



Sección III. Otras disposiciones y actos administrativos

AYUNTAMIENTO DE PALMA

728***Publicación Acuerdo Junta Gobierno Local 18/12/2024 Aprobación Definitiva Texto Refundido reparcelación UE 86/05, Sant Jordi***

I03110224 ANU-cast

ÁREA DE URBANISMO, VIVIENDA Y PROYECTOS ESTRATÉGICOS

GERENCIA DE URBANISMO

DEPARTAMENTO DE GESTIÓN URBANÍSTICA

SERVICIO JURÍDICOADMINISTRATIVO DE GESTIÓN URBANÍSTICA

La Junta de Gobierno de Palma, en sesión que tuvo lugar en fecha 18 de diciembre de 2024, adoptó el siguiente acuerdo:

" Propuesta a la Junta de Gobierno de aprobar definitivamente Proyecto de reparcelación de la UE 86-05 Sant Jordi

Antecedentes

La Junta de Gobierno, en sesión celebrada el 29-11-2023, aprobó inicialmente el Proyecto de reparcelación de la UE 86-05 Sant Jordi, promovido por Andrés Garau Cantallops como presidente de la Junta de Compensación, atendido el informe emitido el 16-11-2023 por el Servicio de Valoraciones y Proyectos del Departamento de Planeamiento y Gestión Urbanística, con observaciones que habrá que corregir antes de resolver definitivamente. El aprovechamiento del sector que corresponde al Ayuntamiento fue cuantificado en 360.871,76 € en concepto de monetarización, cifra que se podrá materializar en metálico siempre que se acredite que no se pueda cumplir con suelo destinado a vivienda protegida, en aplicación del artículo 29.4 de la Ley 12/2017, de 29 de diciembre, de Urbanismo de las Islas Baleares, condición que se tendrá que justificar antes de la aprobación definitiva.

El acuerdo fue publicado en el BOIB n.º 174, de 26-12-2023, y en la dirección o en el punto de acceso electrónico correspondiente, y posteriormente se efectuó publicación por edictos al BOE n.º 122, de 20.05.2024, de todos aquellos titulares y otros posibles interesados a los que no se lo ha podido practicar la notificación.

Una vez efectuadas la notificaciones a los propietarios y otros afectados para formular alegaciones, finalizada la información pública constan las siguientes alegaciones:

En fecha 12-02-2024, 5-04-2024 y 1-08-2024 Francisca Vidal Garcías en nombre propio y de Francisco Vidal Sastre, Antonia Garcías Pozo, Antonia Puig Vidal i Héctor Santos Rodríguez; y por otro lado, Alfonso Escobar Moreno el 24-06-2024.

En contestación a las alegaciones se han emitido los siguientes informes: Servicio de Valoraciones y Proyectos, los días 18-03-2024, 14-06-2024 y 4-11-2024; la ingeniera del Servicio de control de urbanizaciones el 8-05-2024, 1-07-2024 y 21-11-2024; la técnica de Medio Ambiente del Departamento de Planeamiento Urbanístico, el 9-07-2024; el topógrafo jefe de sección de Topografía, el 11-11-2024; Servicio de Planificación del Departamento de Movilidad, el 19-11-2024; el arquitecto del Departamento de Planeamiento Urbanístico, el 29-11-2024; y finalmente, fue adoptado acuerdo de la Comisión de Centro Histórico y Catálogo celebrada el 3-12-2024.

En paralelo, el 29-01-2024, la Junta de Compensación presenta instancia adjuntando escritos firmados por una mayoría de propietarios afectados, manifestando expresamente conformidad con el texto aprobado y con la continuación de la urbanización.

Alegaciones de Francisca Vidal Garcías:

Su contenido se extiende a los siguientes aspectos:

Afección por servidumbres acústicas y aeronáuticas.

Observaciones sobre la documentación que tiene que corregir en la memoria del documento de reparcelación.

Discrepancias sobre la titularidad del camino existente (finca catastral 0988610).

Carencia de justificación de la monetarización del aprovechamiento lucrativo.



Indemnizaciones y derecho de realojamiento de los empadronados en la vivienda habitual.

Valoraciones de los inmuebles.

Preservación del antiguo trazado del Camino de Sant Jordi.

En cuanto a la afección por servidumbres aeronáuticas y la calidad acústica y su compatibilidad con el uso residencial implantado en la zona, se ha informado por la ingeniera del Servicio de control de urbanizaciones el 8-05-2024 en sentido desfavorable, invocando otros informes emitidos en su momento por el Servicio de Planeamiento Urbanístico (13-09-2021) y AESA (28-10-2021) que abren al expediente, por lo cual se desestimará la alegación.

Las observaciones planteadas respecto a aspectos técnicos de la memoria han sido aclarados en los informes del Servicio de Valoraciones y Proyectos de 18-03-2024 y 14-06-2024 y por tanto se tienen por resueltos.

Con relación a la titularidad del camino con referencia catastral 0988610, me remito a la respuesta del escrito de alegaciones formulado por Alfonso Escobar Moreno, y al informe del Servicio de Valoraciones y Proyectos de 18-03-2024 y al emitido el 16-11-2023 para la aprobación inicial, en cuanto a los valores de las fincas aportadas y a la equidistribución de beneficios y cargas de las resultantes.

Respecto de la monetarización del aprovechamiento, la normativa urbanística (artículo 29.4 de la Ley 12/2017, de 29 de diciembre, de urbanismo de las Islas Baleares) opta por la posibilidad alternativa de satisfacer esta obligación mediante la entrega de terrenos destinados a obra pública o mediante su compensación equivalente en metálico. Esta segunda opción es la escogida por la Junta de Compensación, cuantificada en 360.871,76 €, cifra consignada en el acuerdo de la Junta de Gobierno de aprobación inicial. La Junta ha justificado la imposibilidad material de entregar terrenos (instancia de 25-09-2024), indicando primero, que todo el suelo lucrativo está repartido entre los propietarios para compensar la aportación de las parcelas iniciales; y segundo, que el agente urbanizador de la UE Sant Jordi, que actúa como adjudicatario de determinadas unidades de aprovechamiento, ya ha comprometido las parcelas que le fueron adjudicadas para la ejecución de viviendas con terceros adquirentes de buena fe. Por lo tanto, se pueden admitir los argumentos expuestos por la Junta quedando acreditada la posibilidad de monetarizar del aprovechamiento urbanístico, condición que fue establecida en cumplimiento en su punto 3.º del acuerdo arriba mencionado.

Respecto de la reclamación de indemnizaciones y del derecho de realojamiento de los titulares y ocupantes del inmueble del Camino Sant Jordi 109, la ejecución de la reparcelación no implica que los propietarios del inmueble pierdan la propiedad del suelo ni se le expropia, sino que la superficie de terrenos que aportan se revierte en porcentaje de participación. Al no perder la propiedad no se los indemniza (siguiendo el informe del Servicio de Valoraciones y Proyectos de 18-03-2024). Respecto de la previsión de realojamiento de los ocupantes, y en concreto de Antònia Puig Vidal i Héctor Santos Rodríguez, para disponer de residencia habitual en los bajos de la vivienda, la Junta de Compensación contesta (escritos de 7-03-2024, 6-05-2024 y 3-06-2024) que no corresponde porque los ocupantes del inmueble son familiares de los propietarios dominicales de la casa, no ostentan ningún título de propiedad. El art. 189.2 del Reglamento general de la LUIB, que versa sobre el derecho de realojamiento y su ejercicio, prescribe que en la ejecución del planeamiento urbanístico mediante un sistema de actuación (es el caso de un proyecto de reparcelación), se recoge el derecho de realojamiento de las personas que no sean propietarias exigiendo entre otros requisitos, la acreditación de título legitimador (propiedad, arrendamiento...). No es condición suficiente con la acreditación de residencia habitual. Sólo se ha invocado su empadronamiento (art. 189.2 b) (instancia de 1-08-2024), pero no un título que los avale como ocupantes legales (art. 189.2 a) que legitime una compensación económica o el realojamiento. Por lo tanto, se desestimará la alegación.

En cuanto a la protección del trazado del Camino Sant Jordi 109, constan informes desfavorables del Servicio de Planificación del Departamento de Movilidad, el 19-11-2024 y del Servicio de control de urbanizaciones e infraestructuras el 21-11-2024, y acuerdo de la Comisión de Centro Histórico y Catálogo adoptado el 3-12-2024, informando desfavorablemente su protección.

Alegación de Alfonso Escobar Moreno:

Este interesado expone que es propietario registral de la finca n.º 67786, emplazada fuera del ámbito, y que el catastro le atribuye la titularidad del cargo 8 (finca catastral 0988602) del camino que confronta con su parcela en el límite este pero enmarcado dentro del perímetro de la UE/86-05. Solicita se revoque la aprobación de la reparcelación y se modifique el proyecto, o que se le indemnice por la superficie afectada porque no se le han considerado sus derechos patrimoniales.

Trasladado el escrito de alegaciones a la Junta de Compensación para emitir respuesta, el 21-08-2024 la Junta contesta que el acceso principal de la finca del Sr. Escobar se por el C/Vadell, que el tramo del camino situado detrás de su finca no consta que sea de su propiedad, sino que originariamente formaba parte integrante de la finca Son Bauça (finca registral n.º 7307) que da acceso a su parcela y al resto de parcelas que limitan con dicho camino (de acuerdo con la certificación del Registrador de la Propiedad n.º 1 que se cita en el informe del Servicio de Valoraciones y Proyectos de 16-11-2023). Dado que el hecho que en el catastro figure a nombre suyo no prueba que sea de su propiedad; que según la nota informativa del registro de la propiedad que aporta el propio alegante, la descripción de la finca dintel en su lado posterior (dirección oeste) con camino; que el afectado no ha presentado título de propiedad del trozo de camino que se adjudica, ni consta en lugar la



titularidad en cuestión a favor de los parcelas colindantes; es significativo que el resto de vecinos de la calle Vadell que tienen como límite oeste o fondo con el camino, y que figuran como cotitulares de un cargo asignado por la finca catastral 0988610, no han presentado alegaciones al respecto. Visto que el catastro no determina propiedades, que se trata solo un registro de carácter informativo que recoge descripciones y superficies de fincas a efectos fiscales, pero sin reconocer ni legitimar situaciones jurídico-privadas. En conclusión, visto que no queda acreditada fehacientemente la propiedad del camino, se propone desestimar la alegación.

El promotor presenta, finalmente, el 29-10-2024 el texto refundido del proyecto de compensación con objeto de incorporar en un documento final todas las cuestiones suscitadas durante la tramitación y resueltas, y que es informado favorablemente por el Servicio de control de urbanizaciones el 4-11-2024.

Fundamentos de derecho

1. Según el art. 83.4 de la Ley 12/2017, de 29 de diciembre, de urbanismo de las Islas Baleares (BOIB n.º 151 de 22-04-2023).
2. De conformidad con el artículo 152 del Reglamento general de la Ley 12/2017, de 29 de diciembre LUIB (BOIB n.º 151 de 22-04-2023).
3. Los informes para resolver este expediente se han emitido en la forma que establecen los artículos 172 y 175 del Real Decreto 2568/1986, de 28 de noviembre, por el cual se aprueba el Reglamento de organización, funcionamiento y régimen, jurídico de las Entidades Locales.

El proyecto fue publicado en el BOIB n.º 10, de 20-01-2024, y en la dirección o en el punto de acceso electrónico correspondiente, sin que en el plazo de información pública, que finalizó el 20 febrero, consten formuladas alegaciones al respeto.

Se ha aportado certificación del registro de la propiedad expresando que las fincas que conforman el ámbito de actuación están afectadas por la reparcelación, de acuerdo con el art. 5 del Reglamento sobre inscripción en el registro de la propiedad de actas de naturaleza urbanística, RD 1093/1997.

Por eso, conforme con lo que dispone el artículo 127.1.d) de la Ley 7/1985, de 2 de abril, reguladora de las bases de régimen local, y 18 del Reglamento orgánico del gobierno y de la administración del Ayuntamiento de Palma, y según las competencias delegadas por el Decreto de alcaldía n.º 202401290, de 03/05/2024 (BOIB n.º 63, de 14/05/2024) y el acuerdo de la Junta de Gobierno, de 05/07/2023 (BOIB n.º 95 de 11/07/2023) y las titularidades asignadas por el Decreto de alcaldía n.º 202400797, de 18/01/2024 (BOIB n.º 11, de 23/01/2024) propongo a la Junta de Gobierno que dicte una resolución en los términos siguientes:

ACUERDO

1. Desestimar las alegaciones formuladas los días 12-02-2024, 5-04-2024 y 1-08-2024 por Francisca Vidal Garcías en nombre propio y de Francisco Vidal Sastre, Antonia Garcías Pozo, Antonia Puig Vidal i Héctor Santos Rodríguez, ante el acuerdo de aprobación inicial del Proyecto de reparcelación de la UE 86-05 Sant Jordi, promovido por Andrés Garau Cantallops como presidente de la Junta de Compensación, atendidos los informes que se adjuntan emitidos por el Servicio de Valoraciones y Proyectos, los días 18-03-2024, 14-06-2024 y 4-11-2024; la ingeniera del Servicio de control de urbanizaciones el 8-05-2024, 1-07-2024 y 21-11-2024; la técnica de Medio Ambiente del Departamento de Planeamiento Urbanístico, el 9-07-2024; el topógrafo jefe de sección de Topografía, el 11-11-2024; Servicio de Planificación del Departamento de Movilidad, el 19-11-2024; el arquitecto del Departamento de Planeamiento Urbanístico, el 29-11-2024; y acuerdo de la Comisión de Centro Histórico y Catálogo de 3-12-2024, tal como se especifica en el expositivo de este acuerdo y que se da por reproducido.
2. Desestimar la alegación formulada Alfonso Escobar Moreno el 24-06-2024, atendidos los argumentos expuestos en el expositivo de este acuerdo y que se dan por reproducidos.
3. Aprobar definitivamente el texto refundido del Proyecto de reparcelación de la UE 86-05 Sant Jordi, en su última versión de 29-10-2024, informado favorablemente por el Servicio de control de urbanizaciones el 4-11-2024.
4. Publicar este acuerdo en el Boletín Oficial de las Islas Baleares, atendido el artículo 213.5 c) del Reglamento general de la Ley 2/2014. Así mismo se tendrá que publicar en la dirección o en el punto de acceso electrónico correspondiente, donde se insertará su contenido íntegro para facilitar su consulta.
- 5.- Dar traslado de este acuerdo a Patrimonio Municipal, a Información Urbanística, al IMI y a la Sección de tramitación de proyectos de urbanización, para su conocimiento.

Palma, a la fecha de la última firma electrónica.”

Contra esta resolución, que pone fin a la vía administrativa, pueden interponer, con carácter potestativo, RECURSO DE REPOSICION ante el mismo órgano que la dictó, de acuerdo con lo que dispone el art. 123 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, de procedimiento administrativo común de las administraciones públicas. El plazo para interponerlo es de UN MES a contar desde el día siguiente al de esta publicación, no



pudiendo, en este caso, interponer recurso contencioso administrativo hasta que se haya resuelto el de reposición.

El RECURSO DE REPOSICION potestativo se tendrá que presentar en el Registro General de este Ayuntamiento o en las dependencias a las cuales hace mención el art. 16.4, de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, antes mencionada, y se entenderá desestimado cuando no se haya resuelto y notificado la resolución, en el plazo de UN MES, a contar a partir del día siguiente a su interposición, quedando en este caso expedita la vía contenciosa administrativa.

De no utilizar el recurso potestativo de reposición, se puede interponer directamente RECURSO CONTENCIOSO ADMINISTRATIVO, de conformidad con lo establecido en el artículo antes mencionado y en los arts. 45 y siguientes de la Ley 29/98, de 13 de julio, reguladora de la jurisdicción contenciosa administrativa, ante el Juzgado Contencioso Administrativo, de conformidad con el art. 8 de la Ley orgánica 19/2003, de 23 de diciembre, que reforma la Ley orgánica 6/1985, de 1 de julio, en el plazo de DOS MESES, a contar desde el día siguiente al de esta publicación. Todo esto, sin perjuicio de cualquier otro recurso o acción que estime pertinente.

Se publica para su conocimiento y efectos oportunos.

En cumplimiento del artículo 83 de la Ley 12/2017 de 29 de diciembre de Urbanismo de las Illes Balears; el 213.5 del Reglamento general de la Ley 2/2014, de 25 de marzo, de Ordenación y uso del suelo para la Isla de Mallorca (BOIB 66 DE 30-04-15); el 70.2 de la Ley 7/85, de 2 de abril, reguladora de las bases del régimen local, modificada por la Ley 11/99, de 21 de abril, se publica, junto con la documentación técnica aprobada que pueden consultar en la Sección de Información Urbanística del Área de Modelo de Ciudad, Vivienda Digna y Sostenibilidad (Av. Gabriel Alomar, núm 18, bajos, Edificio Municipal de las Avenidas) y en la sede electrónica municipal en la dirección

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

para que se tome general conocimiento y a los efectos pertinentes.

Si se trata de sujeto obligado a relacionarse a través de medios electrónicos con las administraciones públicas –según el artículo 14.2 de la Ley 39/15- tenéis que presentar vuestros escritos, obligatoriamente, en la sede electrónica de la web del Ayuntamiento de Palma, con indicación expresa y clara de aquello de que se trata y haciendo constar el número de expediente. Si se trata de una persona física, podrá utilizar la mencionada sede electrónica o bien presentar la documentación en cualquiera de las oficinas municipales de Atención a la Ciudadanía, la ubicación de las cuales se puede consultar en la web www.palma.cat, o en las dependencias a que se refiere el art. 16.4 de la Ley 39/2015.

(Firmado electrónicamente: 23 de enero de 2025)

La jefa del Departamento de Gestión Urbanística

María Ortiz Fernández

p.d. Decreto de Alcaldía núm. 3000, de 26 de febrer de 2014
publicado en el BOIB 30 de 04/03/2014

