemente inferior a las otras en la misma categoría de suelo, o cuando la ejecución y el mantenimiento de los servicios urbanísticos impliquen un coste para el ayuntamiento muy inferior al del resto de terrenos.

2. El ayuntamiento puede incrementar de manera justificada el porcentaje previsto en el artículo 8 anterior hasta el 20 % en aquellos casos en que el valor de las parcelas resultantes sea considerablemente superior al de las otras en la misma categoría de suelo o cuando la ejecución y el mantenimiento de los servicios urbanísticos impliquen un coste para el ayuntamiento muy superior al de las otras parcelas.

Se trataba de una unidad de actuación que incrementaba la edificabilidad media ponderada sin reformar o renovar de forma integral la urbanización. No había, sin embargo, incremento de las dotaciones públicas. Se cumplían las dos condiciones establecidas en la Ley 7/2012 para la consideración de actuación de dotación: incremento de la edificabilidad media ponderada y necesaria equidistribución de beneficios y cargas.

Pues bien, el acuerdo del Consell Insular de Mallorca sustituye la referencia a las actuaciones de transformación urbanística por las de dotación y se remite al artículo 173 del Reglamento de Gestión Urbanística.

El artículo 173 del Reglamento de Gestión Urbanística dispone: *En los supuestos de propietario único, el proyecto de compensación se limitará a expresar la localización*

de los terrenos de cesión obligatoria y de las reservas que establezca el plan, así como la localización de las parcelas edificables, con señalamiento de aquellas en que se sitúe el 10 por 100 del aprovechamiento que corresponda a la Administración actuante.

La Ley 2/2014, de 25 de marzo, de ordenación y uso del suelo, derogó los capítulos I y II, los artículos 14 y 15, las disposiciones adicionales primera y cuarta y la disposición transitoria quinta de la Ley 7/2012. Por tanto, los artículos 7, 8, 9 referidos anteriormente fueron derogados por la LOUS, ya que dichos preceptos se enmarcaban dentro del capítulo II dedicado a los deberes relativos a las actuaciones de transformación urbanística. Por su parte, el Reglamento general de la LOUS- aprobado por Acuerdo del Pleno del Consell Insular de Mallorca el 16/04/17, desplaza la aplicación del Reglamento de Gestión Urbanística en la isla de Mallorca (Disposición Final Primera).

III) Tal como consta en el informe emitido por el Arquitecto Municipal en fecha 19/07/17, según el artículo 213.5 del Reglamento de la LOUS, el Ayuntamiento dispone de 3 meses para acordar la aprobación inicial de los proyectos de reparcelación.

En el caso que nos ocupa, la solicitud se formuló el 1 de octubre de 2015 por la entidad CALVIA COUNTRY CLUB SA. Consecuentemente, el plazo para acordar la aprobación inicial expiraba el 1 de enero de 2016, por lo que no resultan de aplicación las determinaciones contenidas en el Decreto-Ley 1/2016, de 12 de enero, de medidas urgentes en materia urbanística (B.O.I.B Nº 6 DE 13/01/16). La propia Disposición Transitoria 2ª de este Decreto-Ley establece:

“Los procedimientos de primera formulación, revisión, modificación o adaptación de los instrumentos de planeamiento urbanístico que se encuentren en tramitación en el momento de la entrada en vigor de este Decreto ley podrán continuar su tramitación, hasta llegar a su aprobación definitiva, sin necesidad de adaptar sus determinaciones a las previsiones de esta norma, siempre que en el momento de la entrada en vigor, aquellos procedimientos hubiesen superado el trámite de aprobación inicial. La misma previsión será aplicable a los procedimientos relacionados con los instrumentos de gestión urbanística”.

En el referido informe técnico se detalla la normativa vigente el 1 de enero de 2016:

- Real Decreto Legislativo 7/2015**, de 30 de octubre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de suelo y Rehabilitación Urbana (en adelante **TRLSRU/15**).
BOE n.º 261 de 31 de octubre de 2015
Entrada en vigor: 31 de octubre de 2015
Modificaciones / derogaciones parciales: Ninguna, texto original
- Ley 2/2014**, de 25 de marzo, de ordenación y uso del suelo (en adelante **LOUS**).
BOIB n.º 43 de 29 de marzo de 2014
BOE n.º 147 de 18 de junio de 2014
Entrada en vigor: 29 de mayo de 2014
Modificaciones / derogaciones parciales: Ninguna, texto original

- **Reglamento General de la Ley 2/2014**, de 25 de marzo, de ordenación y uso del suelo, para la isla de Mallorca (en adelante RLOUS/M).
BOIB n.º 66, de 30 de abril de 2015
Entrada en vigor: 30 de mayo de 2015
Modificaciones / derogaciones parciales: Ninguna, texto original

El **artículo 7** del **TRLSRU/15** define las actuaciones de transformación urbanística y actuaciones edificatorias. Entre ellas se distinguen las actuaciones de urbanización y las actuaciones de dotación. Se definían las actuaciones de dotación de esta forma:

“b) Las actuaciones de dotación, considerando como tales las que tengan por objeto incrementar las dotaciones públicas de un ámbito de suelo urbanizado para reajustar su proporción con la mayor edificabilidad o densidad o con los nuevos usos asignados en la ordenación urbanística a una o más parcelas del ámbito y no requieran la reforma o renovación integral de la urbanización de éste”.

El **artículo 18** del **TRLSRU/15** establece cuáles son los deberes vinculados a la promoción de las actuaciones de transformación urbanística y a las actuaciones edificatorias. Entre los deberes está:

“2. Cuando se trate de las actuaciones de dotación a que se refiere el **artículo 7.1 b)**, los deberes anteriores se exigirán con las siguientes salvedades:

a) El deber de entregar a la Administración competente el suelo libre de cargas de urbanización correspondiente al porcentaje de la edificabilidad media ponderada de la actuación o del ámbito superior de referencia en que ésta se incluya, que fije la legislación reguladora de la ordenación territorial y urbanística, se determinará atendiendo sólo al incremento de la edificabilidad media ponderada que, en su caso, resulte de la modificación del instrumento de ordenación. Dicho deber podrá cumplirse mediante la sustitución de la entrega de suelo por su valor en metálico, con la finalidad de costear la parte de financiación pública que pudiera estar prevista en la propia actuación, o a integrarse en el patrimonio público de suelo, con destino preferente a actuaciones de rehabilitación o de regeneración y renovación urbanas.

b) El deber de entregar a la Administración competente el suelo para dotaciones públicas relacionado con el reajuste de su proporción, podrá sustituirse, en caso de imposibilidad física de materializarlo en el ámbito correspondiente, por la entrega de superficie edificada o edificabilidad no lucrativa, en un complejo inmobiliario, situado dentro del mismo, tal y como prevé el **artículo 26.4**, o por otras formas de cumplimiento del deber en los casos y condiciones en que así lo prevea la legislación sobre ordenación territorial y urbanística”.

El **artículo 29** de la **LOUS** define las actuaciones urbanísticas. Las de dotación se definen como:

“c) Las de dotación, que son aquellas que tienen por objeto incrementar las

dotaciones públicas en un ámbito concreto de suelo urbano para reajustar su proporción con el incremento de la edificabilidad o de la densidad, o con los nuevos usos que se asignen en su ordenación, siempre que no requieran de la reforma integral de la urbanización”.

En el mismo **artículo 29** se concretan qué actuaciones no tienen la consideración de actuaciones de transformación urbanística. Se señala:

“3. Salvo que concurren las condiciones señaladas en el apartado 2 anterior, no tienen la consideración de actuaciones de transformación urbanística las de reordenación, que son aquellas que tienen por finalidad la mejora de la calidad urbana de un ámbito de suelo urbano, siempre que el incremento de las dotaciones públicas que se derive respecto de las inicialmente previstas no esté directamente vinculado con el ajuste de su proporción en los incrementos de edificabilidad, densidad o nuevos usos que se definan; ni tampoco las actuaciones de compleción de la urbanización, que son aquellas que tienen por finalidad completar o mejorar la urbanización en un ámbito de suelo urbano”.

El **artículo 32** de la **Ley 2/2014** contiene los deberes de las personas propietarias en suelo urbano. Entre los deberes está:

“3. Cuando la compleción de la urbanización en suelo urbano requiera de actuaciones urbanísticas, se deben cumplir los siguientes deberes:

[...]

d) Ceder, cuando se trate de las actuaciones previstas en las letras b) o c) del apartado 2 del **artículo 29** mencionado, el suelo libre de cargas de urbanización correspondiente al **10%** de la edificabilidad media ponderada que comporten las diferentes actuaciones. En todo caso, en las actuaciones de dotación, las personas propietarias de los terrenos deberán ceder este porcentaje solo sobre el incremento de la edificabilidad media ponderada que comporte la actuación respecto a la anteriormente definida por el planeamiento.

No obstante lo anterior, el planeamiento urbanístico puede reducir hasta el 5% este porcentaje cuando sean actuaciones de transformación urbanística vinculadas a actuaciones de recuperación o rehabilitación integral de suelos urbanos, actuaciones con un exceso de cargas respecto a la media de actuaciones de transformación del municipio, o cuando el ámbito se destine predominantemente a dotaciones públicas.

Asimismo, el planeamiento urbanístico puede incrementar de manera justificada el porcentaje previsto anteriormente hasta el 20% en aquellos casos en que el valor de las parcelas resultantes sea considerablemente superior al de las otras en la misma categoría de suelo.

[...]

5. En las actuaciones de dotación, las cesiones de terrenos destinados a

dotaciones públicas que resulten del reajuste respecto del incremento de edificabilidad o densidad, se pueden sustituir, cuando sea físicamente imposible materializarlas dentro de su ámbito:

- a) Por la entrega de superficie edificada o edificabilidad no lucrativa, en un complejo inmobiliario dentro del mismo ámbito, de acuerdo a lo previsto en el texto refundido de la Ley estatal de suelo, aprobado por el **Real Decreto Legislativo 2/2008**, de 20 de junio.
- b) Por la obtención y la ejecución de sistemas urbanísticos generales.
- c) Por su valor en metálico que se destinará a costear la parte de financiación pública que hubiera previsto la actuación o a integrarse en el patrimonio público de suelo, destinándose de forma preferente a actuaciones de rehabilitación o regeneración y renovación urbanas”.

El **artículo 49** del **RLOUS/M** determina cuáles son los deberes de las personas propietarias en suelo urbano en ámbitos de actuaciones urbanísticas. Entre los deberes está:

“1. Cuando la compleción de la urbanización en suelo urbano requiera la realización de actuaciones urbanísticas, las personas propietarias deben cumplir los deberes siguientes:

[...]

d) Ceder, cuando se trate de las actuaciones de reforma integral de la urbanización o de dotación previstas en las letras b) o c) del punto 2 del **artículo 29** de la **LOUS**, el suelo libre de cargas de urbanización correspondiente al 10 % de la edificabilidad mediana ponderada que comporten las diferentes actuaciones. En todo caso, en las actuaciones de dotación, las personas propietarias de los terrenos deberán ceder este porcentaje sólo sobre el incremento de la edificabilidad media ponderada que comporte la actuación respecto a la anteriormente definida por el planeamiento.

No obstante lo anterior, el planeamiento urbanístico puede reducir hasta el 5 % este porcentaje cuando sean actuaciones de transformación urbanística vinculadas a actuaciones de recuperación o rehabilitación integral de suelos urbanos, actuaciones con un exceso de cargas respecto a la media de actuaciones de transformación del municipio, o cuando el ámbito se destine predominantemente a dotaciones públicas.

Asimismo, el planeamiento urbanístico puede incrementar de manera justificada el porcentaje previsto anteriormente hasta el 20 % en aquellos casos en que el valor de las parcelas resultantes sea considerablemente superior al de las otras en la misma categoría de suelo.

[...]

3. En las actuaciones de dotación, las cesiones de terrenos correspondientes al suelo para dotaciones públicas que resulten del reajuste respecto del incremento de edificabilidad o densidad, se pueden sustituir, cuando el planeamiento que prevé estas actuaciones justifique que resulta físicamente imposible materializarlas dentro del ámbito correspondiente:

a) Por la entrega de superficie edificada o de edificabilidad no lucrativa, en un complejo inmobiliario dentro del mismo ámbito, de acuerdo con lo previsto en los **artículos 14.2.b) y 17.4 del Real Decreto Legislativo 2/2008**, de 20 de junio, que aprueba el texto refundido de la Ley de suelo.

b) Por la obtención y la ejecución de sistemas urbanísticos generales ubicados fuera del ámbito correspondiente y que resulten adscritos por el planeamiento.

c) Por su valor en metálico, que se destinará bien a costear la parte de financiación pública que hubiera previsto en la actuación, o bien a integrarse en el patrimonio público de suelo con destino preferente a actuaciones de rehabilitación o regeneración y renovación urbanas. En este caso, se deberá incluir en el expediente una valoración redactada por los servicios técnicos municipales correspondientes”.

En la fecha tomada como referencia (**1 de enero de 2016**), la cesión debía ser del 10 % del incremento de la edificabilidad media ponderada respecto a la anteriormente definida en el planeamiento (**artículo 29 de la LOUS**). Sin embargo dicho porcentaje puede ser reducido al 5 % o aumentado hasta el 20 %.

A criterio de quien suscribe, en este caso se debe reducir el porcentaje al 5% porque es el criterio que el Ayuntamiento aplicó en la modificación puntual MP 4/2011. El pleno del Ayuntamiento, en sesión de fecha 31 de enero de 2013, aprobó por unanimidad las modificaciones requeridas por el Consell, incluyendo la valoración de la cesión de aprovechamiento. En dicho informe de valoración, firmado por el Jefe de la Unidad de Urbanismo y Planeamiento, se consideró que se daban las circunstancias previstas en el artículo 9.1 de la Ley 7/2012 para aplicar el porcentaje reducido de cesión del 5 %. Se consideró que debido al reducido ámbito de actuación no resultaba procedente la cesión en forma de suelo, por lo que se optó por la prestación económica sustitutoria prevista en el artículo 7.2 de la Ley 7/2012.

IV) En cuanto a la fecha a la que referir la valoración, por el Arquitecto Municipal se ha informado, en fecha 20/07/17, lo siguiente:

a.- El **artículo 34 del Real Decreto Legislativo 7/2015**, de 30 de octubre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana establece:

“1. Las valoraciones del suelo, las instalaciones, construcciones y edificaciones, y los derechos constituidos sobre o en relación con ellos, se rigen por lo dispuesto en esta Ley cuando tengan por objeto:

a) La verificación de las operaciones de reparto de beneficios y cargas u otras precisas para la ejecución de la ordenación territorial y urbanística en las que la valoración determine el contenido patrimonial de facultades o deberes propios del derecho de propiedad, en defecto de acuerdo entre todos los sujetos afectados.
[...]

2. Las valoraciones se entienden referidas:

a) Cuando se trate de las operaciones contempladas en la letra a) del apartado anterior, a la fecha de iniciación del procedimiento de aprobación del instrumento que las motive.
[...].”

b.- El **artículo 213** del **RLOUS/M** establece que:

“En todo caso, la fecha de referencia de las valoraciones contenidas en el proyecto de reparcelación es la de su aprobación inicial, y se actualizan en la aprobación definitiva de acuerdo con el interés legal del dinero, a partir del transcurso del plazo de seis meses desde su aprobación inicial”.

La iniciación del procedimiento de aprobación del instrumento que motiva la operación de reparto de beneficios y cargas se produce con la aprobación inicial del proyecto de reparcelación, que es lo que establece el **artículo 213 del RLOUS/M**. Debido a que todavía no se ha aprobado inicialmente es por lo que se establece la fecha actual (firma del presente informe) como la fecha de referencia de la valoración.

V) El Arquitecto Municipal ha realizado, en el informe emitido el 20/07/17, una valoración del incremento de la edificabilidad media ponderada de acuerdo con lo previsto en el artículo 49.2 del Reglamento de la LOUS:

“Cuando el deber de cesión se sustituya por alguna de las formas alternativas anteriores [pago de su valor en metálico] se deberá incluir en el expediente una valoración del aprovechamiento redactada por lo servicios técnicos municipales correspondientes”.

En el citado informe se concluye que si se tiene en cuenta únicamente el ámbito de la unidad de actuación UA/SP-07 (y no la totalidad del ámbito de la modificación puntual que comprende el solar de Costa de la Calma y el solar de Santa Ponça) remento de la edificabilidad media ponderada tiene un valor de **SEIS MILLONES OCHOCIENTOS CUARENTA Y CINCO MIL OCHOCIENTOS NOVENTA Y OCHO EUROS CON CUARENTA Y OCHO CÉNTIMOS (6 845 898,48 €)**. Se considera que el justo reparto de beneficios y cargas se realiza en este supuesto, y no se considera la totalidad del ámbito de la modificación puntual (solares de Costa de la Calma y de Santa Ponça).

En consecuencia, el incremento de la edificabilidad media ponderada tiene un valor de **SEIS MILLONES OCHOCIENTOS CUARENTA Y CINCO MIL OCHOCIENTOS**

NOVENTA Y OCHO EUROS CON CUARENTA Y OCHO CÉNTIMOS (6 845 898,48 €), sobre el que se aplicará el porcentaje del 5%.

VI) 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 CALVIA COUNTRY CLUB SA, que ostenta la titularidad de la parcela sita en Santa Ponça, ya que la parcela ubicada en Costa de la Calma está excluida del ámbito de actuación.

VII) 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 interesad, 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.

VIII) 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.

IX) 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/SP-07, resulta:

Cuota Total = $0.4 \times 21.840 \times 0.5 = 4.368$ €uros

Aprobación Inicial x 0,6 = 2.621 €uros

Aprobación Definitiva x 0,4 = 1.747 €uros

Por tanto, la entidad promotora deberá ingresar la tasa correspondiente al trámite de aprobación inicial, que asciende a **2.621 €uros**.

A la vista de lo expuesto, y habida cuenta que el proyecto de reparcelación correspondiente a la unidad de actuación UA/SP-07 se ha informado favorablemente por el Arquitecto Municipal en fecha 19/07/17 y se ha emitido el correspondiente informe de valoración en fecha 20/07/17, 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/SP-07, promovido por la entidad CALVIA COUNTRY CLUB SA en fecha 1 de octubre de 2015, que implica el deber de ceder al Ayuntamiento el **5% sobre el incremento de la edificabilidad media ponderada. El valor del incremento de la edificabilidad media ponderada asciende a SEIS MILLONES OCHOCIENTOS CUARENTA Y CINCO MIL OCHOCIENTOS NOVENTA Y OCHO EUROS CON CUARENTA Y OCHO CÉNTIMOS (6. 845.898,48 €).**

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 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.

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 **2.621€uros** (Anexo I, tarifa 1, epígrafe 11).

Calvià, 16 agosto 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.