

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

ASUNTO: APROBACIÓN INICIAL DEL PROYECTO DE REPACELACIÓN DE LA UNIDAD DE ACTUACIÓN UA/PG-03 EN PEGUERA

A) ANTECEDENTES

1º. La Unidad de Actuación UA/PG-03, en Peguera, tiene por objeto la reorganización de los espacios urbanos incluidos en el ámbito de la UA, a base de terrenos que hasta la fecha eran solares edificables que, hallándose desprovistos de usos lucrativos, pasan a incrementar la dotación de aparcamientos públicos y de espacios libres públicos, localizando la edificabilidad que se detrae de los mismos en el resto de solares calificados como RP-2 que siguen siendo edificables. Asimismo, se completa el trazado de la red viaria con la apertura de nuevas calles para mejora de las comunicaciones y circulaciones de la zona.

2º. En la propia ficha de la unidad de actuación se establece como sistema de actuación el de compensación.

3º. El 26 de febrero de 2018 -rge 5330- D^a. Angeles Roig Guerrero y D^a. Carolina I. Montani Molina como apoderadas de la entidad ALTAMIRA ASSET MANAGEMENT SL. que actuaba como apoderada de la SOCIEDAD DE GESTIÓN DE ACTIVOS PROCEDENTES DE LA REESTRUCTURACIÓN BANCARIA, SA (SAREB), presentaron los Estatutos y Bases de Actuación para su aprobación inicial a los efectos de constituir la Junta de Compensación de la unidad de actuación UA/PG-03 de Peguera.

4º. Con la documentación aportada por la SAREB se acreditaba la propiedad de la finca registral 3.132 y de la finca registral 4.514 del Registro de la Propiedad nº 2 de Calvià. La primera finca se corresponde con la parcela catastral 2672002DD5727S0001XO, mientras que la finca registral 4.514 comprende tres parcelas catastrales (2872001DD5727S0001BO, 2973002DD5727S0001EO y 2973011DD5727S0001AO).

5º. La Junta de Gobierno Local, en sesión celebrada el 21 de mayo de 2018, aprobó inicialmente los Estatutos y Bases de Actuación para la constitución de la Junta de Compensación de la unidad de actuación UA/PG-03 en Peguera. Asimismo, se sometió la propuesta al trámite de Información pública durante un plazo de 20 días hábiles mediante anuncio en el B.O.I.B nº 70 de 7 de junio de 2018 y en la dirección o el punto de acceso electrónico del Ayuntamiento y se confirió audiencia al resto de personas propietarias distintas de las que presentaron la propuesta por un plazo mínimo de 15 días hábiles (artículo 245.2 b) del Reglamento de la LOUS).

6º. El referido acuerdo de aprobación inicial se notificó a la entidad promotora el 8 de junio de 2018, a D. Guillermo Roca Núñez el 23 de julio de 2018 y a MITTENWALD SA el 18 de junio de 2018.

de Gobierno Local en sesión celebrada el 5 de noviembre de 2018. El acuerdo de aprobación definitiva se publicó en el B.O.I.B nº 150 de 29 de noviembre de 2018 y se notificó a la SOCIEDAD DE GESTIÓN DE ACTIVOS PROCEDENTES DE LA REESTRUCTURACIÓN BANCARIA, SA el 16/11/18, a MITTENWALD SA el 13/11/18 y a D. Guillermo Roca Núñez el 14/11/18.

8º. D. Guillermo Roca Núñez y D. Carlos Roca Núñez presentaron un escrito de adhesión a la Junta de Compensación de la unidad de actuación UA/PG-03 en fecha 29 de noviembre de 2018- rge 35398-. Con dicho escrito se acompañaba una nota informativa de dominio y de cargas del Registro de la Propiedad de la finca registral 6822 del Registro de la Propiedad nº 2 de Calvià (antes 1-8686-), Tomo 4354, Libro 154, Folio 119 al objeto de acreditar la propiedad de una parcela afectada por la unidad de actuación. Se corresponde con la parcela catastral 2672001DD5727S0001DO.

9º. El 1 de abril de 2020 -rge 7741- la entidad ARQURA HOMES FONDO DE ACTIVOS BANCARIOS comunicó la adquisición de las fincas registrales 3132 y 4514 del Registro de la Propiedad nº 2 de Calvià, cuya propiedad ostentaba la SOCIEDAD DE GESTIÓN DE ACTIVOS PROCEDENTES DE LA REESTRUCTURACIÓN BANCARIA, SA (SAREB). Con esta transmisión se producía la cesión plena de todos los derechos que integran los inmuebles, incluidos todos los expedientes administrativos abiertos o en curso.

10º. El 4 de agosto de 2020 -rge 17241- la mercantil ARQURA HOMES FONDO DE ACTIVOS BANCARIOS notificó al Ayuntamiento la formalización de la escritura pública de constitución de la Junta de Compensación, en fecha 01/08/2019, ante la notaria D^a. María del Pilar Corral García, con el nº 1.386 de Protocolo, si bien se debía subsanar la misma para incorporar la finca propiedad del Ayuntamiento. Asimismo, se instaba al Ayuntamiento para designar un representante del Ayuntamiento en la Junta de Compensación.

11º. El 14 de octubre de 2020 -rge 23996- la entidad ARQURA HOMES FONDO DE ACTIVOS BANCARIOS instó al Ayuntamiento la aprobación de la Junta de Compensación de la unidad de actuación UA/PG-03 y la correspondiente comunicación al Registro de entidades urbanísticas colaboradoras al objeto de proceder a su inscripción. Con la solicitud se adjuntaban las siguientes escrituras públicas:

1^a. Escritura de constitución de la Junta de Compensación, otorgada el 01/08/2019 en Palma de Mallorca, ante la notaria doña María del Pilar Corral García, con el nº de protocolo 1.386, ratificada posteriormente mediante escritura otorgada el 11/09/2019 en Madrid, ante el notario don Gonzalo Sauca Polanco, con el nº de protocolo 4.694.

2^a. Escritura de subsanación, otorgada el 31/07/2020 en Palma de Mallorca, ante el notario don Ciriaco Corral García, con el nº de protocolo 1.089.

3^a. Escritura de adhesión por parte de don Guillermo Roca Núñez y don Carlos Roca Núñez, otorgada el 10/09/2020 en Palma de Mallorca, ante el notario don Ciriaco Corral García, con el nº de protocolo 1.306.

12º. El 19 de octubre de 2020 la Junta de Gobierno Local designó al Teniente de Alcalde delegado de Urbanismo, Comercio y Actividades -por delegación de Alcaldía de 17 de junio de 2019-, D. Marc López Expósito, miembro de la Junta de



Compensación UA/PG-03, al ostentar el Ayuntamiento la titularidad de fincas incluidas en la unidad de actuación. Asimismo, se le nombró representante del Ayuntamiento en el Consejo Rector de la Junta de Compensación.

13º. La Junta de Gobierno Local, en sesión celebrada el 16 de noviembre de 2020, adoptó el siguiente acuerdo:

"1º. Aprobar la constitución de la Junta de Compensación correspondiente a la unidad de actuación UA-PG/03, en Peguera, de acuerdo con la escritura pública de constitución de la Junta de Compensación, otorgada el 01/08/2019 en Palma de Mallorca, ante la notaria doña María del Pilar Corral García, con el nº de protocolo 1.386, ratificada posteriormente mediante escritura otorgada el 11/09/2019 en Madrid, ante el notario don Gonzalo Sauca Polanco, con el nº de protocolo 4.694. Asimismo, se debe tomar en consideración la escritura pública de subsanación, otorgada el 31/07/2020 en Palma de Mallorca, ante el notario don Ciriaco Corral García, con el nº de protocolo 1.089 y la escritura pública de adhesión por parte de don Guillermo Roca Núñez y don Carlos Roca Núñez, otorgada el 10/09/2020 en Palma de Mallorca, ante el notario don Ciriaco Corral García, con el nº de protocolo 1.306.

2º. Remitir la documentación referida en el artículo 266.1 del Reglamento de la LOUS al Registro de entidades colaboradoras del Consell Insular de Mallorca al objeto de inscribir la Junta de Compensación en dicho Registro.

3º. Conferir traslado del presente acuerdo a ARQURA HOMES FONDO DE ACTIVOS BANCARIOS y a los sres. Guillermo Roca Núñez y Carlos Roca Núñez. También se deberá notificar la constitución de la Junta de Compensación a la entidad MITTENWALD SA, advirtiéndole que si no se adhiere a la Junta mediante la comparecencia ante el notario que ha autorizado la escritura o el documento público de constitución, se podrá expropiar su finca a favor de la Junta de Compensación o bien ocupar la misma para posibilitar la ejecución de las obras de urbanización.

4º. Facultar a la Alcaldía para que adopte cuentas resoluciones correspondan en ejecución de los anteriores acuerdos."

14º. La entidad MITTENWALD SA, propietaria de la parcela catastral 2672003DD5727S, situada en la c/ Talaia, 36A de Peguera, no se ha adherido a la Junta de Compensación.

15º. El 31 de marzo de 2021-rge 7517- se recibió la Resolución de la consellera ejecutiva de Territori del Consell de Mallorca, de fecha 30/03/2021, por la que se practicaba la inscripción en el Registro de entidades urbanísticas colaboradoras del Consell Insular de Mallorca de la constitución de la Junta de Compensación de la unidad de actuación UA/PG-03.

16º. Por lo que respecta al proyecto de reparcelación, el 29 de abril de 2019- rge 11847- la entidad SOCIEDAD DE GESTIÓN DE ACTIVOS PROCEDENTES DE LA REESTRUCTURACIÓN BANCARIA, SA presentó el proyecto de reparcelación de la unidad de actuación UA/PG-03, que se informó desfavorablemente por la arquitecta municipal el 25/06/2019. Sin embargo, como quiera que en esa fecha no se había constituido formalmente la Junta de Compensación, de acuerdo con lo dispuesto en

el artículo 83 de la Ley 12/2017, de 29 de diciembre, de urbanismo de las Illes Balears, artículo 245 y 265 del Reglamento de la LOUS y artículo 12 de los Estatutos de la Junta, el 29/08/2019 se emitió un informe jurídico en el que se recababa la aportación de la escritura de constitución por la Junta de Compensación, que, además, es el órgano competente para la formulación del proyecto de reparcelación (artículo 264.2 del Reglamento de la LOUS y artículo 4.1 i) de los Estatutos).

17º. El 18/02/2021-rge 3780- la Junta de Compensación aportó el proyecto de reparcelación, que se informó desfavorablemente por la arquitecta municipal en fecha 19/04/2021 por adolecer de una serie de deficiencias. El 28/04/2021 -rge 11101-se aportó la documentación para subsanar las deficiencias técnicas y en fecha 10/05/2021 se emitió el informe técnico favorable para la aprobación inicial del proyecto de reparcelación correspondiente a la unidad de actuación UA/PG-03 en Peguera.

18º. De acuerdo con el referido informe técnico favorable, en el proyecto de Reparcelación se describen las siguientes fincas iniciales:

Finca 1 ARQURA HOMES	2672002DD5727S	:11.809m2	11.413 m2	10.491,35 m2
Finca 2 Guillermo Roca	2672001DD5727S		:10.000m2	10.007m2
10.086,06m2				
Finca 3 ARQURA HOMES		:26.210m2	25.438m2	26.564,44m2
	2872001DD5727S		(5,104m2)	
	2973011DD5727S		(3,450 m2)	
	2973002DD5727S		(16,884m2)	
Finca 4 Ajuntament Calvià		:7.947m2	7.702m2	7.899,43m2
	2772301DD5727S		(404m2)	
	2973001DD5727S		(1,707m2)	
	2872002DD5727S		(2,783m2)	
	2973010DD5727S		(2,808m2)	
Finca 5 MITTENWALD SA	2672003DD5727S	:9.402m2	8.999m2	
109,84m2				
Finca 6 Ajuntament Calvià	2973008DD5727S	:s/m 749m2	9.629m2	
749m2				
Viales Ajuntament Calvià		:		4.669,45m2
	TOTAL	:65.368m2	63.559m2	59.820,13m2

Por lo que respecta a las parcelas resultantes se obtienen las siguientes:

- **AYUNTAMIENTO DE CALVIÀ:** Se adjudica el 15% del total de las Unidades de Aprovechamiento destinándose la total edificabilidad a vivienda de protección pública a materializar en la parcela resultante 4.
- **ARQURA HOMES FONDO DE ACTIVOS BANCARIOS:** Se le asigna la parte proporcional a su participación del aprovechamiento de vivienda protegida restante a materializar en una parcela independiente. Igualmente se asigna una parcela de uso exclusivamente terciario y el resto en dos parcelas de uso residencial libre, atendiendo igualmente a su porcentaje de participación.



- Don Guillermo y don Carlos Roca Núñez: Se adjudica la superficie edificable en dos parcelas; una de uso mixto terciario y residencial protegido y otra de uso exclusivo de uso residencial libre. El uso asignado permite la colmatación de la edificabilidad total de la parcela resultante manteniendo la integridad de la edificación existente.

Dentro del ámbito de la UA/ PG-03: 58.640m² según ficha PGOU

Parcela 1	3.600,70 m ² (RP-2)
Parcela 2A	4.054,00 m ² (RP-2) Consta edificación existente.
Parcela 2B	1.666,54 m ² (RP-2)
Parcela 3	7.900,77 m ² (RP-2) (1+2+3= 17.222,01m ² <17.725 según PGOU)
Parcela 4	4.718,40 m ² (RP-2) (4.766 m ² según PGOU) (se cede al Ajunt.)
Parcela 5+6	8.609,59 m ² (RP-2) (5+6 = 8.515m ² < 8.964 según PGOU)
Parcela 7	906,00 m ² (RP-2)

TOTAL RP-2: 31.456,00 m²

ELP-1	1.867,81 m ² (1.721 m ² según PGOU)
ELP-2	2.326,99 m ² (2.410 m ² según PGOU)
ELP-3	801,55 m ² (746 m ² según PGOU)
ELP-4	8.135,23 m ² (8.228 m ² según PGOU)

TOTAL EL-P: 13.131,58 m²

F (6.5)	2.711,14 m ² Aparcamientos (2.772 m ² según PGOU)
Viales	12.461,87 m ² Total com e infraest: 15.173,01m ²

Total superficie ámbito: 59.760,59m²> 58.640m²según PGOU

Total sup lucrativa RP-2: 31.456m²= 31.456m² según PGOU

Total sup no lucrativa: 28.304,59 m² > 27.184 m² según PGOU

B) CONSIDERACIONES JURÍDICAS.

1ª. El artículo 80 de la Ley 12/2017, de 29 de diciembre, de urbanismo de las Illes Balears (LUIB) enumera los criterios que han de seguirse en la elaboración de los proyectos de reparcelación (derechos de los propietarios, valoración de las fincas resultantes, nueva adjudicación, fincas independientes y derechos de escasa cuantía, proximidad, diferencias de adjudicación, valoración de elementos que no puedan conservarse).

2ª. En cuanto el contenido del proyecto de reparcelación, el Reglamento de la LOUS establece que estará integrado por una Memoria, relación de propietarios e interesados en la reparcelación y situación de las fincas aportadas, propuesta de adjudicación de las parcelas resultantes, cargas preexistentes, cuenta de liquidación provisional y documentación gráfica.

3ª. El procedimiento para la aprobación del proyecto de reparcelación aparece regulado en el artículo 79 de la LUIB y en el artículo 213.5 del Reglamento de la LOUS:

a) Aprobación inicial.

b) El proyecto se someterá a información pública durante el plazo de un mes, mediante edicto que deberá publicarse en el B.O.I.B y en la dirección o en el punto

de acceso correspondiente, donde se insertará asimismo su contenido íntegro para facilitar su consulta telemática.

c) Citación personal a las personas interesadas en el mismo plazo de un mes previsto para el trámite de información pública.

d) Aprobación definitiva y su notificación, que deberá producirse en el plazo de tres meses desde la finalización del plazo de información pública.

4ª. La competencia tanto para la aprobación inicial como para 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.

A la vista de lo expuesto, procede someter a la Junta de Gobierno Local la adopción del siguiente **ACUERDO**:

1º. Aprobar inicialmente el proyecto de reparcelación de la unidad de actuación UA/PG-03, redactado por D. Pablo Martín del Barrio (Ingeniero de Caminos) y D. José María Escuder Tella (Abogado), presentado por la Junta de Compensación de la citada unidad de actuación en fecha 18/02/2021 -rge 3780- y documentación complementaria aportada el 28/04/2021 -rge 11101-.

2º. Someter el proyecto de reparcelación a información pública durante el plazo de un mes, mediante edicto que deberá publicarse en el B.O.I.B y en la dirección o en el punto de acceso correspondiente, donde se insertará asimismo su contenido íntegro para facilitar su consulta telemática (artículo 79 de la LUIB y artículo 213.5 del Reglamento de la LOUS).

3º. Citar personalmente a las personas interesadas en el expediente dentro del plazo de un mes previsto para el trámite de información pública.

4º. 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 encarceración, cuyo importe asciende a 11.681€ (epígrafe 11 de la Tarifa nº 1).

5º. De acuerdo con lo previsto en la ficha de la unidad de actuación UA/PG-03, las parcelas estarán dotadas de todos los servicios urbanísticos propios de la condición de solar, previa o simultáneamente a ser edificados. Además, los propietarios de suelo incluidos en la UA cederán los uelos destinados a EL-P, F y viales una vez urbanizados.

Calvià, 1 junio de 2021
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 DELEGADO DE URBANISMO, COMERCIO Y



Ajuntament de
Calvià Mallorca

Urbanisme
calvia.com

ACTIVIDADES
(Por delegación de Alcaldía de 17 de junio de 2019)
Fdo. Marc López Expósito.

