



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

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

A) ANTECEDENTES

I) 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.

II) En la propia ficha de la unidad de actuación se establece como sistema de actuación el de compensación.

III) La Junta de Gobierno Local, en sesión celebrada el 16 de noviembre de 2020, aprobó 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.

IV) La Junta de Gobierno Local, en sesión celebrada el 7 de junio de 2021, adoptó el 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 reparcelación, cuyo importe asciende a 11.681€ (epígrafe 11 de la Tarifa nº 1).

Impresión de document amb firmes digitals nocrés vada per us intern

uerd en unidad de actuación UA/PG-03, las

RICO MARTINEZ MARIA -
43023789N
11/04/2022

FONTENLA ESQUIVIAS JOSE
MARIA - 42972411Q
11/04/2022

LOPEZ EXPOSITO MARC -
43175-15K
12/04/2022

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 suelos destinados a EL-P, F y viales una vez urbanizados.

V) El 23 de julio de 2021 -rge 20901- D. Carlos y D. Guillermo Roca Núñez formularon alegaciones al referido proyecto de reparcelación, que han sido objeto de un informe suscrito, en fecha 11/04/2022- por el arquitecto -TAE de Urbanismo- y por la T.A.G de Urbanismo. A continuación se transcribe en parte dicho informe, sin perjuicio de su notificación a las partes interesadas junto con la notificación del acuerdo de aprobación definitiva del proyecto de reparcelación.

"Se procede a dar respuesta a las alegaciones presentadas por los sres. Guillermo y Carlos Roca Núñez.

PRIMERO.

En lo referente a la necesidad de tramitar una modificación de PGOU para adaptar el ámbito y la cartografía a la realidad existente, en primer lugar se debe indicar que con motivo de los trabajos asociados a la redacción del proyecto de reparcelación y el proyecto de urbanización, y con la finalidad de clarificar los límites funcionales de la UA y las alineaciones de los viales existentes, se ha realizado un levantamiento topográfico del ámbito de actuación, como obviamente es necesario inicialmente en todo proceso de gestión urbanística.

Del resultado de este levantamiento, tal y como se indica en la memoria del proyecto de reparcelación, se observa que las alineaciones de los viales existentes y consolidados no se corresponden con exactitud a los definidos por la cartografía del PGOU, quedando una pequeña porción al norte y al oeste de suelo de destino público (vialidad) pero de titularidad privada que no se encuentra ejecutada. Es por ello que en estos límites se procede a incluir estas superficies en el ámbito de gestión. De la misma forma, se revisan todos los límites del ámbito y se procede a excluir pequeñas superficies de carácter residual en otros linderos, siempre con el objetivo de ajustar los límites a la realidad, tal y como permite el artículo 19.2b del Reglamento general de la Ley 2/2014, de 25 de marzo, de ordenación y uso del suelo, para la isla de Mallorca:

"Los proyectos de urbanización y los instrumentos de gestión urbanística no pueden modificar las determinaciones del planeamiento urbanístico, sin perjuicio de que, sin alterar estas determinaciones, puedan efectuar, si procede, las adaptaciones técnicas de detalle exigidas por las características del suelo y del subsuelo en la ejecución material de las obras o en la concreción de la delimitación y superficie del ámbito de actuación. En todo caso, cuando la adaptación de detalle suponga alteración de las determinaciones sobre ordenación del suelo o de la edificación del ámbito afectado se deberá aprobar, previa o simultáneamente, la modificación del plan urbanístico que corresponda."

Es por ello, que con este ajuste residual de determinados límites, tal y como se puede observar en el plano 03.1 del proyecto de reparcelación, no supone una modificación de las determinaciones del PGOU, limitándose a adecuar la UA a los elementos físicos actuales y a las alineaciones de los viales existentes, incrementando la superficie necesaria para una completa y funcional urbanización del ámbito. Más bien al contrario, se considera que estas adaptaciones permiten dar cumplimiento a las determinaciones del PGOU que, no es otro, que completar la urbanización de la UA/03-PG y proceder a su integración con el entorno urbanizado.

Como muestra del carácter residual de la modificación del ámbito de la UA, destacar que el ámbito definido de este modo tiene una superficie de 59.820,587 m², que supone un

incremento de 1.180,57 m² de la superficie definida por el PG, 58.640 m². En términos porcentuales se incrementa la superficie del ámbito en un 2,01%, estando esta superficie mayoritariamente dedicada a gestionar la urbanización existente de titularidad privada y con la calificación de viario público.

En este mismo punto, los alegantes manifiestan la necesidad de incluir las referencias catastrales 07011A005004400000HZ, 2973004DD5727S0001ZO, 2872004DD5727S0001QO y 2672003DD5727S0001IO en el proyecto de reparcelación. A este respecto, se debe indicar que en el ajuste de la delimitación de la reparcelación a la realidad física se han excluido pequeñas porciones de estas parcelas de la delimitación de la UA en la cartografía del PGOU, debido a la existencia de elementos físicos consolidados que delimitan claramente los límites funcionales de dichas parcelas; en este caso a los muros existentes y otras edificaciones, tal y como queda convenientemente grafiado en el plano 03.1 del proyecto de reparcelación.

Finalmente, indicar que el incremento de la superficie del ámbito de la UA/PG-03 con motivo del ajuste detectado en la reparcelación NO tiene repercusión alguna en cuanto al aprovechamiento urbanístico, (edificabilidad, ocupación, número de viviendas y criterios de ordenación, etc), por cuanto que dichos aprovechamientos son en cualquier caso los indicados en el proyecto de reparcelación en conformidad con lo aprovechamientos urbanísticos máximos establecidos en la Ficha de unidad de Actuación UA/PG-03 del vigente PGOU e informe-propuesta de Acuerdo aprobado inicialmente.

En consecuencia, por las razones anteriormente expuestas y dado que no se modifica la ficha de la unidad de actuación UA/PG-03, no se considera necesario proceder a la modificación del vigente PGOU de Calvià.

En cualquier caso, los descuadres detectados tras la superposición de diferentes cartografías de épocas, técnicas y autores diversos, se resolverán por la Oficina municipal para la Revisión del PGOU que actualmente está en tramitación, el cual dispondrá de una nueva cartografía elaborada con las técnicas más avanzadas.

SEGUNDO.

En lo relativo a la compatibilidad e improcedencia de indemnización de la edificación existente en la parcela aportada núm.2, propiedad de los alegantes, indicar que el uso de vivienda unifamiliar es compatible con el planeamiento vigente (uso permitido en RP-2), conforme el vigente PGOU.

Se ha podido comprobar también que el mantenimiento de la edificación existente en dicha parcela, no impide la colmatación de la totalidad del aprovechamiento urbanístico que le corresponde a la parcela 2A:

PARCELA 2.A	
USO	RES. LIBRE (RP-2)
NUM. VIV.	19 viviendas
SUP. m2	4.054 m2 suelo
EDIF m2	2.864 m2 techo

Así mismo, serán exigibles las condiciones que se establecen la ficha de la UA/PG-03:

"Las edificaciones se situarán en las superficies calificadas como PR-2, sin que sea obligatorio en las mismas el cumplimiento de los parámetros urbanísticos de la zona (salvo alturas, separaciones entre edificios y volumen máximo por edificio)".

En cuanto a la indemnización que solicitan por la reposición del vallado de la parcela 2.A al no ser compatible con la nueva ordenación, se remite en su caso al proyecto de Urbanización, documento donde deberán contemplarse las partidas de obra necesarias para la correcta ejecución de la urbanización, incluido el vallado de las parcelas.

TERCERO.

En lo que respecta a la servidumbre de vistas, se considera que la alegación presentada por parte de don Carlos y don Guillermo Roca Núñez carece de toda lógica por fundamentarse sobre una premisa errónea, que es la de cuantificar la valoración del perjuicio que ocasiona la eliminación de la servidumbre de vistas en base al valor de la edificabilidad (m²t) de la cuarta planta de las edificaciones previstas en las parcelas colindantes (parcelas resultantes 1, 3 y 7), en vez de cuantificar la diferencia de valor que tendría la cuarta planta de su parcela 2A en el supuesto de no ejecución de la cuarta planta de las parcelas colindantes frente a su ejecución. El criterio seguido en el proyecto de reparcelación para la valoración de esta servidumbre ha sido el establecido en la Orden ECO/805/2003, de 27 de marzo, sobre normas de valoración de bienes inmuebles y de determinados derechos para ciertas finalidades financieras -si bien dicha Orden no está prevista para las valoraciones urbanísticas, se considera adecuado su planteamiento para la valoración puntual de la servidumbre-, que incluyen en su artículo 55. Valoración de la servidumbre, lo siguiente: "1. Las servidumbres contempladas en el Título VII del libro segundo del Código Civil, se valorarán restando del valor del inmueble, supuesto libre de la carga impuesta por la servidumbre, el valor de dicho inmueble teniendo en cuenta el efecto de la servidumbre que lo grava. 2. Los valores a que se refiere el apartado anterior se calcularán aplicando el método correspondiente contemplado en la presente Orden." Así mismo, en el artículo 57. Valoración de las limitaciones del dominio se indica: "1. Las prohibiciones y las limitaciones generales o particulares de la plena propiedad o de la libre utilización de los inmuebles, diferentes a las señaladas en los artículos 53 (Valoración de inmuebles sobre los que existe derecho de superficie), 54 (Valoración de concesiones administrativas), 55 (Valoración de la servidumbre) y 56 (Valoración de la nuda propiedad, del usufructo, del uso y la habitación) de esta Orden, se tendrán en cuenta en la valoración de éstos.

2. La valoración de las limitaciones se determinará aplicando los métodos previstos en el capítulo I de este Título, que correspondan al contenido jurídico de la limitación del dominio, aplicados a la cuantía en la que la propiedad quede afectada. 3. El valor del inmueble vendrá determinado por la diferencia entre el obtenido como si no existiera la limitación del dominio, y el valor de ésta."

Entendemos que la valoración de la servidumbre no puede basarse en el perjuicio que se deja de ejercer en la propiedad vecina, sino en la reducción de beneficio que tiene el predio dominante (en este caso la parcela resultante 2A), y ésta ha sido la base utilizada para el cálculo realizado en el proyecto de reparcelación. Si bien es cierto que la valoración de una limitación del dominio puede ser objeto de controversia entre las partes, se estima que la argumentación de don Carlos y don Guillermo Roca carece de sentido por lo expuesto en los puntos anteriores, ya que no se está valorando la diferencia de valor de su inmueble si no la diferencia de valor de las propiedades vecinas por el hecho de limitar su edificabilidad. Además, se observan errores por cuanto se utiliza un valor de repercusión de 1.097,44 €/m² que se considera desproporcionado; se valora una cuarta planta en la parcela P1, cuando, esta parcela tiene determinado un uso terciario con una limitación en alturas de 2 plantas. Por otra parte, la pérdida de vistas de una planta tendría aplicación

solo sobre los linderos a los que tenga fachada esta planta, y esta consideración no se ha tenido en cuenta.

CUARTO.

En lo relativo a la superposición de la Finca 2 aportada con las fincas resultantes 2A y 2B, en el plano 0.6 del proyecto de reparcelación se puede apreciar claramente que sí cumplen el principio de superposición y proximidad entre las antiguas propiedades y las nuevas. Así pues, las dos parcelas lucrativas resultantes 2.A y 2.B (Sres Roca Núñez) de superficie 4.054 m² y 1.666,54 m² respectivamente, están englobadas en su totalidad dentro de la parcela inicial Finca 2 de 10.000 m² de los Sres Roca Núñez.

Respecto al supuesto incumplimiento de la parcela mínima prevista en el vigente PGOU para la ordenanza RP-2 de 3.600 m², la ficha de ordenación "FICHA DE UNIDAD o POLIGONO DE ACTUACIÓN UA/PG-03", establece la no necesidad de cumplimiento del mismo, únicamente siendo de obligatorio cumplimiento de tres de los parámetros urbanísticos de la ficha de ordenanza RP-2; las alturas de los edificios, las separaciones entre edificios y el volumen máximo de edificios.

QUINTO Y SEXTO.

Respecto a la metodología empleada en la elaboración del estudio de mercado adjunto al proyecto de reparcelación, hay que tener en cuenta el artículo 222 del RLOUSM sobre la valoración de las fincas en la reparcelación. El citado precepto establece que "La valoración de las aportaciones de suelo y de las fincas resultantes en la reparcelación deberá efectuarse de acuerdo con las reglas establecidas en la legislación estatal a los efectos del reparto de los beneficios y cargas, y con las contenidas en el artículo 81 de la LOUS."

En cuanto a la legislación estatal, resulta de aplicación el Real Decreto 1492/2011, de 24 de octubre, por el que se aprueba el Reglamento de Valoraciones de la Ley de Suelo. En concreto, el artículo 27 relativo a la valoración del suelo en régimen de equidistribución de beneficios y cargas dispone:

"1. En la ejecución de actuaciones de transformación urbanística en la que los propietarios ejercitan la facultad de participar en régimen de equitativa distribución de beneficios y cargas, y salvo existencia de acuerdo específico suscrito por la totalidad de los mismos con la finalidad de ponderar las propiedades afectadas entre sí o, en su caso, con las aportaciones del promotor de la actuación o de la Administración actuante, el suelo se tasarà por el valor que les correspondería terminada la ejecución, en los términos establecidos en el artículo 22 de este Reglamento.

2. En el caso de que algún propietario no pudiera ejercitar la facultad de participar por causa de la insuficiencia de los derechos aportados para recibir una parcela edificable resultante de la actuación, su suelo se tasarà por el valor establecido en el apartado anterior, descontados los gastos de urbanización no realizados e incrementados en la tasa libre de riesgo y la prima de riesgo correspondientes a dichos gastos, conforme al apartado 3 del artículo 22 de este Reglamento."

Por todo ello, en el proyecto de reparcelación aprobado inicialmente se han realizado los cálculos según el artículo 22 de este reglamento y no otro, que es la normativa que resulta de aplicación.

SÉPTIMO.

En cuanto al cálculo de los costes de urbanización, los mismos han quedado justificados en el proyecto de dotación de servicios redactado por el ingeniero don Carlos Garau Fullana en enero de 2021, que se encuentra en fase de tramitación administrativa para su aprobación.

En el punto TERCERO ya nos hemos pronunciado respecto de la valoración de la servidumbre de vistas.

Por lo que atañe a los gastos ya sufragados por los sres. Roca Núñez en relación con las redes generales que transcurren por la calle Toni Munar, y que conectan el antiguo sector urbanizable de Peguera Oeste con el Bulevar Peguera, los interesados deberán acreditar su procedencia y adecuación al proyecto de urbanización a ejecutar, por tener vinculación directa o encontrarse dentro del ámbito de la UA/PG-03.

OCTAVO.

Tanto en el proyecto aprobado inicialmente como en la versión aportada el 25/03/2022 -rge 9374-, ésta última para incluir a los nuevos titulares de la parcela nº2 aportada, se detalla la correlación de fincas aportadas y fincas resultantes.

A la vista de lo expuesto, procede:

- Desestimar las alegaciones formuladas por D. Guillermo y Carlos Roca Núñez contra el acuerdo de aprobación inicial del proyecto de reparcelación de la unidad de actuación UA/PG-03, mediante escrito presentado en este Ayuntamiento el 23/07/2021-rge 20901-; todo ello sin perjuicio del estudio de la alegación 7ª respecto de los gastos ya abonados por la implantación de determinadas redes generales.
- Elevar a la Junta de Gobierno Local la propuesta para la aprobación definitiva del proyecto de reparcelación, de acuerdo con el procedimiento previsto en el artículo 79 de la LUIB y en el artículo 213.5 del Reglamento de la LOUS."

VI) En el proyecto de reparcelación aprobado inicialmente se describían 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 describían 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.
- **ARQUERA 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 m2 (RP-2)	
Parcela 2A	4.054,00 m2 (RP-2)	Consta edificación existente.
Parcela 2B	1.666,54 m2 (RP-2)	
Parcela 3	7.900,77 m2 (RP-2)	(1+2+3= 17.222,01m2 < 17.725 según PGOU)
Parcela 4	4.718,40 m2 (RP-2)	(4.766 m2 según PGOU) (se cede al Ajunt.)
Parcela 5+6	8.609,59 m2 (RP-2)	(5+6 = 8.515m2 < 8.964 según PGOU)
Parcela 7	906,00 m2 (RP-2)	
		TOTAL RP-2: 31.456,00 m2
ELP-1	1.867,81 m2	(1.721 m2 según PGOU)
ELP-2	2.326,99 m2	(2.410 m2 según PGOU)
ELP-3	801,55 m2	(746 m2 según PGOU)
ELP-4	8.135,23 m2	(8.228 m2 según PGOU)
		TOTAL EL-P: 13.131,58 m2
F (6.5)	2.711,14 m2	Aparcamientos (2.772 m2 según PGOU)
Viales	12.461,87 m2	Total com e infraest: 15.173,01m2

Total superficie ámbito: 59.760,59m2 > 58.640m2 según 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

VII) El 25 de marzo de marzo de 2022-rge 9374- la Junta de Compensación aportó un texto refundido del proyecto de reparcelación al haberse producido una modificación en la titularidad de la parcela aportada nº2 y de las parcelas resultantes 2A y 2B en los siguientes términos:

"Don Carlos y don Guillermo Roca Núñez, doña Sandra y don Guillermo Roca Bonnin y doña Noa y don Carlos Roca Talvy, como titulares respectivamente de una sexta parte indivisa de la finca registral 6.822, la cual representa un 20,78 % del

ámbito. Tras levantamiento topográfico, la participación de la finca el ámbito es del 21,3454 % del total del suelo de uso privado.

Indicar que Doña Sandra y don Guillermo Roca Bonnin y doña Noa y don Carlos Roca Talvy constan adheridos a la Junta de Compensación tras la adquisición de una sexta parte indivisa respectivamente por sendos títulos de donación formalizados en escrituras públicas de fecha 08/11/2021 e inscritos en el Registro de la Propiedad de Palma con fecha 03/02/2022."

VIII) El 15/07/2021 la Junta de Compensación ingresó la tasa por importe de 11.681,00, correspondiente al trámite de aprobación inicial del proyecto de reparcelación 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 (epígrafe 11 de la Tarifa nº 1).

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. El acto o acuerdo de aprobación definitiva se publicará en el B.O.I.B y en la dirección o en el punto de acceso electrónico correspondiente, donde se insertará asimismo el contenido íntegro del proyecto aprobado definitivamente.

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 definitivamente el proyecto de reparcelación de la unidad de actuación UA/PG-03, redactado por don Pablo Martín del Barrio (Ingeniero de Caminos) y don José María Escuder Tella (Abogado), presentado por la Junta de Compensación de la citada unidad de actuación en fecha 18/02/2021 -rge 3780-, documentación complementaria aportada el 28/04/2021 -rge 11101- y texto refundido aportado el 25/03/2022 -rge 9374- (para incorporar las nuevas titularidades de la parcela inicial nº 2).
- 2º. Publicar dicho acuerdo en el B.O.I.B y en la dirección o en el punto de acceso electrónico correspondiente, donde se insertará asimismo el contenido íntegro del proyecto aprobado definitivamente (artículo 213.5 del Reglamento de la LOUS).
- 3º. Notificar el presente acuerdo a la Junta de Compensación, a los posibles interesados y a cuantas personas físicas o jurídicas se hayan personado en el expediente.
- 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 definitiva del proyecto de reparcelación, cuyo importe asciende a 400€ (epígrafe 11,4 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 edificadas. Además, los propietarios de suelo incluidos en la UA cederán los suelos destinados a EL-P, F y viales una vez urbanizados.

Calvià, 11 abril de 2022
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 ACTIVIDADES

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

