

Expedient núm.: 578/2019

DECRETO DE ALCALDÍA RELATIVO A LA APROBACIÓN INICIAL DEL CAMBIO DE LA DELIMITACIÓN DE LA UNIDAD DE ACTUACIÓN UA/5ST DE LAS NORMAS SUBSIDIARIAS DEL TÉRMINO MUNICIPAL DE ANDRATX Y DE SU SISTEMA DE ACTUACIÓN

Visto el informe jurídico-propuesta emitido de fecha 22 de abril de 2021, que literalmente dice:

“Vista la solicitud de 4 de julio de 2019 (RGE n.º 2019-E-RE-1495) formulada por el representante legal de la entidad Sa Punta Blanca S.A. del cambio de la delimitación de la unidad de actuación UA/5ST, se han tenido en consideración los siguientes

HECHOS

1º.- El 11 de mayo de 2017 (RGE n.º 5774), las Sras. Antonia Salva Flexas y Maria de Pilar Gordon Jose, actuando en nombre y representación de la entidad SA PUNTA BLANCA S.A. presentaron un escrito por el cual, una vez explicado que su entidad es propietaria de unos terrenos ubicados a Sa Punta Blanca de Sant Elm que forman parte de la unidad de actuación UA/5ST, solicitaban el cambio de sistema de actuación urbanística en la mencionada unidad de actuación UA/5ST, para pasar de cooperación al sistema de compensación, a fin de poder agilizar la tramitación de los proyectos y la posterior realización de las obras a la mencionada unidad de actuación.

Junto con el escrito aportaron la siguiente documentación:

- Acreditación de su representación por copia de escritura pública, otorgada por el notario Victor Alonso Cuevillas Sayrol, el 25 de octubre de 2012 y el n.º 3317 de su protocolo.
- Copia de determinada documentación relativa en la urbanización de la zona afectada así como copia de la sentencia 453/2012 del Tribunal Supremo, de 10 de julio de 2012, en virtud de la cual se condena a la entidad Sa Punta Blanca S.A., entre otros pronunciamientos, a realizar las obras de urbanización necesarias en los terrenos incluidos en el Plan Parcial de los polígonos 1, 2, 3, 4 y 7 del Sector III de Sant Elm.

2º.- El 12 de septiembre de 2017, las Sras. Salva Flexas y Gordon Jose, en representación de Sa Punta Blanca S.A., presentaron plano



Ajuntament d' Andratx

topográfico detallado de la UA/5ST con delimitación de las fincas y su superficie, solicitando que, una vez realizadas las comprobaciones oportunas, se modificara el sistema de actuación de la UA pasando a compensación.

3º.- El 12 de marzo de 2018, el Sr. Gaspar Pujol Flexas, en nombre y representación de Sa Punta Blanca, S.A. reitera los escritos anteriores, solicita una ágil tramitación del cambio de sistema de cooperación a compensación y aporta una interlocutoria del Juzgado de Primera Instancia n.º 19 de Palma, de 28 de septiembre de 2017, por la cual se requiere a la entidad Sa Punta Blanca S.A a dar cumplimiento a la sentencia del Tribunal Supremo en el plazo de nuevo meses.

4º.- Con fecha 7 de junio de 2018, la Jefa de la Unidad Administrativa Catastral del Ayuntamiento emite informe sobre la titularidad de la parcela catastral 07005A002004820000RH la cual figura en catastro a nombre de la entidad INVESTEM SL a la vez que deja constancia de que:

- Según la nota simple que consta al expediente (finca registral 10133) la titularidad corresponde a la entidad Sa Punta Blanca SA y según la descripción se trata de un remanente o resto, del cual la superficie no queda clarificada).
- En la misma nota simple no figura la parcela catastral objeto de la actuación, por lo tanto y para cumplir con la normativa de la concordancia entre registro de la propiedad y catastro, se tendrán que hacer las correspondientes actuaciones de regularización para coordinar ambos registros.

5º.- El 28 de diciembre de 2018, el Sr. Antoni Castell Salvà, actuando en nombre y representación de Sa Punta Blanca SA, presenta nota registral acreditativa de la propiedad de la parcela 482 del polígono 2 del catastro de rústica del T.M. de Andratx y solicita que, una vez hechas las comprobaciones oportunas, se efectúe el cambio de sistema de actuación a la UA/5ST.

La nota simple del registro de la propiedad aportada, de fecha 19/12/2018, de la finca 10133, con referencia catastral 07005A002004820000RH, atribuye la propiedad de la parcela a Sa Punta Blanca SA con una superficie de 9.875,55m2 y hace expresa mención a que esta superficie es el resto después de haberse practicado diversas segregaciones. En esta finca se ha inscrito la base gráfica en fecha 19 de diciembre de 2018 pendiente de coordinar con el catastro.



Ajuntament d' Andratx

6º.- El 8 de enero de 2019 (RGE 2019-E-RC-237) la Gerencia Regional del Catastro envía al Ayuntamiento de Andraitx documento de trámite de audiencia en un procedimiento de rectificación de errores, atendida la reclamación hecha ante aquella institución por el titular de la parcela 07005A00200482 y entender que la rectificación afecta a una porción de terreno que en catastro está definido como dominio público.

Abierto el correspondiente expediente (Exp. 2101/2019), el técnico municipal de Patrimonio ha emitido un informe de discrepancia, de fecha 27 de febrero de 2019, en el cual concluye:

Per tot l'anterior s'informa, per part de l'Àrea de Patrimoni, que amb la documentació existent en aquesta administració i que tinc al meu abast, la parcel·la cadastral 07005A002004820000RH es troba afectada per un conjunt de vials cedits i inscrit a nom de l'Ajuntament d'Andratx com domini públic que ocupa un espai d'uns 6837,80 m². Per tant, aquesta parcel·la queda seccionada en tres sectors diferents segons la planimetria adjunta dividits per vials de domini públic que no es troben grafiats a la planimetria aportada per la Gerencia Regional de Catastre. Així la parcel·la proposada dins aquest procediment de rectificació d'errades afecta directament a espais de domini públic registrat a nom de l'Ajuntament d'Andratx.

A més, s'ha comprovat que les NNSS'07 de l'Ajuntament d'Andratx conserven parts d'aquests vials com espais públics, modificant el tram de d'altres i la supressió o eliminació d'un d'ells.

7º.- El 4 de julio de 2019 (RGE n.º 2019-E-RE-1495), el Sr. Gaspar Pujol Flexas, actuando en nombre y representación de la entidad SA PUNTA BLANCA SA, presentó escrito en el que solicitó que, como propietario de gran parte de los terrenos que forman parte de la UA 5ST de las NNSS de Andratx, su cambio de delimitación así como el cambio de sistema de gestión pasando de cooperación a compensación.

Junto con el escrito aportaron la siguiente documentación:

- Acreditación de su representación por copia de escritura pública, otorgada por el notario Victor Alonso Cuevillas Sayrol, el 27 de febrero de 2018 y el n.º 739 de su protocolo.
- Memoria justificativa de la modificación de la UA/5ST de las Normas Subsidiarias del término municipal de Andratx.



Ajuntament d' Andratx

8º.- En fecha 9 de septiembre de 2019 la Jefa de Urbanismo emitió Informe jurídico relativo al cambio de la delimitación de la unidad de actuación UA/5ST de las Normas Subsidiarias del término municipal de Andratx en el que concluyó que:

"Per tant, vistes les consideracions jurídiques abans esmentades, procedeix l'emissió de l'informe de sostenibilitat econòmica i de la memòria de viabilitat econòmica a l'efecte de considerar el canvi de la delimitació de la unitat d'actuació UA/5ST per tal d'excloure d'aquesta unitat una superfície total de 8.847 m2, que es correspon amb la illeta cadastral 40203 de Sant Elm i un àmbit entre les unitats d'actuació UA/5ST i UA/6ST".

9º.- En fecha 1 de abril de 2020 el Arquitecto Municipal emitió informe sobre los servicios existentes.

10º.- En fecha 20 de abril de 2021 el Técnico Municipal emite informe relativo a la "MODIFICACIÓ DE LA UA/5ST DE LES NORMES SUBSIDIÀRIES DEL TERME MUNICIPAL DE ANDRATX:

- NOVA DELIMITACIÓ DE LA UNITAT D'ACTUACIÓ.
- CANVI DE SISTEMA DE LA UNITAT D'ACTUACIÓ".

A los anteriores hechos les son de aplicación los siguientes

FUNDAMENTOS JURÍDICOS

PRIMERO.- El artículo 73 de la Ley 12/2017, de 29 de diciembre, de Urbanismo de las Illes Balears (LUIB) regula el procedimiento de delimitación de las unidades de actuación y dispone que cuando la delimitación de las unidades de actuación no esté contenida en los instrumentos de planeamiento o cuando sea necesaria su modificación o supresión en función de los resultados del informe de sostenibilidad económica y de la memoria de viabilidad económica, el ayuntamiento podrá aprobarla de acuerdo con el siguiente procedimiento:

- a) Una vez que se haya aprobado inicialmente la delimitación, el expediente completo, incluidos el informe de sostenibilidad y la memoria de viabilidad económica, se someterá al trámite de información pública durante un plazo de veinte días, mediante un anuncio en el Butlletí Oficial de les Illes Balears y en la dirección correspondiente o el punto de acceso electrónico municipal. También se dará audiencia a las

Ajuntament d' Andratx

personas propietarias afectadas durante un plazo idéntico.

b) La aprobación definitiva de la delimitación se pronunciará sobre las alegaciones presentadas. Si se tuviera que producir un aumento o una disminución de la superficie del ámbito superior en un 10% respecto de la propuesta inicial, previamente a la aprobación definitiva se repetirá el trámite de audiencia a las personas propietarias afectadas.

c) La eficacia de la delimitación aprobada se diferirá hasta la publicación del acuerdo de aprobación definitiva en el Butlletí Oficial de les Illes Balears. Asimismo, la delimitación aprobada se publicará en la dirección correspondiente o el punto de acceso electrónico municipal y se comunicará al Archivo de Urbanismo de las Illes Balears y al consejo insular correspondiente.

SEGUNDO.- El artículo 202.5 del Reglamento general de la Ley 2/2014, de 25 de marzo, de ordenación y uso del suelo, para la isla de Mallorca, aplicable de acuerdo con el apartado 2 de la Disposición Final segunda de la Ley 12/2017 en todo el que sea compatible con esta ley y el resto de disposiciones, dispone que los ámbitos de las unidades de actuación urbanística se delimitarán teniendo en cuenta los siguientes requisitos:

a) Que por sus dimensiones y por las características de la ordenación urbanística sean susceptibles de asumir las cesiones de suelo que regula el planeamiento.

b) Que dichos ámbitos estén equilibrados unos respecto de otros, en cuanto a los beneficios y las cargas, y permitan realizar un reparto equitativo; o, en su caso, se garantice el reequilibrio correspondiente mediante la cesión de terrenos a la administración actuante, a cuenta de la reparcelación ulterior.

c) Que dispongan de entidad suficiente para justificar técnicamente y económicamente la autonomía de la actuación.

TERCERO.- El artículo 203 del Reglamento general de la Ley 2/2014, de 25 de marzo, de ordenación y uso del suelo regula la delimitación de las unidades de actuación y su apartado 2 establece el procedimiento de delimitación de la forma siguiente:

a) La iniciación se realizará de oficio por la administración actuante o a petición de las personas interesadas, si se detectase que un instrumento de planeamiento en vigor requiere una delimitación de unidad de actuación para su efectiva ejecución, requisito que deberá justificarse mediante la memoria correspondiente.

b) La aprobación inicial de la delimitación corresponderá al órgano municipal que, de acuerdo con la legislación de régimen local, tenga atribuida la competencia en materia de gestión y ejecución del planeamiento. Aprobada inicialmente la delimitación, el expediente se someterá al trámite de información pública durante un plazo de veinte días, mediante un anuncio en el Butlletí Oficial de les Illes Balears y en la dirección o el punto de acceso electrónico municipal correspondiente, en el que deberá publicarse el contenido íntegro de la documentación aprobada inicialmente.

En el mismo plazo, se deberá otorgar un trámite de audiencia mediante notificación personal a las personas propietarias o titulares de derechos afectadas incluidas en la propuesta de delimitación, de acuerdo con los datos de titularidad registrales o, si no existieran, de los datos catastrales.

Asimismo, en el caso de que la delimitación propuesta afectara un instrumento de planeamiento cuya aprobación definitiva correspondiese al Consejo Insular de Mallorca, el ayuntamiento deberá conferirle un trámite de audiencia en el mismo plazo.

La publicación y las notificaciones previstas en los párrafos anteriores incluirán la información gráfica de la localización de la unidad de actuación con relación al término municipal y, en el caso de la notificación a las personas particulares, se incluirá una indicación de los efectos legales que deriven de la inclusión de sus propiedades o derechos en la unidad de actuación.

c) La aprobación definitiva de la delimitación corresponderá al órgano municipal que tenga atribuida la competencia para adoptar la resolución o acuerdo que finaliza la tramitación municipal del instrumento de planeamiento cuya ejecución haya requerido la delimitación de la unidad. El acto o acuerdo de aprobación definitiva deberá valorar y pronunciarse sobre las alegaciones presentadas, con notificación de dicha valoración y pronunciamiento a las personas interesadas. Si se debe producir un aumento o una disminución de la superficie del ámbito superior a un 10 % respecto de la propuesta inicial, con anterioridad a su aprobación definitiva se deberá repetir el trámite de audiencia a las personas propietarias o titulares de derechos afectados.

d) La eficacia y ejecutividad de la delimitación aprobada se diferirá hasta la publicación del acto o acuerdo de aprobación definitiva en el Butlletí Oficial de les Illes Balears, que deberá contener como mínimo la localización de la unidad de actuación. El régimen de recursos



Ajuntament d' Andratx

admisibles será el correspondiente al del acto o acuerdo de aprobación definitiva del instrumento de planeamiento para cuya ejecución se haya tramitado el expediente de delimitación.

Asimismo, el acto o acuerdo de aprobación definitiva de la delimitación, junto con el contenido íntegro del proyecto, se publicará en la dirección o en el punto de acceso electrónico municipal correspondiente; se deberá integrar en el registro municipal de urbanismo a que se refiere el artículo 23 de este Reglamento, y se comunicará al Archivo de Urbanismo de las Illes Balears y al Consejo Insular de Mallorca.

CUARTO.- El apartado 4 del artículo 203 indica que la modificación de la delimitación de las unidades de actuación previstas en los instrumentos de planeamiento o su supresión, que se deberá justificar mediante la memoria correspondiente, se sujetará al mismo procedimiento y límites establecidos en los apartados anteriores; salvo que las modificaciones mencionadas se realicen en los procedimientos de alteración de los instrumentos, caso en el cual se aplicarán las reglas correspondientes a su tramitación.

QUINTO.- En relación al cambio de sistema de actuación, el art. 75 LUIB establece que:

1. La obtención de suelo y la ejecución directa de los sistemas generales no adscritos y no incluidos en actuaciones de transformación urbanística se efectuará mediante expropiación.
2. La ejecución de las actuaciones de transformación urbanística se realizará mediante el sistema de reparcelación en cualquiera de sus modalidades o bien mediante la aplicación del sistema de expropiación.

Las modalidades del sistema de reparcelación serán:

- a) Compensación
- b) Cooperación

La administración actuante escogerá el sistema de actuación aplicable y su modalidad según las necesidades y los medios económico-financieros de que disponga, la colaboración de la iniciativa privada y otras circunstancias que concurran, y dará preferencia al sistema de reparcelación, en la modalidad de compensación, excepto cuando razones de oportunidad, urgencia o necesidad exijan la aplicación del sistema de cooperación o de expropiación.

3. Cuando el planeamiento no establezca el sistema, su determinación se llevará a cabo con la delimitación de la unidad de actuación. Si las



personas propietarias que representen más del 60% de la superficie total de la unidad de actuación solicitaran, en el trámite de información pública del procedimiento para su delimitación, la aplicación de la modalidad de compensación, la administración lo acordará con audiencia previa de las otras personas propietarias de la unidad de actuación.

4. En todo caso procederá la aplicación del sistema de expropiación o de cooperación en la modalidad de gestión directa, o bien en la indirecta, cuando la Junta de Compensación o, en su caso, la persona propietaria única de todos los terrenos de la unidad de actuación incumpla las obligaciones inherentes a la modalidad de compensación.

5. La modificación o el primer señalamiento del sistema y la modalidad de actuación se efectuará mediante el procedimiento previsto en el artículo 73 anterior.

6. En el sistema de reparcelación resultará siempre factible formular la reparcelación voluntaria, que podrá ir acompañada de procedimientos específicos para la ejecución material de la urbanización siempre que esta se efectúe a cargo de las personas propietarias afectadas.

En el informe técnico de día 19 de abril de 2021 se justifica el cambio de sistema de actuación de cooperación a compensación:

Per altre banda, es manifesta la dificultat, des de l'any 2008, en que es va recuperar aquesta unitat d'actuació, per part de l'Ajuntament, de poder dur a terme el desenvolupament de la unitat, tant als efectes de reparcel·lació com als efectes d'urbanització, donat que no s'ha iniciat cap projecte o procés de desenvolupament urbanístic, d'acord al mandat del planejament vigent.

Fet pel qual, la propietat majoritària de l'àmbit (una vegada exclosa la illeta 40203) proposa modificar la responsabilitat de gestió actual, a càrrec del consistori, i poder dur a terme la gestió privada del sòl, de manera que es substitueixi l'actual sistema de cooperació de la nova UA/5ST pel sistema de compensació, de manera que les possibilitats actuals de la majoria de la propietat privada afectada per l'àmbit de la unitat puguin dur a terme el seu desenvolupament el més aviat possible, com així comana el planejament municipal, transformació urbanística que amés agafarà agilitat des del moment que han quedat exclosos els propietaris de la illeta 40203, sense cap interès ni vinculació directa en la transformació d'uns terrenys que no són seus, per no obtenir cap benefici més dels que ja tenen consolidats.



Ajuntament d' Andratx

Per tant, els principals conceptes que justifiquen la modificació del sistema d'actuació a modalitat de compensació es podrien enumerar d'acord al següent:

- Dificultat per dur-ho endavant per part del consistori, per motius de diversa índole (pressupostaris, gestió, acumulació d'àmbits en les distintes zones urbanes, etc.) el desenvolupament de la gestió i urbanització de l'àmbit, fins al fet que fins en aquest moment no l'ha poguda iniciar.
- Important proporció de propietat en mans d'un propietari, de manera que es podrà resoldre àgilment el desenvolupament del sector, tal com s'ha justificat en l'apartat anterior.
- Sol·licitud prèvia documentada dins l'Ajuntament d'Andratx de canvi de sistema de compensació que no ha estat contestada. S'aporta instància de la sol·licitud als annexes d'aquest document.
- Prioritat de la modalitat del sistema de compensació, imposada per l'article 75.2 de la LUIB (Llei 12/2017, de 29 de desembre, d'urbanisme de les Illes Balears).

SEXTO.- El artículo 83 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas establece que el plazo mínimo de información pública no será inferior a veinte días.

En cuanto a la información pública, el art. 83.2 Ley 39/2019 indica que:

"A tal efecto, se publicará un anuncio en el Diario oficial correspondiente a fin de que cualquier persona física o jurídica pueda examinar el expediente, o la parte del mismo que se acuerde.

El anuncio señalará el lugar de exhibición, debiendo estar en todo caso a disposición de las personas que lo soliciten a través de medios electrónicos en la sede electrónica correspondiente, y determinará el plazo para formular alegaciones, que en ningún caso podrá ser inferior a veinte días".

SÉPTIMO.- El art. 21.1.j) de la Ley 7/1985, de 2 de abril, reguladora de las Bases del Régimen Local establece que el Alcalde ostenta la siguiente aprobación:

"Las aprobaciones de los instrumentos de planeamiento de desarrollo del planeamiento general no expresamente atribuidas al Pleno, así como la de los instrumentos de gestión urbanística y de los proyectos de urbanización".



Ajuntament d' Andratx

OCTAVO.- De acuerdo con el art. 3.3.d) del Real Decreto 128/2018, de 16 de marzo, por el que se regula el régimen jurídico de los funcionarios de Administración Local con habilitación de carácter nacional dispone que se requiere informe previo de Secretaría en los siguientes supuestos «7.º *Aprobación, modificación o derogación de convenios e instrumentos de planeamiento y gestión urbanística*».

A la vista de lo expuesto, examinados los hechos y los fundamentos jurídicos que los sustentan, en uso de las atribuciones que le confiere la legislación vigente y en particular el artículo 21.1.j) de la Ley 7/1985, de 2 de abril, Reguladora de las Bases de Régimen Local, se **PROPONE** al Alcalde adopte la siguiente

RESOLUCIÓN

PRIMERO.- APROBAR INICIALMENTE el cambio de delimitación de la unidad de actuación UA/5ST de las Normas Subsidiarias de Andratx, en el sentido de excluir de esta unidad la isleta catastral 40203 de Sant Elm, conforme la memoria técnica adjunta de fecha 20 de abril de 2021.

SEGUNDO.- APROBAR INICIALMENTE el cambio del sistema de actuación de la unidad de actuación UA/5ST de las Normas Subsidiarias de Andratx pasando a ser el de compensación, conforme la memoria técnica adjunta de fecha 20 de abril de 2021.

TERCERO.- SOMETER EL EXPEDIENTE A INFORMACIÓN PÚBLICA durante un plazo de veinte (20) días, mediante un anuncio en el Butlletín Oficial de les Illes Balears y en la dirección correspondiente o el punto de acceso electrónico municipal, en el que deberá publicarse el contenido íntegro de la documentación aprobada inicialmente.

CUARTO.- NOTIFICAR la resolución, junto con la documentación técnica del expediente, a las personas propietarias o titulares de derechos afectadas a los efectos de que puedan formular las alegaciones que estimen oportunas por un plazo de veinte (20) días.

QUINTO.- NOTIFICAR la resolución, junto con la documentación técnica del expediente, al Consejo Insular de Mallorca a los efectos de que pueda formular las alegaciones que estime oportunas por un plazo de veinte (20) días”.



Ajuntament d' Andratx

En ejercicio de las atribuciones que me confiere la legislación vigente,
RESUELVO:

PRIMERO.- APROBAR INICIALMENTE el cambio de delimitación de la unidad de actuación UA/5ST de las Normas Subsidiarias de Andratx, en el sentido de excluir de esta unidad la isleta catastral 40203 de Sant Elm, conforme la memoria técnica adjunta de fecha 20 de abril de 2021.

SEGUNDO.- APROBAR INICIALMENTE el cambio del sistema de actuación de la unidad de actuación UA/5ST de las Normas Subsidiarias de Andratx pasando a ser el de compensación, conforme la memoria técnica adjunta de fecha 20 de abril de 2021.

TERCERO.- SOMETER EL EXPEDIENTE A INFORMACIÓN PÚBLICA durante un plazo de veinte (20) días, mediante un anuncio en el Butlletín Oficial de les Illes Balears y en la dirección correspondiente o el punto de acceso electrónico municipal, en el que deberá publicarse el contenido íntegro de la documentación aprobada inicialmente.

CUARTO.- NOTIFICAR la resolución, junto con la documentación técnica del expediente, a las personas propietarias o titulares de derechos afectadas a los efectos de que puedan formular las alegaciones que estimen oportunas por un plazo de veinte (20) días.

QUINTO.- NOTIFICAR la resolución, junto con la documentación técnica del expediente, al Consejo Insular de Mallorca a los efectos de que pueda formular las alegaciones que estime oportunas por un plazo de veinte (20) días.

DOCUMENTO FIRMADO ELECTRÓNICAMENTE

