



Secció III. Altres disposicions i actes administratius

AJUNTAMENT DE PALMA

728***Publicació Acord Junta Govern Local 18/12/2024 Aprovació Definitiva Text Refós reparcel·lació UE 86/05, Sant Jordi***

I03110224 ANU-cat

ÀREA D'URBANISME, HABITATGE I PROJECTES ESTRATÈGICS

GERÈNCIA D'URBANISME

DEPARTAMENT DE GESTIÓ URBANÍSTICA

SERVEI JURÍDICOADMINISTRATIU DE GESTIÓ URBANÍSTICA

La Junta de Govern de Palma, en sessió que tingué lloc en data 18 de desembre de 2024, adoptà el següent acord:

" Proposta a la Junta de Govern d'aprovar definitivament Projecte de reparcel·lació de la UE 86-05 Sant Jordi

Antecedents

La Junta de Govern, en sessió celebrada el 29-11-2023, va aprovar inicialment el Projecte de reparcel·lació de la UE 86-05 Sant Jordi, promogut per Andrés Garau Cantallops com a president de la Junta de Compensació, atès l'informe emès el 16-11-2023 pel Servei de Valoracions i Projectes del Departament de Planejament i Gestió Urbanística, amb observacions que caldrà corregir abans de resoldre definitivament. L'aprofitament del sector que correspon a l'Ajuntament fou quantificat en 360.871,76 € en concepte de monetarització, xifra que es podrà materialitzar en metàl·lic sempre que s'acrediti que no es pugui complir amb sòl destinat a habitatge protegit, en aplicació de l'article 29.4 de la Llei 12/2017, de 29 de desembre, d'Urbanisme de les Illes Balears, condició que s'haurà de justificar abans de l'aprovació definitiva.

L'acord fou publicat al BOIB núm. 174, de 26-12-2023, i en la direcció o en el punt d'accés electrònic corresponent, i posteriorment es va efectuar publicació per edictes al BOE núm. 122, de 20.05.2024, de tots aquells titulars i altres possibles interessats als que no se'l ha pogut practicar la notificació.

Un cop efectuada notificació als propietaris i altres afectats per formular al·legacions, finalitzada la informació pública consten les següents al·legacions:

En dates 12-02-2024, 5-04-2024 i 1-08-2024 Francisca Vidal Garcías en nom propi i de Francisco Vidal Sastre, Antonia Garcías Pou, Antonia Puig Vidal i Héctor Santos Rodríguez; i per altre banda, Alfonso Escobar Moreno el 24-06-2024.

En contestació de les al·legacions s'han emès els següents informes: Servei de Valoracions i Projectes, els dies 18-03-2024, 14-06-2024 i 4-11-2024; l'enginyera del Servei de control d'urbanitzacions el 8-05-2024, 1-07-2024 i 21-11-2024; la tècnica de Medi Ambient del Departament de Planejament Urbanístic, el 9-07-2024; el topògraf cap de Secció de Topografia, el 11-11-2024; Servei de Planificació del Departament de Mobilitat, el 19-11-2024; l'arquitecte del Departament de Planejament Urbanístic, el 29-11-2024; i finalment, fou adoptat acord de la Comissió de Centre Històric i Catàleg celebrada el 3-12-2024.

En paral·lel, el 29-01-2024, la Junta de Compensació presenta instància adjuntant escrits signats per una majoria de propietaris afectats, manifestant expressa conformitat amb text aprovat i a la continuació de la urbanització.

Al·legacions de Francisca Vidal Garcías:

El seu contingut s'estén als següents aspectes:

Afecció per servituds acústiques i aeronàutiques.

Observacions sobre la documentació que ha de corregir en la memòria del document de reparcel·lació.

Discrepàncies sobre la titularitat del camí existent (finca cadastral 0988610).

Manca de justificació de la monetarització de l'aprofitament lucratiu.



Indemnitzacions i dret de real·lotjament dels empadronats en la vivenda habitual.

Valoracions dels immobles.

Preservació de l'antic traçat del Camí de Sant Jordi.

Pel que fa a l'afecció per servituds aeronàutiques i la qualitat acústica i la seva compatibilitat amb l'ús residencial implantat a la zona, es informat per l'enginyera del Servei de control d'urbanitzacions el 8-05-2024 en sentit desfavorable, invocant altres informes emesos en el seu moment pel Servei de Planejament Urbanístic (13-09-2021) i AESA (28-10-2021) que obren a l'expedient, per la qual cosa es desestimarà l'al·legació.

Les observacions plantejades respecte a aspectes tècnics de la memòria han estat aclarits als informes del Servei de Valoracions i Projectes de 18-03-2024 i 14-06-2024 i per tant es tenen per resolta.

En relació a la titularitat del camí amb referència cadastral 0988610, me remet a la resposta de l'escrit d'al·legacions formulat per Alfonso Escobar Moreno, i a l'informe del Servei de Valoracions i Projectes de 18-03-2024 i al emès el 16-11-2023 per a l'aprovació inicial, pel que fa als valors de les finques aportades i a la equidistribució de beneficis i càrregues de les resultants.

Respecte de la monetarització de l'aprofitament, la normativa urbanística (article 29.4 de la Llei 12/2017, de 29 de desembre, d'urbanisme de les Illes Balears) opta per la possibilitat alternativa de satisfer aquesta obligació mitjançant l'entrega de terrenys destinats a obra pública o mitjançant la seva compensació equivalent en metàl·lic. Aquesta segona opció es la escollida per la Junta de Compensació, quantificat en 360.871,76 €, xifra consignada a l'acord de la Junta de Govern d'aprovació inicial. La Junta ha justificat la impossibilitat material d'entregar terrenys (instància de 25-09-2024), indicant primer, que tot el sòl lucratiu està repartit entre els propietaris per compensar l'aportació de les parcel·les inicials; i segon, que l'agent urbanitzador de la UE Sant Jordi, que actua com adjudicatari de determinades unitats d'aprofitament, ja ha compromès les parcel·les que li foren adjudicades per a l'execució de vivendes amb tercers adquirents de bona fe. Per tant, es poden admetre els arguments exposats per la Junta quedant acreditada la possibilitat de monetarització de l'aprofitament urbanístic, condició que fou establerta en compliment al punt 3r de l'acord a dalt esmentat.

Respecte de la reclamació d'indemnitzacions i del dret de real·lotjament dels titulars i ocupants de l'immoble del Camí Sant Jordi 109, l'execució de la reparcel·lació no implica que els propietaris de l'immoble perdin la propietat del sòl ni se'l expropia, sinó que la superfície de terrenys que aporten es reverteix en percentatge de participació. Al no perdre la propietat no se'ls indemnitza (seguint l'informe del Servei de Valoracions i Projectes de 18-03-2024). Respecte de la previsió de real·lotjament dels ocupants, i en concret de Antònia Puig Vidal i Héctor Santos Rodríguez, per disposar de residència habitual en els baixos de la vivenda, la Junta de Compensació contesta (escrits de 7-03-2024, 6-05-2024 i 3-06-2024) que no pertoca perquè els ocupants de l'immoble son familiars dels propietaris dominicals de la casa, no ostenten cap títol de propietat. L'art. 189.2 del Reglament general de la LUIB, que versa sobre el dret de real·lotjament i el seu exercici, prescriu que en l'execució del planejament urbanístic mitjançant un sistema d'actuació (es el cas d'un projecte de reparcel·lació), es recull el dret de real·lotjament de les persones que no siguin propietàries exigint entre altres requisits, l'acreditació de títol legitimador (propietat, arrendament...). No es condició suficient amb l'acreditació de residència habitual. Només s'ha invocat el seu empadronament (art. 189.2 b) (instància de 1-08-2024), però no un títol que els avaluï com a ocupants legals (art. 189.2 a) que legítimi una compensació econòmica o el real·lotjament. Per tant, es desestimarà l'al·legació.

Pel que fa a la protecció el traçat del Camí Sant Jordi 109, consten informes desfavorables del Servei de Planificació del Departament de Mobilitat, el 19-11-2024 i del Servei de control d'urbanitzacions i infraestructures el 21-11-2024, i acord de la Comissió de Centre Històric i Catàleg adoptat el 3-12-2024, informant desfavorablement la seva protecció.

Al·legació de Alfonso Escobar Moreno:

Aquest interessat exposa que es propietari registral de la finca núm. 67786, emplaçada fora de l'àmbit, i que el cadastre li atribueix la titularitat del carrer 8 (finca cadastral 0988602) del camí que confronta amb seva parcel·la en el límit est però emmarcat dins el perímetre de la UE/86-05. Sol·licita se revocui l'aprovació de la reparcel·lació i se modifiqui el projecte, o que se li indemnitzi per la superfície afectada perquè no se li han considerat els seus drets patrimonials.

Traslladat l'escrit d'al·legacions a la Junta de Compensació per emetre resposta, el 21-08-2024 la Junta contesta que l'accés principal de la finca del Sr. Escobar es pel C/ Vadell, que el tram del camí situat darrera de la seva finca no consta que sigui de la seva propietat, sinó que originàriament formava part integrant de la finca Son Bauça (finca registral núm. 7307) que dona accés a la seva parcel·la i a la resta de parcel·les que limiten amb dit camí (d'acord amb la certificació del Registrador de la Propietat núm. 1 que se cita a l'informe del Servei de Valoracions i Projectes de 16-11-2023). Atès que el fet que en el cadastre figuri a nom seu no prova que sigui de la seva propietat; que segons la nota informativa del registre de la propietat que aporta el propi al·legant, la descripció de la finca llista en el seu costat posterior (direcció oest) amb camí; que l'afectat no ha presentat títol de propietat del tros de camí que s'adjudica, ni consta en lloc la titularitat en qüestió a favor dels parcel·les colindants; es significatiu que la resta de veïns del carrer Vadell que tenen com a límit oest o fons amb el camí, i que figuren com a cotitulars d'un carrer assignat per la finca cadastral 0988610, no han presentat al·legacions al respecte. Vist que el cadastre no



determina propietats, que es tracta només un registre de caràcter informatiu que recull descripcions i superfícies de finques a efectes fiscals, però sense reconèixer ni legitimar situacions jurídic-privades. En conclusió, vist que no queda acreditada fefaentment la propietat del camí, es proposa desestimar l'al·legació.

El promotor presenta, finalment, el 29-10-2024 text refós del projecte de compensació amb objecte d'incorporar en un document final totes les qüestions suscitées durant la tramitació i resoltes, i que es informat favorablement pel Servei de control d'urbanitzacions el 4-11-2024.

Fonaments de dret

Segons l'art. 83.4 de la Llei 12/2017, de 29 de desembre, d'urbanisme de les Illes Balears (BOIB núm. 151 de 22-04-2023).

De conformitat amb l'article 152 del Reglament general de la Llei 12/2017, de 29 de desembre LUIB (BOIB núm. 151 de 22-04-2023).

Els informes per resoldre aquest expedient s'han emès en la forma que estableixen els articles 172 i 175 del Reial Decret 2568/1986, de 28 de novembre, pel qual s'aprova el Reglament d'organització, funcionament i règim, jurídic de les Entitats Locals.

El projecte fou publicat al BOIB núm. 10, de 20-01-2024, i en la direcció o en el punt d'accés electrònic corresponent, sense que en el termini d'informació pública, que va finalitzar el 20/febrer, constin formulades al·legacions al respecte.

S'ha aportat certificació del registre de la propietat expressant que les finques que conformen l'àmbit d'actuació estan afectades per la reparcel·lació, d'acord amb l'art. 5 del Reglament sobre inscripció en el registre de la propietat d'actes de naturalesa urbanística, RD 1093/1997.

Per això, conformement amb el que disposa l'article 127.1.d) de la Llei 7/1985, de 2 d'abril, reguladora de les bases de règim local, i 18 del Reglament orgànic del govern i de l'administració de l'Ajuntament de Palma, i segons les competències delegades pel Decret de batlia núm. 202401290, de 03/05/2024 (BOIB núm. 63, de 14/05/2024) i l'acord de la Junta de Govern, de 05/07/2023 (BOIB núm. 95 de 11/07/2023) i les titularitats assignades pel Decret de batlia núm. 202400797, de 18/01/2024 (BOIB núm. 11, de 23/01/2024) propòs a la Junta de Govern que dicti una resolució en els termes següents:

ACORD

1. Desestimar les al·legacions formulades els dies 12-02-2024, 5-04-2024 i 1-08-2024 per Francisca Vidal Garcías en nom propi i de Francisco Vidal Sastre, Antonia Garcías Pou, Antonia Puig Vidal i Héctor Santos Rodríguez, davant l'acord d'aprovació inicial del Projecte de reparcel·lació de la UE 86-05 Sant Jordi, promogut per Andrés Garau Cantallops com a president de la Junta de Compensació, atesos els informes que s'adjunten emesos pel Servei de Valoracions i Projectes, els dies 18-03-2024, 14-06-2024 i 4-11-2024; l'enginyera del Servei de control d'urbanitzacions el 8-05-2024, 1-07-2024 i 21-11-2024; la tècnica de Medi Ambient del Departament de Planejament Urbanístic, el 9-07-2024; el topògraf cap de Secció de Topografia, el 11-11-2024; Servei de Planificació del Departament de Mobilitat, el 19-11-2024; l'arquitecte del Departament de Planejament Urbanístic, el 29-11-2024; i acord de la Comissió de Centre Històric i Catàleg de 3-12-2024, tal com s'especifica a l'expositiu d'aquest acord i que es dona per reproduït.
2. Desestimar l'al·legació formulada Alfonso Escobar Moreno el 24-06-2024, atesos els arguments exposats a l'expositiu d'aquest acord i que es donen per reproduïts.
3. Aprovar definitivament el text refós del Projecte de reparcel·lació de la UE 86-05 Sant Jordi, en la seva darrera versió de 29-10-2024, informat favorablement pel Servei de control d'urbanitzacions el 4-11-2024.
4. Publicar aquest acord en el Butlletí Oficial de les Illes Balears, atès l'article 213.5 c) del Reglament general de la Llei 2/2014. Així mateix s'haurà de publicar en la direcció o en el punt d'accés electrònic corresponent, on s'insertarà el seu contingut íntegre per facilitar la seva consulta.
- 5.- Donar trasllat d'aquest acord a Patrimoni Municipal, a Informació Urbanística, a l'IMI i a la Secció de tramitació de projectes d'urbanització, pel seu coneixement.

Palma, a la data de la darrera signatura electrònica”

Contra aquesta resolució, que posa fi a la via administrativa, podeu interposar, amb caràcter potestatiu, RECURS DE REPOSICIO davant el mateix òrgan que la va dictar, d'acord amb el que disposa l'art. 123 de la Llei 39/2015, d'1 d'octubre, de procediment administratiu comú de les administracions públiques. El termini per a interposar-lo és d'UN MES a comptar des del dia següent d'aquesta publicació, no podent, en aquest cas, interposar recurs contenciós-administratiu fins que s'hagi resolt el de reposició.

El RECURS DE REPOSICIO potestatiu s'haurà de presentar en el Registre General d'aquest Ajuntament o en les dependències a les quals fa esment l'art. 16.4, de la Llei 39/2015, d'1 d'octubre, abans esmentada, i s'entendrà desestimat quan no s'hagi resolt i notificat la resolució, en



el termini d'UN MES, a comptar a partir del dia següent a la seva interposició, quedant en aquest cas expedida la via contenciosa administrativa.

De no utilitzar el recurs potestatiu de reposició, es pot interposar directament RECURS CONTENCIOS ADMINISTRATIU, de conformitat a l'establert a l'article abans esmentat i als arts. 45 i següents de la Llei 29/98, de 13 de juliol, reguladora de la jurisdicció contenciosa administrativa, davant el Jutjat Contenciós Administratiu, de conformitat amb l'art. 8 de la Llei orgànica 19/2003, de 23 de desembre, que reforma la Llei orgànica 6/1985, d'1 de juliol, en el termini de DOS MESOS, a comptar des del dia següent d'aquesta publicació. Tot això, sense perjudici de qualsevol altre recurs o acció que estimeu pertinent.

La qual cosa es publica perquè prengueu coneixement i als efectes que considereu oportuns.

En compliment de l'article 83 de la Llei 12/2017 de 29 de desembre d'Urbanisme de les Illes Balears; el 213.5 b) del Reglament general de la Llei 2/2014, de 25 de març, d'Ordenació i ús del sòl per l'Illa de Mallorca (BOIB 66 DE 30-04-15); el 70.2 de la Llei 7/85, de 2 d'abril, reguladora de les bases del règim local, modificada per la Llei 11/99, de 21 d'abril, es publica, juntament amb la documentació tècnica aprovada que podeu consultar en la Secció de Informació Urbanística de l'Àrea de Model de Ciutat, Habitatge Digne i Sostenibilitat (Av. Gabriel Alomar, núm 18, bxos, Edifici Municipal de las Avingudes) i en la seu electrònica a l'adreça

https://urbanisme.palmademallorca.es/IMI/URBANISME/PRD/Planejament_urbanistic_pdf/Images%20Arxiu/GCI-Compensacions/GCI-200300110000/GCI-20030011_RP_PORTADA.pdf

perquè se'n prengui general coneixement i als efectes pertinents.

Si es tracta de subjecte obligat a relacionar-se a través de mitjans electrònics amb les administracions públiques –segons l'article 14.2 de la Llei 39/15- heu de presentar els vostres escrits, obligatòriament, a la seu electrònica de la web de l'Ajuntament de Palma, amb indicació expressa i clara d'allò que es tracta i fent-hi constar el número d'expedient. Si es tracta d'una persona física, podrà utilitzar l'esmentada seu electrònica o bé presentar la documentació a qualsevol de les oficines municipals d'Atenció a la Ciutadania, la ubicació de les quals es pot consultar a la web www.palma.cat, o a les dependències a què es refereix l'art. 16.4 de la Llei 39/2015.

(Signat electrònicament: 23 de gener de 2025)

La cap del Departament de Gestió Urbanística

Maria Ortiz Fernández

P.d. Decret de Batlia núm. 3000, de 26 de febrer de 2014

publicat en el BOIB 30 de 04/03/2014

