



DECRET DE BATLIA

Atès l'escrit de dia 6 de març de 2015 presentat a l'Ajuntament el mateix dia amb el d'entrada num. 1824 pel senyor Santiago Domenech Oliver obrant en respresentació de l'entitat GUIYENT, i pel senyor Jaime Martorell Bonafé en representació de l'entitat BINICAUVELL, S.L., en el qual manifesten representar juntament amb l'Ajuntament d'Alcúdia un total del 51,61% de la titularitat de l'àmbit del sector CA-2.3 de les Nn Ss, als efectes d'impulsar mitjançant la presentació d'un projecte de bases d'actuació i estatuts, la constitució de la junta de compensació que haurà de promoure la gestió urbanística de l'esmentat sector mitjançant el sistema d'actuació de reparcel·lació i baix la modalitat de compensació.

Atès l'informe tècnic lliurat per l'arquitecte municipal el dia 13 d'abril de 2015, el qual, transcrit textualment, diu així:

“INFORME TÈCNIC MUNICIPAL

ASSUMPTE: SOL·LICITUD D'APROVACIÓ DELS ESTATUS I BASES DEL SECTOR CA-2.3 (NR 1824, de 16.03.15).

Es tracta de la presentació per part de les entitats GUIYENT SL i BINICAUVELL SL dels estatuts i bases del sector CA 2.3 de les NS d'Alcúdia.

1. Quant als estatuts, considerar el següent:

A l'apartat 4.1.e de l'article 4, afegir:

Gestionar el cobro a los miembros de la Junta de las cuotas y derramas que procedan para satisfacer los costos de urbanización y las indemnizaciones y demás gastos que se aprueban de conformidad con lo establecido en los presentes Estatutos, incluida la facultad de instar la vía de aprecio ante la Administración actuante o recaudar, por delegación del municipio, las cuotas por la vía de apremio conforme a lo dispuesto en el artículo 88 LOUS y normativa concordante.

A l'apartat i de l'article 5, afegir:

Atender la solicitud de aplicar la vía de apremio para el cobro de las cantidades adeudadas por cualquier miembro de la Junta **o delegar en la Junta la recaudación por dicha vía de apremio**, conforme a lo dispuesto en el artículo 88 de la LOUS

A l'article 8, d'acord amb l'aparat 2 de la base 2a, afegir:

La Junta de Compensación se compone de las personas físicas o jurídicas propietarias de terrenos incluidos en el sector CA-2.3, incorporados a aquélla en forma reglamentaria, así como aquellos a los que legalmente se les reconozca tal derecho.

En su caso, también formarán parte de la Junta de Compensación las empresas urbanizadoras que hubieren de participar con los propietarios en la gestión de la unidad de ejecución en las condiciones que se determinen por acuerdo de la Asamblea General.



Ajuntament d'Alcúdia
Planificació urbanística
C/ Major, 9 – 07400 Alcúdia
Tel (971) 89 71 09 – Fax (971) 54 65 15
www.alcudia.net echohogavia@alcudia.net

A l'apartat 1 de l'article 9, afegir:

1.- Los propietarios no promotores de la Junta podrán incorporarse a ella durante el plazo de información pública de los Estatutos y las Bases o en el plazo de un mes a partir de la notificación por el Ayuntamiento del acuerdo de aprobación de los Estatutos y las Bases, que se les hará personalmente a todos los afectados, además de publicarse en el BOIB.

Si no lo hicieren, de acuerdo con el artículo 85.1 de la LOUS, sus fincas serán expropiadas a favor de la Junta de Compensación, que tendrá la condición jurídica de beneficiaria. No obstante, cabrá una incorporación tardía si no se hubiera instado la expropiación o si, una vez instada, la Junta de Compensación la acepta y desistiera del procedimiento expropiatorio.

A l'apartat 1 de l'article 10, afegir.

1.- La incorporación de los propietarios no presupone la transmisión a la Junta de la propiedad de los inmuebles, pero la Junta de Compensación actuará como fiduciaria con pleno poder dispositivo, sin más limitaciones que las establecidas en los presentes estatutos.

L'article 14 assenyala el següent:

La Asamblea General constituyente quedará válidamente constituida, cuando concurran a ella propietario o propietarios que representen, al menos el 50% de las cuotas de la entidad, según se definen en estos Estatutos.

Em remeto a l'informe jurídic sobre si ha de ser el 50 o el 60%

Substituir “urbanització” per “reparcelació” en l'apartat 4 de l'article 17:

*4.- El valor de los demás bienes y derechos, distintos al suelo afectado por el Proyecto de Reparcelación, no influirá en el coeficiente de participación de los miembros de la Junta y se satisfarán con cargo al Proyecto de **Reparcelación**.*

Quant a l'article 27, em remeto a l'informe jurídic sobre si ha de ser el 50 o el 60% .

Substituir “compensació” per “reparcelació” en l'apartat 2 de l'article 28:

*No obstante, el Proyecto de **Reparcelación**, de acuerdo con el artículo 174 del RGU, se aprobará por la Junta de Compensación, previa audiencia de un mes de todos los afectados, por mayoría de sus miembros que a su vez representen los dos tercios de las cuotas de participación.*

Quant a l'apartat 3 d'aquest article em remeto a l'informe jurídic sobre si ha de ser el 50 o el 60%

Substituir en l'article 29 “ compensació” per “reparcelació”:

*Si a consecuencia de aportaciones en terrenos o expropiaciones que hayan tenido que efectuarse, o después de practicada la **reparcelación** y como resultado de las compensaciones que se acuerden, quedasen modificadas las participaciones inicialmente establecidas, se fijarán por la Asamblea las nuevas cuotas que correspondan, a cuya cuantía habrá de referirse en cada momento el ejercicio de los derechos y el cumplimiento de las obligaciones de los miembros de la Junta de Compensación.*

A l'apartat 4 de l'article 47, afegir:



Ajuntament d'Alcúdia
Planificació urbanística
C/ Major, 9 – 07400 Alcúdia
Tel (971) 89 71 09 – Fax (971) 54 65 15
www.alcudia.net echohogavia@alcudia.net

4.- Dicho recargo es compatible con la solicitud del Presidente o Secretario al Ayuntamiento para la utilización de la vía de apremio o la delegación prevista en el artículo 88.2 LOUS. El inicio por el Ayuntamiento de este procedimiento llevará aparejada desde el día en que se solicitó el cese de los recargos aún no devengados a que se refiere el anterior apartado, pues dichos recargos serán sustituidos por los que ya contiene la vía de apremio.

2. Quant a les bases, considerar el següent:

L'apartat 1 de la base 5a considera el dret dels propietaris proporcional a la superfície de les seves finques sense tenir en compte, a més de la superfície, la ponderació del seu valor com a conseqüència de la situació i grau de consolidació per la urbanització.

Finalment, l'annex I incorpora un plànol amb la relació de propietaris i superfície de les finques afectades. En tot cas, aquest plànol justificaria la representació, juntament amb els terrenys municipals, de la representació de més del 50% de la superfície del sector, però no hauria de condicionar la redacció del projecte de reparcel·lació.

En tot cas, aquest informe es favorable per a la seva aprovació inicial i les prescripcions se sotmeten a l'informe jurídic corresponent.

Alcúdia, 13 d'abril de 2015.- Sgt: Antonio Ramis Ramos: ARQUITECTE MUNICIPAL.”

Atès que en data 24 d'abril de 2015 les esmentades entitats, manifestant seguir amb les directrius marcades a l'anterior informe tècnic municipal, presenten l'escrit R.E. núm. 3123 i una nova redacció del projecte de bases i estatuts, instant a que es deixi sense efectes el projecte presentat el dia 6 de març de 2015.

Atès l'informe tècnic lliurat per l'arquitecte municipal el dia 7 de maig de 2015, el qual, tot seguit, es transcriu:

“INFORME TÈCNIC MUNICIPAL.

ASSUMPTE: ESMENA DE DEFICIÈNCIES DE LA SOL·LICITUD D'APROVACIÓ DELS ESTATUS I BASES DEL SECTOR CA-2.3 (NR 3123, DE 24.04.159.

Per part de les entitats GUIYENT SL i BINICAUVELL SL es presenta la proposta d'estatuts i bases del sector CA 2.3 de les NS d'Alcúdia corregit d'acord amb l'informe tècnic de 13 d'abril de 2015.

Quant a la nova documentació, els estatuts i bases s'informen favorablement per a la seva aprovació inicial sense perjudici de l'informe jurídic.

No obstant l'anterior.

1. Sobre la proporció del 50 o 60% previst en l'article 14, 17 i 28 dels estatuts em remeto a l'informe jurídic.
2. Sobre l'apartat 1 de la base 5ª em remeto al que definitivament acordi la junta sobre la següent consideració:

L'apartat 1 de la base 5ª considera el dret dels propietaris proporcional a la superfície de les seves finques sense tenir en compte, a més de la superfície, la ponderació del seu valor com a conseqüència de la situació i grau de consolidació per la urbanització.



Ajuntament d'Alcúdia
Planificació urbanística
C/ Major, 9 – 07400 Alcúdia
Tel (971) 89 71 09 – Fax (971) 54 65 15
www.alcudia.net eochojavia@alcudia.net

Alcúdia, 7 de maig de 2015.- L'ARQUITECTE MUNICIPAL; Sgt.: Antonio Ramis Ramos.”

Atès l'informe jurídic lliurat el 13 de maig de 2015 per part de l'assessoria jurídica, el qual, tot seguit es transcriu:

“**INFORME JURÍDIC.-** Estatuts i Bases d'actuació de la UA CA2-3 .

Atès l'expedient Rfa. P-14-2015, relatiu a la presentació de Bases i Estatuts per l'inici de l'execució del procés legal de transformació del sòl al Sector CA-2.3 i la utilització del sistema de reparcel·lació en la modalitat de compensació , formulada per les entitats mercantils GUIYENT SL i BINICAUVELL, DE DATA 16.03.2015 RE.- 1824 i 24.04.15 RE 3123, en execució de las determinacions urbanístiques contingudes les vigents Normes Subsidiàries de Planejament d'Alcúdia, s'emet el present informe:

PRIMER.- Segons es posa de manifest pels interessats, els sol·licitants i l'ajuntament d'Alcúdia representen més del 50% de la superfície total de la unitat d'actuació amb una extensió de 39.199m2, prevista a les NNSS i que fixa com a sistema d'actuació el de reparcel·lació en la modalitat de compensació (abans sistema de compensació). L'article 84 de la Llei 2/2014, de 25 de març d'ordenació i ús del Sòl assenyala que les persones propietàries que representin més del 50 % de la superfície del total de la UA presentaran a l'administració actuant els corresponents estatuts i bases.

El termini per acordar l'aprovació inicial serà de tres mesos. Un cop acordada l'aprovació inicial s'ha de atorgar un termini d'audiència a les persones propietàries de terrenys dins l'àmbit d'actuació distintes a les persones promotores per un termini mínim de quinze dies, i l'obertura d'un termini d'informació pública de vint dies hàbils i a l'adreça o punt electrònic corresponent, amb publicació de la documentació íntegra.

SEGON.- El Projecte de bases d'actuació i estatuts presentats per la iniciativa particular s'ajusten al que determina l'article 85 de la Llei 2/2014 de 25 de març, d'ordenació i ús del sòl i els article 166 i 167 del Reglament de Gestió Urbanística, aprovat per Reial Decret 3288/1978, de 25 d'agost (aplicable amb caràcter supletori en virtut de la DF-3ª de la Llei 2/2014, de 25 de març, d'ordenació i ús del sòl, malgrat pel que fa al procediment d'aprovació s'estarà al que disposa la normativa vigent en el moment de la seva autorització o aprovació. (art. 213 i ss Acord del Ple del Consell Insular de Mallorca de 16 d'abril de 2015, d'aprovació definitiva del Reglament General de la Llei 2/2014.

TERCER.- És òrgan competent per l'aprovació del Projecte d'Estatuts i Bases de Actuació en el sistema per compensació l'Alcaldia d'aquest Ajuntament, de conformitat amb el que determina l'article 21.1.j) de la Llei 7/1985, de 2 d'abril, Reguladora de las Bases del Règim Local -LRBRL-.

De conformitat amb el que s'ha exposat, s'informa favorablement l'admissió a tràmit i l'aprovació inicial del projecte de Bases i Estatuts presentats a instància particular per la gestió mitjançant el sistema de reparcel·lació en la modalitat de compensació de la Unitat d'actuació CA2-3, amb les prescripcions de l'informe tècnic.

Alcúdia a 13 de maig de 2015.-Serveis Jurídic; sgt.: E.Ochojavía.”

Ateses les atribucions que tenc conferides per l'article 21.1.j) de la Llei 7/1985, de 2 d'abril, reguladora de les bases del Règim Local,



RESOLC:

Primer.- Admetre a tràmit l'escrit R.E. núm. 3123 presentat el 24 d'abril de 2015 per les entitats GUIYENT, S.L. i BINICAUVELL, S.L. i, aprovar inicialment el projecte de Bases i Estatuts adjuntats a l'esmentat escrit, per a dur a terme la gestió urbanística del sector CA2-3 de les Nn Ss "Es Molinot" mitjançant el sistema de reparcel·lació en la modalitat de compensació, tot i que tenint en compte les prescripcions dels informes tècnics i, jurídic més amunt transcrits.

Segon.- Obrir un termini d'informació pública de VINT (20 dies hàbils) mitjançant la publicació de l'acord en el Butlletí oficial de les Illes, i a l'adreça o punt electrònic de l'Ajuntament on es publicarà íntegrament la documentació.

Tercer.- Atorgar un termini d'audiència per un termini de QUINZE (15) DIES HÀBILS a les persones propietaris de terrenys situats dins l'àmbit.

Alcúdia, 3 de juny de 2015.

Ho mana,

La batlessa,


Coloma Terrasa Ventayol



Davant meu,

El secretari


Joan Seguí Serra