

Secció III. Altres disposicions i actes administratius

AJUNTAMENT DE CALVIÀ

12272***Aprovació definitiva dels estatuts i bases d'actuació de la junta de compensació UA/PG-03***

La Junta de Govern Local, en sessió de data 5 de novembre de 2018, va acordar:

A) ANTECEDENTS

I) La unitat d'actuació UA/PG-03, a Peguera, té per objecte la reorganització dels espais urbans inclosos a l'àmbit de la UA, a base de terrenys que fins avui eren solars edificables i que, atès que es troben desproveïts d'usos lucratius, passen a incrementar la dotació d'aparcaments públics i d'espais lliures públics, i l'edificabilitat que se'ls lleva es localitza a la resta de solars qualificats com a RP-2, que continuen sent edificables. Així mateix, es completa el traçat de la xarxa viària amb l'obertura de carrers nous per millorar les comunicacions i la circulació de la zona.

II) A la mateixa fitxa de la unitat d'actuació s'estableix, com a sistema d'actuació, el de compensació.

III) El 26 de febrer de 2018 –rge 5330–, la senyora Ángeles Roig Guerrero i la senyora Carolina I. Montani Molina, com a apoderades de l'entitat ALTAMIRA ASSET MANAGEMENT, SL, que actua com a apoderada de la SOCIETAT DE GESTIÓ D'ACTIUS PROCEDENTS DE LA REESTRUCTURACIÓ BANCÀRIA, SA (d'ara endavant, SAREB), van presentar els estatuts i les bases d'actuació per a la seva aprovació inicial a l'efecte de constituir la junta de compensació de la unitat d'actuació UA/PG-03 de Peguera.

IV) Amb la documentació aportada per la SAREB s'acreditava la propietat de la finca registral 3132 i de la finca registral 4514 del Registre de la Propietat núm. 2 de Calvià. La primera finca es correspon amb la parcel·la cadastral 2672002DD5727S0001XO, mentre que la finca registral 4514 comprèn tres parcel·les cadastrals: 2872001DD5727S0001BO, 2973002DD5727S0001EO i 2973011DD5727S0001AO.

V) La Junta de Govern Local, en sessió del 21 de maig de 2018, va aprovar inicialment els estatuts i bases d'actuació presentats el 26 de febrer –rge 5330– per la senyora Ángeles Roig Guerrero i la senyora Carolina I. Montani Molina com apoderades de l'entitat ALTAMIRA ASSET MANAGEMENT, SL, que actua com apoderada de la SOCIETAT DE GESTIÓ D'ACTIUS PROCEDENTS DE LA REESTRUCTURACIÓ BANCÀRIA, SA, per a la constitució de la junta de compensació de la unitat d'actuació UA/PG-03 a Peguera. Així mateix, es va sotmetre la proposta al tràmit d'informació pública durant un termini de 20 dies hàbils mitjançant un anunci en el BOIB núm. 70, de 7 de juny de 2018, i a l'adreça o el punt d'accés electrònic de l'Ajuntament, i es va conferir audiència a la resta de persones propietàries diferents de les que varen presentar la proposta, durant un termini mínim de 15 dies hàbils (article 245.2 b del Reglament de la LOUS).

VI) L'esmentat acord d'aprovació inicial es va notificar a l'entitat promotora el 8 de juny de 2018, al senyor Guillermo Roca Núñez el 23 de juliol de 2018, a MITTENWALD, SA, el 18 de juny de 2018 i a BANKIA, SA, el 20 de juny de 2018.

VII) El 5 de juliol de 2018 el senyor Guillermo Roca Núñez, com a propietari d'una de les parcel·les incloses a la unitat d'actuació, va aportar un escrit d'al·legacions a l'aprovació inicial dels estatuts i bases d'actuació de la UA/PG-03, amb la finalitat de garantir la seva participació efectiva en el procés urbanitzador enfront del propietari majoritari.

VIII) El 2 d'octubre de 2018 es va emetre un informe jurídic en el qual s'estimaven algunes de les al·legacions formulades mentre que unes altres es desestimaven.

IX) El 23 d'octubre de 2018 –rge. 31055–, l'entitat SAREB, SA, va presentar un projecte modificat dels estatuts i de les bases d'actuació d'acord amb l'informe jurídic de data 2 d'octubre de 2018.

Les modificacions introduïdes no poden considerar-se substancials, per la qual cosa no es requereix l'obertura d'un nou tràmit d'informació pública.

B) CONSIDERACIONS JURÍDIQUES

I) Quant a la regulació del procediment de tramitació del projecte dels estatuts i de les bases d'actuació de les juntes de compensació, caldrà atendre la Llei 12/2017, de 29 de desembre, d'urbanisme de les Illes Balears (LUIB). Aquesta Llei deroga la Llei 2/2014, de 25 de març, d'ordenació i ús del sòl (LOUS) però manté la vigència del reglament que desenvolupa la LOUS, a la illa de Mallorca, en tot allò que resulti compatible amb la nova Llei i la resta de disposicions.



II) L'article 83 de la LUIB estableix la constitució de la junta de compensació en la modalitat de compensació excepte si tots els terrenys pertanyen a un únic propietari. Quant a la presentació dels corresponents projectes de bases i estatuts, s'exigeix que siguin presentats per les persones propietàries que representen més del 60% de la superfície total de la unitat d'actuació. Tot això sense perjudici que les persones propietàries de la unitat d'actuació que no haguessin actuat com a promotores de la junta de compensació s'hi puguin incorporar amb igualtat de drets i obligacions en el termini d'un mes a partir de l'aprovació dels estatuts de la junta. Si no ho fessin, les seves finques serien expropiades a favor de la junta de compensació, que tendria la condició jurídica de beneficiària.

En aquest cas, l'àmbit d'actuació ocupa una superfície de 58.640 m², per la qual cosa, per promoure la constitució de la junta de compensació, es requereix acreditar la propietat de 35.184 m². S'han detectat algunes diferències entre les superfícies que consten en el Registre de la Propietat i les que figuren a la Direcció General del Cadastre. No obstant això, aquestes discrepàncies no

impedeixen la constitució de la junta de compensació, atès que, tant si prenem com a referència el Registre de la Propietat com la Direcció General de Cadastre, es justifica que l'entitat SAREB té la propietat de més del 60% de l'àmbit d'actuació.

III) Pel que fa al contingut de les bases i dels estatuts, els articles 270 i 271 del Reglament disposen, respectivament, les determinacions que, com a mínim, han de contenir els estatuts i les bases d'actuació.

IV) D'acord amb l'article 245 del Reglament, per a la constitució de la junta de compensació, les persones propietàries a què fa referència l'apartat 3 de l'article 244, hauran de formular les bases d'actuació i els estatuts de la junta, i sotmetre'ls a aprovació de l'administració actuant. El procediment per a la seva aprovació comprèn les fases següents (article 245.2 del Reglament en relació amb l'article 83 de la LUIB):

- Aprovació inicial
- Informació pública durant un termini de 20 dies hàbils mitjançant anunci en el BOIB i a l'adreça o el punt d'accés electrònic corresponent, en aquest darrer se n'ha de publicar la documentació íntegra.
- Audiència a la resta de persones propietàries diferents de les que haguessin presentat la proposta durant un termini mínim de 15 dies hàbils. Aquest tràmit haurà d'acomplir prèviament a l'acord d'aprovació definitiva.
- Aprovació definitiva. L'acte o acord d'aprovació definitiva ha de tenir lloc en el termini de tres mesos des de l'aprovació inicial. En cas contrari, el silenci s'entén positiu. L'acord d'aprovació definitiva s'ha de publicar al BOIB i a l'adreça o el punt d'accés electrònic corresponent; als dos s'hi ha de publicar la documentació íntegra.

V) L'article 265 del Reglament de la LOUS regula la constitució de les entitats urbanístiques col·laboradores, dins les quals s'inclouen les juntes de compensació, en la modalitat de compensació del sistema de reparcel·lació (article 262.2 a). Doncs bé, atès el que preveu l'article 265, una vegada aprovats definitivament els estatuts i, si escau, les bases d'actuació, l'acord d'aprovació definitiva s'ha de publicar en el BOIB i notificar-lo de forma individual a les persones propietàries perquè puguin manifestar la seva decisió d'adherir-se a la futura entitat durant el termini d'un mes. La notificació haurà d'advertir de les conseqüències de la falta d'adhesió a la junta de compensació, d'acord amb el que disposen les bases d'actuació.

VI) Corresponen al batle tant l'aprovació inicial com l'aprovació definitiva dels estatuts i bases d'actuació de la junta de compensació (article 21.1 j) de la Llei 7/1985, de 2 d'abril, reguladora de les bases de règim local. No obstant això, mitjançant el Decret de Batlia de 9 de febrer de 2017, el batle va delegar en la Junta de Govern Local les competències per aprovar els instruments de desenvolupament del planejament general no expressament atribuïdes al Ple, com també els instruments de gestió urbanística i dels projectes d'urbanització.

VII) L'Ordenança fiscal reguladora de la taxa per la tramitació i redacció dels instruments d'ordenació, gestió urbanística i avaluacions ambientals estratègiques preveu una quota per import de 1.000 € per la tramitació dels estatuts i bases d'actuació (l'annex I, tarifa 1, epígraf 11.6).

A la vista del que s'ha exposat, entenc que és procedent sotmetre a la Junta de Govern Local l'adopció de l'acord següent:

1r. Aprovar definitivament els estatuts i bases d'actuació presentats el 23 d'octubre de 2018 –rge. 31055– per la senyora Ángeles Roig Guerrero i la senyora Carolina I. Montani Molina com a apoderades de l'entitat ALTAMIRA ASSET MANAGEMENT, SA, que actua com a apoderada de la SOCIETAT DE GESTIÓ D'ACTIUS PROCEDENTS DE LA REESTRUCTURACIÓ BANCÀRIA, SA, per a la constitució de la junta de compensació de la unitat d'actuació UA/PG-03 a Peguera.

2n. Publicar l'esmentat acord d'aprovació definitiva al BOIB i a l'adreça o el punt d'accés electrònic de l'Ajuntament; als dos mitjans s'hi ha de publicar la documentació íntegra (article 245.2 del Reglament de la LOUS en relació amb l'article 83 de la LUIB).

3r. Notificar aquest acord als propietaris inclosos a la unitat d'actuació perquè puguin manifestar la seva decisió d'adherir-se a la futura entitat durant el termini d'un mes (article 265.1 del reglament de la LOUS), i advertir-los que, d'acord amb la base 3a, les finques de les persones propietàries que no s'incorporin a la junta ni garanteixin el compromís de participar en l'execució del planejament, seran objecte de reparcel·lació, sense expropiació prèvia. Es pot preveure el pagament de les despeses d'urbanització





mitjançant l'adjudicació de les finques de resultat fins a cobrir la quantia de les despeses a favor de la junta de compensació o de l'empresa urbanitzadora segons correspongui. Aquesta adjudicació de finques de resultat es farà per títol de cessió com a pagament de despeses d'urbanització.

4r. Assenyalar que, de conformitat amb el que disposa l'Ordenança fiscal reguladora de la taxa per la tramitació i redacció dels instruments d'ordenació, gestió urbanística i avaluacions ambientals estratègiques, el promotor haurà d'ingressar la taxa per la tramitació dels estatuts i bases d'actuació, l'import de la qual són 1.000 € (annex I, tarifa 1, epígraf 11.6).

5r. Facultar la Batlia perquè adopti totes les resolucions que corresponguin en execució dels acords anteriors.

Calvià, 13 de novembre de 2018

El tinent de batle delegat d'Urbanisme, Economia i Comerç

(Per delegació de Batlia de 6 de juliol de 2018)

Marcos Pecos Quintans

