

# CERTIFICAT

EXPEDIENT NÚM.	ÒRGAN COL·LEGIAT	DATA DE LA SESSIÓ
316/2024	El Ple	27/06/2024

MARIA VIDAL SALVA EN QUALITAT DE SECRETARI ACCIDENTAL D'AQUEST ÒRGAN, CERTIFICO:

Que en la sessió celebrada en la data a dalt indicada es va adoptar el següent acord:

## EXPEDIENTE N.º 316/2024 EXPROPIACIÓN DE LA ACTUACIÓN NO SISTEMÁTICA ANS/1.A DE LAS NORMAS SUBSIDIARIAS DE PLANEAMIENTO DE ANDRATX

Favorable	Tipus de votació: Nominal A favor: 10, En contra: 0, Abstencions: 7, Absents: 0	
	A favor	Antoni Nicolau Martin Beatriz Casanova Fuentes ESTEFANIA GONZALVO GUIRADO Ismael Ignacio Mateos Martin Juan Forteza Bosch LLUIS ANTONI SIEIRO MATEU Laura Monedero Garcia Magdalena Juan Pujol ivan sanchez sanchez sandra milena valencia garcia
	En contra	---
	Abstencions	ANTONI MIR SALVA Enaitz Iñan Cledera Francisca Castell Tomás Gaspar Alemany Luque Gracce Bolaños Barrero Marina Cabrera Delgado RUTH MATEU VINENT
	Absents	---



## RESOLUCIÓ

**Expediente nº:** 316/2024

**Propuesta de Pleno**

**Procedimiento:** Expropiación forzosa

### **EXPEDIENTE N.º 316/2024 EXPROPIACIÓN DE LA ACTUACIÓN NO SISTEMÁTICA ANS/1.A DE LAS NORMAS SUBSIDIARIAS DE PLANEAMIENTO DE ANDRATX DE FECHA 2 DE ENERO DE 2024**

Visto el Expte. 316/2024 de expropiación de la actuación no sistemática ANS/1.A de las normas subsidiarias de planeamiento de Andratx de fecha 2 de enero de 2024.

Visto el informe-propuesta de acuerdo que se eleva al pleno de aprobación inicial del proyecto de expropiación de la actuación no sistemática ANS/1.A de las normas subsidiarias de planeamiento de Andratx de fecha 2 de enero de 2024, emitido por la Asesora Jurídica del Área de Urbanismo de fecha 17 de junio de de 2024 con la conformidad de la Secretaria Accidental de 18 de junio de 2024, cuyo tenor literal dice:

#### ***“Antecedentes***

***Primero.- Consta en el expediente PROYECTO DE EXPROPIACIÓN DE LA ACTUACIÓN NO SISTEMÁTICA ANS/1.A DE LAS NORMAS SUBSIDIARIAS DE PLANEAMIENTO DE ANDRATX, del arquitecto Antonio Ramis Ramos de fecha 2 de enero de 2024.***

***Segundo.- Consta en el expediente informes de titulares catastrales y notas simples del Registro de la Propiedad.***

***Tercero.- En fecha 1 de marzo de 2024 la Jefa Técnica de Urbanismo emite informe técnico favorable:***

***“La revisión de las NN.SS. de planeamiento de Andratx, aprobada con prescripciones el 05 de mayo de 2023 (BOIB n. 62, de 13.05.23), incorporan un sector de superficie 7.986 m2 de actuaciones en suelo rústico, en el ámbito de la actuación no sistemática denominado ANS-01A, en Andratx, y establecen que el sistema de gestión será por expropiación, con un plazo de programación a desarrollar en el primer cuatrienio desde dicha fecha de aprobación. Los usos permitidos para dicho ámbito se corresponden con AN·E·E, de Equipamiento deportivo.***



*A los efectos de poder comenzar con la correspondiente expropiación, dentro del plazo establecido en las NN.SS., se ha redactado por parte del arquitecto D. Antonio Ramis Ramos, un proyecto de fecha octubre 2023, para proceder a su aprobación por parte de este ayuntamiento, y que incluye estudio económico y financiero.*

*En consecuencia, sin perjuicio del informe jurídico, se emite informe técnico favorable al proyecto de expropiaciones anteriormente indicado, para su aprobación y poder continuar con la tramitación a efectos de expropiación de los terrenos afectados, para su destino como equipamiento deportivo público, de acuerdo con el artículo 67 de la Ley 12/2017, de 29 de diciembre, de urbanismo de las Illes Balears (LUIB)”.*

**Cuarto.-** *En fecha 10 de abril de 2024 el Interventor Municipal emite informe de fiscalización: “[...] S’INFORMA FAVORABLEMENT de l’autorització («A») del projecte d’expropiació forçosa ANS/1.A – Es Vinyet per a la disponibilitat dels terrenys necessaris per a la la construcció del poliesportiu Es Vinyet, per un import total 448.001,96€, a càrrec de l’aplicació pressupostària (1532.61900) corresponent del pressupost vigent de l’Ajuntament d’Andratx”.*

**Quinto.-** *Consta en el expediente PROYECTO DE EXPROPIACIÓN DE LA ACTUACIÓN NO SISTEMÁTICA ANS/1.A DE LAS NORMAS SUBSIDIARIAS DE PLANEAMIENTO DE ANDRATX , del arquitecto Antonio Ramis Ramos de fecha 2 de mayo de 2024, en el que se incluyen las hojas de aprecio individualizadas.*

**Sexto.-** *En fecha 13 de mayo de 2024 se solicita información al Padrón Municipal sobre los empadronados en:*

- 07005A016008230001TD: CL GALICIA Suelo S'OLIVA. 07150 ANDRATX [ILLES BALEARS] (Pol 16 Parc 823)
- 07005A016003770000RZ: DS ARAGO 47 Es:E Pl:00 Pt:O Polígono 16 Parcela 377 002003400DD48B - S'OLIVA. 07150 ANDRATX [ILLES BALEARS]
- 07005A016003760000RS: Polígono 16 Parcela 376 S'OLIVA. ANDRATX [ILLES BALEARS]
- 07005A016003590000RT: CL GALICIA 359 Polígono 16 Parcela 359 S'OLIVA. 07150 ANDRATX [ILLES BALEARS]
- 07005A016003800000RZ: Polígono 16 Parcela 380 S'OLIVA. ANDRATX [ILLES BALEARS]



**Séptimo.-** En fecha 20 de mayo de 2024 la Unidad de Cartografía informa mediante tarea de gestiona n.º T/2024/6986 que:

07005A016008230001TD - Carrer Galicia nº 56 ( es un solar)

07005A016003770000RZ - Carrer Aragó nº 47

07005A016003760000RS - Carrer Aragó Sin número ( es un solar)

07005A016003590000RT - Carrer Galicia nº 58

07005A016003800000RZ - Carrer Galicia nº 36 ( acceso edificación) - Carrer Aragó nº 47 (acceso parcela)

\*07005A016003770000RZ - Carrer Aragó nº 47 ( crec que just s'expropia terreny i no la edificació)

**Octavo.-** Consta en el expediente certificado de la Secretaría Accidental Municipal de fecha 24 de mayo de 2024 con el siguiente literal:

“CERTIFICA: Que examinados los datos obrantes en esta Secretaria Municipal a mi cargo, resulta que entre ellos figura una diligencia del departamento de Estadística, cuyo tenor literal es el siguiente:

“En relación a la petición del departamento de Urbanismo, realizada en la tasca n.º: T/2024/6986, del expediente 316/2024 ANS/1A Es Vinyet, en el que se solicita Certificado sobre personas que constan en el padrón Municipal de Habitantes y de conformidad con los datos facilitados por el departamento de Cartografía, por parte de esta Unidad,

**SE HACE CONSTAR:**

Que consultado el Padrón Municipal de Habitantes correspondiente a su última renovación de 1 de mayo de 1996 y rectificaciones posteriores, salvo error u omisión, resulta que:

En el momento de la elaboración del presente informe, en los domicilios que a continuación se relaciona figuran empadronadas las siguientes personas.

-Carrer Arago, n.º 47, de la entidad de Andratx:

\**Sebastiana Alberti Ferra*, con DNI.: XXX3466XX

\**Guillem Morey Calderon*, con DNI.: XXX0014XX



*-Carrer Galicia, n.º 58, de la entidad de Andratx:*

*\*Ramón Amores Fernandez, con DNI.: XXX5849XX*

*-Carrer Galicia, n.º 36, de la entidad de Andratx: No figura nadie empadronado.*

*Asimismo se hace constar que, en el domicilio de Carrer Arago, n.º 47, figuran unas personas paralizadas, no facilitándose sus datos, al entender que han dejado de residir en dicha dirección. Andratx, documento firmado electrónicamente.”*

*Y para que conste y surta a los efectos oportunos y a petición del departamento de Urbanismo, expido el presente que visa la Regidora Delegada de Servicios Generales y Patrimonio”.*

### ***Consideraciones jurídicas***

***Primera.- La legislación aplicable es:***

- *Ley de 16 de diciembre de 1954, de Expropiación Forzosa.*
- *Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana.*
- *Ley 12/2017, de 29 de diciembre, de Urbanismo de las Illes Balears (LUIB)*
- *Real Decreto 1492/2011, de 24 de octubre, por el que se aprueba el Reglamento de*
- *valoraciones de la Ley de Suelo.*
- *ECO/805/2003, de 27 de marzo, sobre normas de valoración de bienes inmuebles y de determinados derechos para ciertas finalidades financieras.*
- *Normas Subsidiarias de planeamiento de Andratx, aprobadas definitivamente con prescripciones el 5 de mayo de 2023 (BOIB nº 62, de 13 de mayo de 2023).*

***Segunda.- De acuerdo con el artículo 67 de la Ley 12/2017, de 29 de diciembre, de Urbanismo de las Illes Balears (LUIB):***


*“La aprobación de los planes implicará la declaración de utilidad pública de las obras y la necesidad de ocupación de los bienes, los derechos y los intereses patrimoniales legítimos que sean necesarios para su ejecución, a los fines de expropiación o imposición de servidumbres”.*



**Tercera.-** El planeamiento municipal vigente son las Normas Subsidiarias de planeamiento de Andratx, aprobadas definitivamente con prescripciones el 5 de mayo de 2023 (BOIB nº 62, de 13.05.23).

Dichas NN.SS. incluyen como equipamiento público deportivo (AN·E·E) a obtener por expropiación, el suelo incluido dentro del ámbito de la ANS/1.A, según la siguiente ficha:

ANS/1A	TIPUS	Superficie	
USOS NO LUCRATIUS	AN·E·E	m2	
Superficie		7.986,00	
AMBIT		7.986,00	
APROFITAMENT NO LUCRATIU	2,10	16.770,60	
SISTEMA DE GESTIO	Expropiació		
PROGRAMACIO	1r quadrienni		
OBSERVACIONS: Andratx: carrer Aragó.			



**Cuarta.-** El artículo 132 LUIB establece los siguientes supuestos expropiatorios por razón de urbanismo:

a) La determinación de este sistema por la unidad de actuación correspondiente.

b) El destino de los terrenos, por su calificación urbanística, a dotaciones y, en general, al dominio público de uso o servicio públicos, siempre que tengan que ser adquiridos forzosamente por la administración actuante por no ser objeto del deber legal de cesión obligatoria y gratuita o porque haya una necesidad urgente de anticipar su adquisición. A efectos de la expropiación, la imposición de servidumbres o la ocupación temporal, en su caso, se considerarán incluidos los terrenos colindantes afectados en la medida en que sean necesarios para implantar las dotaciones, los equipamientos o los servicios previstos en el instrumento de planeamiento o que resulten beneficiados especialmente por estas obras o servicios y se delimiten con esta finalidad.

c) La adquisición de bienes para su incorporación a los patrimonios públicos de suelo o para la constitución y la ampliación, de acuerdo con la presente ley.

d) La realización de actos de parcelación o reparcelación, uso de suelo o edificación constitutivos legalmente de infracción urbanística grave o muy grave.

e) El incumplimiento de la función social de la propiedad, en los siguientes supuestos:

i. Inobservancia de los plazos fijados para la formulación o la tramitación del instrumento de planeamiento o por la ejecución total de este o de alguna de las fases en que aquella haya quedado dividida.



*ii. Transcurso del plazo previsto en el instrumento de planeamiento para el inicio o la finalización de las viviendas de protección oficial u otros regímenes de protección pública que hayan sido reservadas en la correspondiente área o sector.*

*iii. Inobservancia de los deberes exigibles legalmente de conservación y rehabilitación de los inmuebles.*

*f) Encontrarse la edificación preexistente, o parte de ella, en la situación legal de fuera de ordenación y se prevea expresamente en el instrumento de planeamiento su adaptación a la ordenación urbanística por resultar manifiestamente incompatible e inadecuada.*

*g) La inclusión de terrenos, respecto de los que se ha incumplido el deber de edificar, en situación de ejecución por sustitución.*

*h) La aprobación de proyectos de obras públicas ordinarias, respecto a los terrenos que sean necesarios para su ejecución.*

*i) La obtención de terrenos destinados por el instrumento de planeamiento a la construcción de viviendas de protección oficial u otros regímenes de protección pública, así como a usos declarados de interés social.*

*j) Otros previstos por la legislación general aplicable.”*

**Quinta.-** *De conformidad con el apartado 4 del artículo 132 LUIB, las personas ocupantes legales de inmuebles afectados por una expropiación urbanística que tengan su residencia habitual tendrán el derecho de realojo o de retorno, en los términos establecidos por la legislación aplicable.*

**Sexta.-** *De acuerdo con el artículo 134 LUIB, “En todas las expropiaciones derivadas de la presente ley, incluidas las realizadas en el contexto de los sistemas de actuación, la administración actuante podrá optar por aplicar el procedimiento de tasación conjunta regulado en los siguientes artículos, o por realizar la expropiación de forma individualizada, de acuerdo con el procedimiento de la Ley de 16 de diciembre de 1954, sobre expropiación forzosa”.*

**Séptima.-** *El procedimiento de tasación conjunta viene regulado en los artículos 135 y 136 LUIB.*

*El expediente de expropiación, en los supuestos del procedimiento de tasación conjunta, contendrá los siguientes documentos:*



- a) *La determinación del ámbito territorial, con los documentos que lo identifiquen en cuanto a situación, superficie y límites.*
- b) *La fijación de precios, de acuerdo con la legislación general en materia de valoraciones.*
- c) *Las hojas de justiprecio individualizado de cada finca, que contendrán no sólo el valor del suelo, sino también el correspondiente a las edificaciones, obras, instalaciones y plantaciones.*
- d) *Las hojas de justiprecio que correspondan a otras indemnizaciones.*

*El expediente de expropiación se expondrá al público por el plazo de **un mes**, para que las personas que puedan resultar interesadas formulen las observaciones y reclamaciones que estimen convenientes, en particular con respecto a la titularidad o valoración de sus derechos. Los errores no denunciados ni justificados en el plazo señalado no darán lugar a nulidad o reposición de actuaciones, conservando, sin embargo, las personas interesadas el derecho a ser indemnizadas en la forma que corresponda.*

*La información pública se efectuará mediante la inserción de anuncios en el Butlletí Oficial de les Illes Balears (BOIB).*

*Asimismo, la resolución o el acuerdo de aprobación inicial del proyecto y las tasaciones correspondientes se notificarán individualmente a las personas que aparezcan como titulares de bienes o derechos en el expediente, mediante el traslado literal de la correspondiente hoja de aprecio y de la propuesta de fijación de los criterios de valoración para que, en el plazo de un mes, contado a partir de la fecha de notificación, puedan formular observaciones y reclamaciones concernientes a la titularidad o la valoración de sus respectivos derechos.*

*Efectuados los trámites previstos en los apartados anteriores, en caso de que la administración expropiante sea un municipio con una población inferior a 25.000 habitantes, se dará traslado de una copia completa del expediente actuado y debidamente diligenciado al correspondiente consejo insular, a fin de que en un plazo máximo de tres meses emita un informe de carácter no vinculante con carácter previo a la aprobación definitiva, que evaluará la suficiencia de la documentación, la corrección en los trámites procedimentales y la adecuación de los valores propuestos en el proyecto.*

*La aprobación definitiva del proyecto de expropiación será competencia de la administración expropiante.*



*El órgano competente de la administración expropiante notificará individualmente la resolución definitiva del proyecto de expropiación a las personas titulares de bienes y derechos afectados, a fin de que puedan manifestar por escrito su disconformidad con la valoración establecida en el expediente aprobado. La notificación advertirá a las personas interesadas que la falta de pronunciamiento en el plazo de los veinte días siguientes se considerará como una aceptación de la valoración fijada, caso en el que se entenderá que el justiprecio ha sido determinado definitivamente. Si las personas interesadas, en el plazo mencionado, manifestaran por escrito su disconformidad con la valoración aprobada, el órgano competente de la administración expropiante enviará el expediente a la Comisión de Valoraciones de Expropiación de las Illes Balears, para que fije el justiprecio que, en todo caso, se hará de acuerdo con los criterios de valoración establecidos en la legislación general aplicable.*

***Octava.-** Por otra parte, los artículos 189 a 194 del Reglamento general de la Ley 12 /2017, de 29 de diciembre, de urbanismo de las Illes Balears, para la isla de Mallorca (RLUIBM) regulan el contenido del derecho de realojamiento.*

*Artículo 189 RLUIBM:*

***“Naturaleza del derecho de realojamiento y requisitos para su ejercicio***

*1. El derecho de realojamiento es personal e intransferible, excepto en el caso de las personas herederas forzosas o de la persona cónyuge superviviente, siempre que acrediten que comparten con la persona titular, en términos de residencia habitual, la vivienda objeto del realojamiento.*

*2. En la ejecución del planeamiento urbanístico mediante un sistema de actuación o en el caso de gestión urbanística aislada mediante expropiación u ocupación directa, tendrán derecho a ser realojadas las personas que acrediten el cumplimiento de los requisitos siguientes:*

*a) Que sean ocupantes legales de una vivienda afectada por la ejecución del planeamiento, en virtud de un título de propiedad, de otro derecho real, de un derecho de arrendamiento o de otro derecho personal de uso de la vivienda.*

*b) Que ocupen el inmueble como residencia habitual. La demostración del carácter de residencia habitual se podrá llevar a cabo por cualquier medio admitido en derecho. En todo caso se presume la residencia habitual, salvo prueba en contrario, cuando la vivienda afectada conste como domicilio de la persona ocupante en el padrón municipal y también a efectos fiscales.*



*c) Que en la ejecución del planeamiento mediante el sistema de reparcelación la vivienda afectada constituya su residencia habitual con anterioridad a la aprobación inicial del proyecto de reparcelación si se trata de ámbitos de actuación urbanística en suelo urbano delimitados directamente por el plan general o por el plan de ordenación detallada.*

*En los sectores de suelo urbanizable directamente ordenado, y en los sectores objeto de planeamiento derivado parcial o especial, así como cuando la delimitación del ámbito de actuación urbanística en suelo urbano se efectúe mediante una modificación puntual del plan o mediante el procedimiento previsto en el artículo 73 de la LUIB y el artículo 118 de este Reglamento, la vivienda afectada ha de constituir su residencia habitual con anterioridad a la aprobación inicial del plan de ordenación detallada o del planeamiento derivado, de la modificación puntual o del procedimiento de delimitación del ámbito.*

*d) Que en la ejecución del planeamiento mediante el sistema de expropiación o, en el caso de gestión urbanística aislada, mediante expropiación u ocupación directa, la vivienda afectada constituya su residencia habitual en el momento de la aprobación inicial de la relación de bienes y derechos si se trata de actuaciones aisladas o de ámbitos de actuación urbanística en suelo urbano delimitados directamente por el planeamiento general o por el plan de ordenación detallada.*

*En los sectores de suelo urbanizable directamente ordenado, y en los sectores de planeamiento derivado parcial o especial, así como cuando la delimitación del ámbito de actuación urbanística en suelo urbano o la afectación por actuación aislada se efectúe mediante una modificación puntual del planeamiento general o del plan de ordenación detallada, o mediante el procedimiento previsto en el artículo 73 de la LUIB y el artículo 118 de este Reglamento, la vivienda afectada ha de constituir su residencia habitual con anterioridad a la aprobación inicial del planeamiento, de la modificación puntual o del procedimiento de delimitación del ámbito.*

*e) Que en la ejecución del planeamiento por el sistema de reparcelación si las personas ocupantes son propietarias, no resulten adjudicatarias de aprovechamiento urbanístico o de una indemnización sustitutoria equivalente o superior en el proyecto de reparcelación.*

*3. Para que sea ejecutable el derecho de realojamiento, la residencia habitual en la vivienda afectada se ha de mantener hasta el momento en que se entregue la posesión de la vivienda de sustitución, salvo causa justificada y de la posibilidad de alojamiento transitorio mientras se haga efectivo el realojamiento.”*

*Artículo 190 RLUIBM*



*“Sujetos obligados a hacer efectivo el derecho de realojamiento*

*La obligación de hacer efectivo el derecho de realojamiento de las personas ocupantes legales de viviendas que reúnan los requisitos del artículo 189 de este Reglamento corresponderá:*

*a) En el sistema de actuación urbanística por reparcelación, a la comunidad reparcelatoria, al propietario o propietaria únicos, a la comunidad de bienes que formule reparcelación de común acuerdo o, en su caso, a la persona o entidad concesionaria de la gestión urbanística integrada.*

*b) En el sistema de actuación urbanística por expropiación, o en caso de gestión urbanística aislada mediante expropiación u ocupación directa, a la administración actuante o, en el caso que así se determine, a la persona beneficiaria de la expropiación.”*

*Artículo 191 RLUIBM*

*“Obligaciones de los sujetos que deben hacer efectivo el derecho de realojamiento*

*1. Para hacer efectivo el derecho de realojamiento, se deberá ofrecer una vivienda de sustitución por cada una de las viviendas originarias afectadas por la actuación de acuerdo con lo que establecen los artículos siguientes de esta sección.*

*2. En el supuesto de que no se pueda realizar directamente el realojamiento definitivo porque no se disponga de las viviendas de sustitución en el momento de ocupación física de la vivienda afectada, las personas titulares del derecho de realojamiento tienen derecho al alojamiento transitorio, o a su equivalente económico, mientras se haga efectivo el realojamiento definitivo.*

*El alojamiento transitorio se ha de realizar en una vivienda de realojamiento transitorio que, en todo caso, tiene que ser adecuada a las necesidades de la persona titular del derecho de realojamiento o, como mínimo, con condiciones similares a las de la vivienda afectada. Si el inmueble destinado a hacer efectivo el alojamiento transitorio se ocupa en régimen de alquiler, el sujeto obligado a hacer efectivo el derecho de realojamiento deberá satisfacer el importe íntegro de la renta, así como los gastos de traslado de domicilio y las altas de aquellos servicios y suministros necesarios que ya existieran en la vivienda afectada.”*

*Artículo 192 RLUIBM*

*“Condiciones de la vivienda de sustitución*



*Las viviendas de sustitución han de cumplir las condiciones que determina el apartado 6 del artículo 76 de la LUIB; han de disponer de la superficie adecuada a las necesidades de las personas titulares del derecho de realojamiento y, en caso de que estas sean personas con discapacidad, ha de ser una vivienda accesible o concorde con las necesidades derivadas de su discapacidad, a estos efectos la vivienda se considerará accesible si reúne los requisitos establecidos en la legislación que regula la supresión de barreras arquitectónicas. Las viviendas de sustitución podrán ser de nueva construcción o de segunda mano en condiciones de uso inmediato.”*

#### *Artículo 193 RLUIBM*

*“Condiciones y título de adjudicación de las viviendas de sustitución*

*1. La adjudicación de las viviendas de sustitución en alguna de las tipologías de vivienda con protección oficial se producirá en las condiciones de precio, para la venta o para el alquiler, y otras condiciones que establece la normativa en materia de vivienda.*

*2. En caso de que la persona titular del derecho de realojamiento lo sea en virtud de título de propiedad o de otro derecho real, la adjudicación se producirá por el mismo título, salvo que sobre la finca concurren otras personas no titulares del derecho de realojamiento que sean copropietarias de la finca o titulares de un derecho real. En este último caso, la persona propietaria titular del derecho de realojamiento tendrá la doble opción de acceder al realojamiento en régimen de propiedad o en régimen de alquiler en las condiciones que establece la normativa en materia de vivienda.*

*3. Cuando la ocupación tiene lugar en virtud de un derecho de arrendamiento u otro derecho personal de uso de la vivienda, el realojamiento se producirá en virtud del mismo derecho, con una duración coincidente con el plazo que restara de vigencia de su título originario y en las condiciones de renta que establece la normativa en materia de vivienda. A efectos del plazo de duración del realojamiento en virtud de títulos de carácter personal, no se tendrá en cuenta el plazo de alojamiento transitorio.*

*4. Lo que establecen los apartados 2 y 3 se entiende sin perjuicio de la posibilidad de que, por acuerdo entre las partes, se establezcan otras condiciones o títulos para hacer efectivo el derecho de realojamiento.”*

#### *Artículo 194 RLUIBM*

*“Indemnizaciones por la extinción de los derechos preexistentes*



*El reconocimiento del derecho de realojamiento es independiente del derecho de percibir la indemnización que corresponda, en su caso, por la extinción de los derechos preexistentes, sin perjuicio de la incidencia que el reconocimiento del derecho de realojamiento pueda tener en la determinación de la indemnización que corresponda por la extinción de los derechos afectados. Cuando el realojamiento se produce en régimen de propiedad u otros derechos reales, la administración actuante, mediante el acuerdo previo con la persona ocupante legal, puede retener las indemnizaciones que debe percibir como pago a cuenta para la adquisición de la vivienda de sustitución en la que se haga efectivo el derecho de realojamiento.”*

**Novena.-** *Los artículos 200 a 204 RLUIBM regulan el procedimiento de realojamiento en actuaciones por el sistema de expropiación o en caso de gestión urbanística aislada mediante expropiación u ocupación directa.*

*Artículo 200 RLUIBM:*

*“Constancia en la relación de los bienes y de los derechos de los procedimientos expropiatorios*

*En las actuaciones urbanísticas que se gestionen por el sistema de actuación por expropiación o, en caso de gestión urbanística aislada, mediante expropiación u ocupación directa, en la relación de bienes y derechos objeto de aprobación inicial si se sigue el procedimiento individualizado previsto en la legislación aplicable en materia de expropiación forzosa, o bien dentro de la relación de bienes y derechos que forma parte del proyecto de tasación conjunta aprobado inicialmente, la administración actuante ha de hacer constar las situaciones de ocupación de las viviendas afectadas por la actuación de las que tenga constancia por el padrón municipal de habitantes o por cualquier otro medio admitido en derecho”.*

*Artículo 201 RLUIBM:*

*“Notificación a las personas ocupantes de la aprobación inicial de la relación de bienes y derechos:*

*1. La aprobación inicial de la relación de bienes y derechos afectados o del proyecto de tasación conjunta se ha de notificar a todas las personas ocupantes de las viviendas afectadas por la actuación, y se les ha de otorgar un trámite de audiencia por el mismo plazo de información pública al efecto de que, en caso de que sean ocupantes legales con residencia habitual en la vivienda afectada y que reúnan los requisitos necesarios, soliciten expresamente el reconocimiento del derecho de realojamiento o su renuncia.*



*2. La notificación a que hace referencia el apartado 1:*

*a) Ha de especificar que es en este trámite de audiencia en el que corresponde solicitar el reconocimiento del derecho de realojamiento o renunciar a su ejercicio y ha de incluir la advertencia de las consecuencias en caso de no hacerlo.*

*b) Ha de hacer mención de los requisitos legales necesarios para ser titular del derecho de realojamiento, con especificación de la fecha concreta en que la vivienda debía constituir la residencia habitual de acuerdo con el artículo 189 de este Reglamento.*

*c) Ha de requerir la aportación, dentro del plazo de audiencia, del título que legitime la ocupación y cualquier otra documentación que acredite el cumplimiento de los requisitos a que hace referencia el apartado b).*

*d) Ha de informar de las condiciones generales y de los plazos previstos de realojamiento.*

*Artículo 202 RLUIBM:*

*“Renuncia o falta de pronunciamiento sobre el ejercicio del derecho de realojamiento en los procedimientos expropiatorios:*

*1. En el supuesto de que las personas titulares del derecho de realojamiento renuncien expresamente a este derecho o que, habiendo sido notificadas, no soliciten expresamente el reconocimiento del derecho de realojamiento en el trámite de audiencia otorgado al efecto, la administración actuante continuará las actuaciones sin tenerlas en consideración a efectos del reconocimiento del derecho de realojamiento.*

*2. La entrega de la vivienda de sustitución, en el régimen en que la esté ocupando la persona expropiada, ha de equivaler al abono del precio justo expropiatorio, salvo que la persona expropiada opte por percibirlo en metálico, y en este caso no tendrá derecho de realojamiento.*

*Artículo 203 RLUIBM:*

*“Reconocimiento del derecho de realojamiento en los procedimientos expropiatorios*

*1. La aprobación definitiva de la relación de bienes y derechos afectados o del proyecto de tasación conjunta comportará el reconocimiento del derecho de realojamiento para las personas que hayan acreditado los requisitos legales establecidos.*



*2. La relación definitiva de bienes y derechos afectados y el proyecto de tasación conjunta objeto de aprobación definitiva ha de incluir la relación de las personas titulares del derecho de realojamiento, las condiciones generales y los plazos previstos de realojamiento y ha de indicar que el reconocimiento del derecho de realojamiento queda sujeto a la condición resolutoria de ocupación de la vivienda afectada como residencia habitual de manera continuada hasta el momento en que se entregue la posesión de la vivienda de sustitución. Esta condición resolutoria no operará en los supuestos de causa justificada, ni en los casos en que haya un alojamiento transitorio en otra vivienda hasta que se haga efectivo el realojamiento.*

*3. El acuerdo de aprobación definitiva de la relación de bienes y derechos afectados o del proyecto de tasación conjunta se ha de notificar a las personas ocupantes de las viviendas afectadas.*

*4. La administración actuante o la persona beneficiaria de la expropiación, en cualquier otro momento del procedimiento expropiatorio, podrá reconocer el derecho de realojamiento a las personas que, con posterioridad al momento procedimental oportuno, acrediten que reúnen los requisitos legales para tener derecho de realojamiento.*

*5. La administración actuante o la persona beneficiaria de la expropiación, en cualquier momento antes de la entrega de la vivienda de realojamiento definitivo, si la persona afectada deja de ocupar la vivienda afectada o la vivienda de realojamiento transitorio durante un plazo superior a seis meses y sin causa justificada, podrá declarar incumplida la condición resolutoria a que hace referencia el apartado 1 y sin efectividad el reconocimiento del derecho de realojamiento”.*

*Artículo 204 RLUIBM:*

*“Acta de ocupación y efectividad del derecho de realojamiento*

*El sujeto obligado al realojamiento ha de poner a disposición de la persona titular del derecho de realojamiento la vivienda de sustitución o la vivienda de alojamiento transitorio, en el momento de la formalización del acta de ocupación”.*

***Décima.-*** *Según la información catastral, en el momento de la elaboración del presente informe, en los domicilios que a continuación se relaciona, figuran como titulares:*

*- 07005A016008230001TD - Carrer Galicia nº 56 (solar): PLANAS AMENGUAL FRANCISCA.*

*- 07005A016003770000RZ - Carrer Aragó nº 47: FERRA VICH MARGARITA INES.*



- 07005A016003760000RS - Carrer Aragó Sin número (solar): ALEMANY SIMO JUAN.

- 07005A016003590000RT - Carrer Galicia nº 58: AMORES FERNANDEZ RAMON.

- 07005A016003800000RZ - Carrer Galicia nº 36 (acceso edificación) - Carrer Aragó nº 47 (acceso parcela): ALEMANY FONT MATEO LUIS, ALEMANY FONT SEBASTIAN ALEJANDRO y ALEMANY FONT JUANA MARIA.

Según la información registral, en el momento de la elaboración del presente informe, en los domicilios que a continuación se relaciona, figuran como titulares:

- Finca 14807 - Carrer Galicia nº 36 (acceso edificación) - Carrer Aragó nº 47 (acceso parcela): MATEO LUIS ALEMANY FONT, SEBASTIÁN ALEMANY FONT, JUANA MARIA ALEMANY FONT, ISABEL ALEMANY FONT.

- Finca 13245 - Carrer Galicia nº 56 (solar): FRANCISCA PLANAS AMENGUAL.

- Finca 7874 - Carrer Aragó Sin número (solar): HERMINIA SIMÓ COVAS, MAGDALENA ALEMANY SIMÓ, HERMINIA ALEMANY SIMÓ, JUAN ALEMANY MERCE.

- Finca 3094 - Carrer Aragó nº 47: MARGARITA INÉS FERRÀ VICH.

- Finca 7873 - Carrer Galicia nº 58: RAMÓN AMORES FERNANDEZ y INOCENCIA SANCHEZ SANCHEZ.

Por otro lado, en los domicilios que a continuación se relaciona, figuran empadronadas las siguientes personas:

- Carrer Arago, n.º 47: SEBASTIANA ALBERTÍ FERRÀ y GUILLEM MOREY CALDERÓN.

- Carrer Galicia, n.º 58: RAMÓN AMORES FERNÁNDEZ

- Carrer Galicia, n.º 36: no figura nadie empadronado.

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 22 de la Ley 7/1985, de 2 de abril, Reguladora de las Bases de Régimen Local, en concordancia con el artículo 3.4 del Decreto de 26 de abril de 1957 por el que se aprueba el Reglamento de la Ley de Expropiación Forzosa se **PROPONE** al Pleno la adopción de la siguiente

## RESOLUCIÓN



**PRIMERO.- Aprobar inicialmente el PROYECTO DE EXPROPIACIÓN DE LA ACTUACIÓN NO SISTEMÁTICA ANS/1.A DE LAS NORMAS SUBSIDIARIAS DE PLANEAMIENTO DE ANDRATX, de fecha 2 de enero de 2024.**

**SEGUNDO.- Publicar la resolución en el Boletín Oficial de las Illes Balears, concediendo un plazo de exposición pública de un mes para que las personas que puedan resultar interesadas formulen las observaciones y reclamaciones que estimen convenientes, en particular con respecto a la titularidad o valoración de sus derechos.**

**TERCERO.- Notificar la resolución así como las tasaciones correspondientes individualmente a las personas que aparezcan como titulares de bienes o derechos en el expediente, mediante el traslado literal de la correspondiente hoja de precio y de la propuesta de fijación de los criterios de valoración para que, en el plazo de un mes, contado a partir de la fecha de notificación, puedan formular observaciones y reclamaciones concernientes a la titularidad o la valoración de sus respectivos derechos.”**

Por todo ello se PROPONE al PLENO de la Corporación la adopción del siguiente Acuerdo:

**PRIMERO.- Aprobar inicialmente el PROYECTO DE EXPROPIACIÓN DE LA ACTUACIÓN NO SISTEMÁTICA ANS/1.A DE LAS NORMAS SUBSIDIARIAS DE PLANEAMIENTO DE ANDRATX, de fecha 2 de enero de 2024.**

**SEGUNDO.- Publicar la resolución en el Boletín Oficial de las Illes Balears, concediendo un plazo de exposición pública de un mes para que las personas que puedan resultar interesadas formulen las observaciones y reclamaciones que estimen convenientes, en particular con respecto a la titularidad o valoración de sus derechos.**

**TERCERO.- Notificar la resolución así como las tasaciones correspondientes individualmente a las personas que aparezcan como titulares de bienes o derechos en el expediente, mediante el traslado literal de la correspondiente hoja de precio y de la propuesta de fijación de los criterios de valoración para que, en el plazo de un mes, contado a partir de la fecha de notificación, puedan formular observaciones y reclamaciones concernientes a la titularidad o la valoración de sus respectivos derechos.**

## DOCUMENTO FIRMADO ELECTRÓNICAMENTE

I perquè així hi consti als efectes de l'expedient, emeto el present certificat per ordre i amb el vist i plau del Sr. Alcalde, amb l'excepció prevista en l'article 206 del





Ajuntament  
d'Andratx

Ajuntament d' Andratx

Reglament d'Organització, Funcionament i Règim Jurídic de les Entitats Locals  
aprovat per Reial decret 2568/1986, de 28 de novembre, s'expedeix la present.

**DOCUMENT SIGNAT ELECTRÒNICAMENT**

**DOCUMENT SIGNAT ELECTRÒNICAMENT**

