



Secció V. Anuncis
Subsecció segona. Altres anuncis oficials
AJUNTAMENT D'ANDRATX

1041 *Anunci Decret 2025-0285. Aprovació inicial Estatuts i Bases d'actuació de la Junta de Compensació Urbanització Seldwyla SUO1/PA*

Expedient: 5189/2023

La Batlessa President d'aquesta Corporació Municipal, el dia 27 de gener de 2025, entre d'altres, ha adoptat el Decret, núm. 2025-0285, del següent tenor literal:

«Examinada la documentació obrant en l'expedient 5189/2023, promogut pel Sr. ROBERTO MAGAGNA, en representació de l'entitat BUFETE AGORA LEX SLP, relatiu a la sol·licitud d'inici de procediment per a l'aprovació definitiva de les bases i els estatuts de la Junta de Compensació de la Urbanització Selwyla (SUO/1PA).

Atès l'informe emès per l'Assessora Jurídica de data 12 de juliol de 2023 sobre la legislació aplicable i el procediment a seguir.

Atès informe emès per l'Assessor d'Urbanisme al costat de la Cap tècnica d'Urbanisme de data 30 d'octubre de 2024.

Atès l'Informe emès pel tècnic de Patrimoni de data 15 de gener de 2025.

Vist l'informe-proposta emès per la Cap Jurídica d'Urbanisme de data 16 de gener de 2025 amb la conformitat de la Secretària Accidental municipal, que a continuació es transcriu literalment:

«INFORME-PROPOSTA D'APROVACIÓ INICIAL DEL PROJECTE D'ESTATUTS I BASES D'ACTUACIÓ DE LA JUNTA DE COMPENSACIÓ DE LA URBANITZACIÓ SELDWYLA (SUO/1PA)

Vist l'expedient núm. 5189/2023, s'han tingut en consideració els següents

FETS

1r.- En data 13 de juny de 2023, RGE núm. 2023-E-RE-5409, BUFETE AGORA LEX SLP, amb NIF núm. ****5252****, en nom i representació de ROBERTO MAGAGNA, amb NIE núm. *****4320***, presenta sol·licitud d'inici de procediment per a l'aprovació definitiva de les bases i els estatuts de la Junta de Compensació de la Urbanització Selwyla. Acompanya a la sol·licitud:

- La autorització de ROBERTO MAGAGNA a BUFETE AGORA LEX SLP
- L'acta de constitució de la Junta de Compensació de la Unitat d'Actuació de la Urbanització SELDWYLA-SUO1/PA, PORT D'ANDRATX de data 24 de maig de 2023
- La compareixença a la Junta
- Les Bases de la Junta de Compensació
- Els Estatuts de la Junta de Compensació

2n.- Consta en l'expedient provisió de la Regidora delegada d'Urbanisme, Llicències d'Activitats i Ocupació de Vies Públiques de 7 de juliol de 2023 en la qual disposa que s'emeti informe jurídic sobre la legislació aplicable i el procediment a seguir.

3r.- En data 12 de juliol de 2023 es va emetre informe jurídic de procediment a seguir.

5è.- En data 10 d'abril de 2024 es va emetre informe tècnic municipal en el qual es requeria l'esmena de deficiències.

6è.- En data 9 de maig de 2024, RGE núm. 2024-E-RE-5497, BUFETE AGORA LEX SLP, en nom i representació d'IMMOBILIÀRIA GIAMMARO, presenta documentació per a esmenar les deficiències.

7è.- En data 16 de setembre de 2024, RGE núm. 2024-E-RE-10314, presenta nova documentació per a esmenar les deficiències.

8è.- En data 30 d'octubre de 2024 l'Assessor d'Urbanisme juntament amb la Cap Tècnica d'Urbanisme emeten informe:

“El 10 d'abril de 2024 es va emetre informe de deficiències relatiu als Estatuts i Bases de la unitat d'actuació el sector SUO/1PA del Port d'Andratx de la revisió de les NN.SS. de planejament d'Andratx, aprovada amb prescripcions el 05 de maig de 2023 (BOIB n. 62, de 13.05.23).

S'ha presentat de nou els referits Estatuts i Bases corregits quant als següents aspectes:

1. Acta de reunió de propietaris.

S'adjunta Annex a l'Acta de la reunió de propietaris amb la relació dels propietaris interessats a constituir la Junta de Compensació, amb identificació de les parcel·les incloses en l'àmbit, superfícies i percentatges de participació que representen més del 60% de la superfície reparcel·lable.

2. Estatuts de la Junta de Compensació.

Se suprimeix la denominació de “unitat d'actuació” en tractar-se d'un “sòl urbanitzable ordenat” dels articles 3, 8, 13 i 17:

En l'article 13 se substitueix el termini de 7 dies per 9 dies perquè l'ajuntament notifiqui. Aquesta modificació de termini s'incorpora també a l'article 26

3. Bases d'Actuació.

Se suprimeix de la Base 1 la denominació de “unitat d'actuació” ja que es tracta d'un “sòl urbanitzable ordenat”

En l'apartat 3 se substitueix “articles 78 a 83 de la LUIB” per “78 a 82 de la LUIB”

En la Base 2 s'afegeix el següent apartat:

“3. Una persona en representació de l'administració actuant formarà part de l'òrgan rector de la Junta, en tot cas.”

En la Base 5 se suprimeix la denominació de “unitat d'actuació” ja que es tracta d'un “sòl urbanitzable ordenat”.

Es modifica l'apartat 1r en relació amb el dret dels propietaris i es determina que aquest serà proporcional a la superfície renunciant al valor ponderat. Quant a l'àmbit s'adopta el fixat en les N.S. de 66.658 m² que inclou el sistema general d'espais lliures públics de 3.236 m² que es troben cedits a l'Ajuntament d'Andratx. Quant al vial de connexió exterior del sector amb el carrer Llevant de superfície de 1.225 m², aquest queda com a sistema adscrit i els propietaris no formaran part de la junta.

En la Base 6 s'afegeix la referència al Decret 1492/2011, de 24 d'octubre, pel qual s'aprova el Reglament de valoracions de la Llei de sòl.

En la Base 9 s'afegeix: “d'entre, almenys, 3 ofertes”.

En la Base 11 el període de garantia s'amplia a 2 anys.

En la Base 13 s'inclou que els criteris de valoració s'ajustaran al RDL 7/2025 ni al RD 1492/2011, LUIB i RLUIBM.

En conseqüència, sense perjudici de l'informe jurídic, es donen per esmenades les deficiències de l'informe tècnic anterior, perquè s'informa favorablement, d'acord amb l'article 83.4 de la LUIB, a l'efecte de procedir a la seva aprovació inicial”.

9è.- En data 15 de gener de 2025 el Tècnic de Patrimoni emet informe sobre la titularitat de les parcel·les afectades per la SUO1/PA urbanització SELDWYLA-SUO1/PA, PORT D'ANDRATX.

Als anteriors fets els són aplicable els següents

FONAMENTS JURÍDICS

PRIMER.- La legislació aplicable és:

- Articles 75, 78 a 87 i 151 a 156 de la Llei 12/2017, de 29 de desembre, d'Urbanisme de les Illes Balears (d'ara endavant LUIB).
- Articles 173 i 174 del Reglament general de la Llei 12/2017, de 29 de desembre, d'Urbanisme de les Illes Balears, per a l'illa de Mallorca (d'ara endavant RLUIBM).
- Les Normes Subsidiàries d'Andratx, BOIB núm. 62, de 13 de maig de 2023.

SEGON.- D'acord amb l'article 75 de la Llei 12/2017, de 29 de desembre, d'Urbanisme de les Illes Balears, l'execució de les actuacions de

transformació urbanística es realitzarà mitjançant el sistema de reparcel·lació en qualsevol de les seves modalitats o bé mitjançant l'aplicació del sistema d'expropiació.

Les modalitats del sistema de reparcel·lació seran:

- a) Compensació
- b) Cooperació

L'administració actuant triarà el sistema d'actuació aplicable i la seva modalitat segons les necessitats i els mitjans economicofinancers de què disposi, la col·laboració de la iniciativa privada i altres circumstàncies que concorrin, i donarà preferència al sistema de reparcel·lació, en la modalitat de compensació, excepte quan raons d'oportunitat, urgència o necessitat exigeixin l'aplicació del sistema de cooperació o d'expropiació.

Quan el planejament no estableixi el sistema, la seva determinació es durà a terme amb la delimitació de la unitat d'actuació. Si les persones propietàries que representin més del 60% de la superfície total de la unitat d'actuació sol·licitessin, en el tràmit d'informació pública del procediment per a la seva delimitació, l'aplicació de la modalitat de compensació, l'administració l'acordarà amb audiència prèvia de les altres persones propietàries de la unitat d'actuació.

TERCER.- La Junta de Compensació tindrà naturalesa administrativa, personalitat jurídica pròpia i plena capacitat per al compliment dels seus fins.

Una persona en representació de l'administració actuant formarà part de l'òrgan rector de la Junta, en tot cas.

QUART.- L'administració actuant aprovarà les bases d'actuació i els estatuts de la Junta de Compensació. A aquest efecte, les persones propietàries que representin més del 60% de la superfície total de la unitat d'actuació hauran de presentar a l'administració actuant els projectes de bases i estatuts corresponents.

CINQUÈ.- El termini per a acordar sobre l'aprovació inicial és de tres mesos des de la presentació de la documentació completa. Els projectes se sotmeten a informació pública per un termini de quinze dies hàbils mitjançant un edicte que s'ha de publicar en el Butlletí Oficial dels Illes Balears i en l'adreça o en el punt d'accés electrònic corresponent, on s'inserirà així mateix el contingut íntegre per a facilitar la seva consulta telemàtica, dins d'aquest termini s'haurà de concedir audiència a les altres persones propietàries.

SISÈ.- L'aprovació definitiva i la notificació s'hauran de produir en el termini de tres mesos des de la finalització del termini d'informació pública. En cas contrari, s'entén que els projectes queden aprovats definitivament per silenci positiu. L'acte o acord d'aprovació definitiva es publicarà en el Butlletí Oficial dels Illes Balears i en l'adreça o en el punt d'accés electrònic corresponent, on s'inserirà així mateix el contingut íntegre dels estatuts i les bases aprovats definitivament.

SETÈ.- Amb subjecció al que s'estableix en les bases d'actuació, la Junta formularà el corresponent projecte de reparcel·lació. La definició de drets aportats, la valoració de finques resultants, les regles d'adjudicació, l'aprovació, els efectes de l'acord aprovatori i la inscripció de l'esmentat projecte, s'ajustaran al que es disposa per a la reparcel·lació. No obstant això, per acord unànim de totes les persones afectades es podran adoptar criteris diferents sempre que no siguin contraris a la llei o al planejament aplicable, ni lesius per a l'interès públic o de terceres persones.

VUITÈ.- Els acords de la Junta de Compensació seran recurribles en alçada davant l'administració actuant.

NOVÈ.- Les persones propietàries de la unitat d'actuació que no hagin tingut la condició de promotores de la Junta de Compensació es podran incorporar amb igualtat de drets i obligacions a la Junta de Compensació, si no ho haguessin fet en un moment anterior, en el termini d'un mes a partir de la notificació de l'acord d'aprovació dels estatuts de la junta. Si no ho fessin, les seves finques s'expropiarien a favor de la Junta de Compensació, que tindrà la condició jurídica de beneficiària.

Podran incorporar-se també a la Junta les empreses urbanitzadores que hagin de participar amb les persones propietàries en la gestió de la unitat d'actuació.

DÈCIM.- La transmissió al municipi corresponent, en ple domini i lliure de càrregues, de tots els terrenys de cessió obligatòria i de les obres o instal·lacions que hagin d'executar al seu càrrec les persones propietàries tindrà lloc per ministeri de la llei en el moment de l'aprovació de la reparcel·lació mitjançant el projecte corresponent, en les condicions que es determinin reglamentàriament.

ONZÈ.- La incorporació de les persones propietàries a la Junta de Compensació no pressuposarà, tret que els estatuts disposin una altra cosa, la transmissió a la mateixa dels immobles afectats als resultats de la gestió comuna. En tot cas, els terrenys quedaran directament afectats al compliment de les obligacions inherents a la modalitat amb anotació en el Registre de la Propietat en la forma que s'indiqui reglamentàriament.

Les juntes de compensació actuaran com a fiduciàries amb poder dispositiu ple sobre les finques pertanyents a les persones propietàries membres d'aquelles, sense més limitacions que les que s'estableixin en els estatuts.

DOTZÈ.- La Junta de Compensació serà directament responsable, davant l'administració competent, de la urbanització completa de la unitat d'actuació i, si és el cas, de l'edificació dels solars resultants, quan així s'hagi establert.

Les quantitats degudes a la Junta de Compensació pels seus membres seran exigibles per via de constrenyiment, mitjançant petició de la Junta a l'administració actuant. Així mateix, la Junta podrà recaptar dels seus membres, per delegació del municipi, les quotes d'urbanització per la via de constrenyiment, i podrà formular contra les liquidacions un recurs d'alçada davant l'òrgan competent de l'ajuntament.

D'acord amb l'apartat 3 de l'art. 87 LUIB, l'incompliment per part dels membres de la Junta de les obligacions i càrregues imposades per la present llei habilitarà a l'administració actuant per a expropiar els seus respectius drets a favor de la Junta de Compensació, que tindrà la condició jurídica de beneficiària.

La dissolució d'una junta de compensació només es podrà recordar si:

- a) Ha complert les seves obligacions i ha lliurat les obres d'urbanització, de conformitat amb el projecte aprovat.
- b) L'administració competent ha rebut els terrenys de cessió obligatòria i gratuïta.
- c) S'ha pagat el preu just, una vegada que sigui ferma amb caràcter general, si la Junta és la beneficiària de l'expropiació.

TRETZÈ.- D'acord amb l'art. 173 RLUIBM, els estatuts de les juntes de compensació han d'incloure, com a mínim, les dades següents:

- a) Nom, domicili, objecte i finalitats.
- b) L'ajuntament i, si és el cas, la distinta administració urbanística actuant, sota la tutela o la intervenció de la qual, respectivament, actua la junta de compensació.
- c) Expressió del sector o la unitat d'actuació que constitueix el seu àmbit territorial.
- d) Les condicions o els requisits per a incorporar-se a la junta de compensació, que no podran ser més onerosos per a unes persones propietàries que per a unes altres. Les persones cotitulars d'una finca o dret hauran de designar a una única persona per a exercir les seves facultats com a membre de la junta, responent solidàriament davant la junta de totes les obligacions que derivin de la seva condició.
Si no designen a cap persona representant en el termini que s'assenyali a aquest efecte, la nomenarà l'administració actuant. En cas d'usdefruit, la representació correspon a la persona nua propietària.
Si les finques pertanyen a persones menors d'edat o a persones que tinguin limitada la seva capacitat d'obrar, estaran representades en la junta de compensació per les persones que siguin els seus representants legals.
- e) Les condicions o els requisits perquè les empreses urbanitzadores s'incorporin a la junta de compensació, si es preveu expressament la possibilitat de la seva participació.
Aquestes empreses estaran representades en la junta de compensació per una única persona.
- f) Els òrgans de govern i d'administració i, si és el cas, de gerència, la manera de designar-los i les facultats de cadascun.
Com a mínim, s'ha de preveure un òrgan col·legiat de govern del qual formin part tots els membres, un president o una presidenta i un secretari o una secretària.
- g) Els requisits de la convocatòria dels òrgans de govern i d'administració, els requisits i la forma d'adopció dels acords, el quòrum mínim i la manera de computar-se els vots, que ha de ser proporcional als drets de cadascuna de les propietats, excepte acord unànimе en un altre sentit.
- h) Els drets i les obligacions dels seus membres.
- i) Els mitjans econòmics i les regles per a l'exacció de les aportacions que es puguin acordar amb caràcter ordinari o extraordinari.
- j) Expressió dels recursos que, d'acord amb la LUIB i aquest Reglament, siguin procedents contra els acords de la junta.
- k) Les regles sobre la dissolució i liquidació de la junta de compensació.

CATORZÈ.- En relació a les bases d'actuació de les juntes de compensació, l'art. 174 RLUIBM estableix que aquestes poden incloure les determinacions següents:

- a) Els criteris del projecte de reparcel·lació, quan no siguin els que preveuen la LUIB i aquest Reglament, i s'estableixin per acord de totes les persones propietàries del sector o unitat d'actuació urbanística.
- b) Els criteris de valoració de drets reals sobre les finques, les servituds predials i els drets personals que puguin estar constituïts sobre les finques.
- c) Els criteris de valoració d'edificacions, les obres, les plantacions i les instal·lacions que s'hagin de derrocar.
- d) Els criteris de selecció de les empreses urbanitzadores que es puguin incorporar a la junta de compensació, i per a valorar les aportacions d'aquestes.
- e) El procediment per a contractar l'execució de les obres d'urbanització i, si és el cas, les d'edificació de les finques de resultat adjudicades a la junta, així com els criteris per a la selecció de les persones o empreses contractistes que garanteixin l'adjudicació en



les condicions millors per a la comunitat de reparcel·lació des del punt de vista tècnic i econòmic.

f) Les actuacions que cal dur a terme en relació amb les persones propietàries que no s'adhereixin a la junta de compensació, amb especificació de si es preveu l'expropiació o el pagament de les despeses d'urbanització amb terrenys, així com les que s'han de dur a terme en relació amb els membres de la junta de compensació que no compleixin les seves obligacions, d'acord amb el que estableix l'apartat 6 de l'article 127 d'aquest Reglament.

g) Les regles per a valorar els immobles que es construeixin quan la junta estigui facultada per a edificar, i criteris per a la fixació del preu de venda a terceres persones.

h) La forma i els terminis en què les persones propietàries de terrenys o titulars d'altres drets han de fer aportacions en metàl·lic per al pagament de les quotes d'urbanització i per a atendre el sosteniment i el funcionament de l'entitat.

i) Les regles per a la distribució dels beneficis i les pèrdues.

j) La forma i els terminis de pagament de les quotes de conservació, fins a la recepció de les obres d'urbanització per l'ajuntament.

Les bases d'actuació podran incloure, a més, les determinacions complementàries que es considerin adequades per a executar correctament el sistema i les obres d'urbanització, fins i tot assenyalant les característiques tècniques mínimes que han d'incloure els projectes de les obres pressupostades que es redactin. En qualsevol cas, han d'incloure les determinacions de l'apartat anterior que siguin necessàries en congruència amb la naturalesa de l'actuació.

QUINZÈ.- La revisió de les N.S. de planejament d'Andratx, aprovada amb prescripcions el 05 de maig de 2023 (BOIB núm. 62, de 13.05.23), classifiquen el sector SUO/1PA del Port d'Andratx com a sòl urbanitzable ordenat i estableixen que el sistema de gestió serà per compensació amb un termini de programació per a presentar els Estatuts i Bases d'Actuació de la Junta de Compensació d'1 any des d'aquesta data d'aprovació.

ZONA C	Superficie	Porcentaje	Aprovech.	Aprovech.	Indice	Viviendas	Población
UA/4PA (Port d'Andratx)	m2	%	m2/m2	m2/t	l r o l t	nº	nº
USOS NO LUCRATIVOS							
Superficies de viario y/o aparcamientos	1.327,00	8,21%					
Superficie de espacio libre público (ELP)	151,00	0,93%					
Superficie de equipamientos (EQ)	0,00	0,00%		0,00			
Superficie de infraestructuras	30,00	0,19%		0,00			
Total usos no lucrativos	1.508,00	9,33%		0,00			
USOS LUCRATIVOS							
Superficie residencial plurifamiliar	14.660,00	90,67%	0,50	7.330,00	1/240	61	153
Superficie residencial unifamiliar	0,00	0,00%		0,00			
Superficie de uso residencial HPO	0,00	0,00%		0,00			
Superficie de uso turístico	0,00	0,00%		0,00			
Superficie de uso terciario (comercial)	0,00	0,00%		0,00			
Superficie de uso industrial	0,00	0,00%		0,00			
Superficie de equipamiento privado	0,00	0,00%		0,00			
Superficie de espacio libre privado	0,00	0,00%		0,00			
Total usos lucrativos	14.660,00	90,67%		7.330,00		61	153
ÁMBITO DE LA UA	16.168,00	100,00%		7.330,00		61	153
Sistema general de espacios libres públicos o viario	0,00	0,00%		0,00			
Sistema de actuación	Compensación						
Aprovechamiento medio ponderado de cesión	0,00%						
PROGRAMACIÓN	Plazos (años)						
Aprobación estatutos y bases	1						
Aprobación proyecto de reparcelación	2						
Aprobación proyecto de urbanización	3						
Ejecución de la urbanización	4						
Inicio de las obras de edificación	6						
	PLANOS				O-PA-1-16		



OBSERVACIONES:

Zonificación plurifamiliar: PA-P3

Reserva HPO

0%

Los anteriores plazos de programación no serán acumulativos.

Se admitirán las variaciones de superficies debidas a una mejor precisión de la escala de trabajo.

El incumplimiento de la programación faltarà al Ayuntamiento para cambiar el sistema de gestión o expropiar el suelo afectado.

A la vista de l'exposat, examinats els fets i els fonaments jurídics que els sustenten, fent ús de les atribucions que li confereix la legislació vigent i en particular l'article 21.1.j) de la Llei 7/1985, de 2 d'abril, Reguladora de les Bases de Règim Local, es PROPOSA a la Batlessa adopti la següent

RESOLUCIÓ

PRIMER.- Aprovar inicialment el PROJECTE D'ESTATUTS I BASES D'ACTUACIÓ DE LA JUNTA DE COMPENSACIÓ DE LA URBANITZACIÓ SELDWYLA (SUO1/PA).

SEGON.- CONCEDIR un tràmit d'informació pública per un termini de quinze dies hàbils mitjançant un edicte que s'ha de publicar en el Butlletí Oficial de les Illes Balears i en l'adreça o en el punt d'accés electrònic corresponent, on s'inserirà així mateix el contingut íntegre del projecte per a facilitar la seva consulta telemàtica.



TERCER.- CONCEDIR un tràmit d'audiència per un termini de quinze dies hàbils a les persones interessades que consten en l'informe tècnic de data 15 de gener de 2025.

QUART.- NOTIFICAR la resolució a les persones interessades amb indicació que contra el present acord, que posa fi a la via administrativa, no procedeix la interposició de recursos perquè es tracta d'un acte de tràmit.

Andratx,

La Cap Jurídica d'Urbanisme

M.^a Francisca Ruiz Roig

NOTA DE CONFORMITAT: D'acord amb allò que disposa l'article 3.4 del Reial decret 128/2018, de 16 de març, pel qual es regula el règim jurídic dels funcionaris d'Administració Local amb habilitació de caràcter nacional, la Secretària que subscriu emet nota de conformitat en relació a l'informe jurídic precedent.

María Vidal Salva»

En exercici de les facultats que em confereix la legislació vigent, **RESOLC:**

PRIMER.- Aprovar inicialment el PROJECTE D'ESTATUTS I BASES D'ACTUACIÓ DE LA JUNTA DE COMPENSACIÓ DE LA URBANITZACIÓ SELDWYLA (SUO1/PA).

SEGON.- CONCEDIR un tràmit d'informació pública per un termini de quinze dies hàbils mitjançant un edicte que s'ha de publicar en el Butlletí Oficial de les Illes Balears i en l'adreça o en el punt d'accés electrònic corresponent, on s'inserirà així mateix el contingut íntegre del projecte per a facilitar la seva consulta telemàtica.

TERCER.- CONCEDIR un tràmit d'audiència per un termini de quinze dies hàbils a les persones interessades que consten en l'informe tècnic de data 15 de gener de 2025.

QUART.- NOTIFICAR la resolució a les persones interessades amb indicació que contra el present acord, que posa fi a la via administrativa, no procedeix la interposició de recursos perquè es tracta d'un acte de tràmit.»

La documentació completa pot ser consultada en l'enllaç següent:

<https://andratx.sedelectronica.es/transparency/5ec62ba0-45a1-48bf-949a-5e1b6332b4d0/>

El que es fa públic, per a general coneixement i efectes oportuns.

Andratx, document signat electrònicament (31 de gener de 2025)

La batlessa

Estefania Gonzalvo Guirado

