



CERTIFICAT

EXPEDIENT NÚM.	ÒRGAN COL·LEGIAT	DATA DE LA SESSIÓ
4742/2024	La junta de govern local	17/06/2025

Francisca M. Adrover Cànaves, secretària de l'Ajuntament de Pollença (Illes Balears),

CERTIFIC:

Que la Junta de Govern Local, en sessió celebrada en la data a dalt indicada, va adoptar l'Acord que literalment es transcriu a continuació:

EXPEDIENT 4742/2024. APROVACIÓ INICIAL DEL PROJECTE DE REPARCEL·LACIÓ DE LA UNITAT D'ACTUACIÓ (UNAC)-15 "PROLONGACIÓ DELS CARRERS REINA MARIA CRISTINA I CARRER RULL" DEL PGOU LOCAL; SUBMISSIÓ AL TRÀMIT D'INFORMACIÓ PÚBLICA I CONCESSIÓ DEL TRÀMIT D'AUDIÈNCIA ALS INTERESSATS

Favorable

Tipus de votació: Unanimitat/Assentiment

FETS I FONAMENTS DE DRET

ASSUMPTE: Aprovació inicial de projecte de reparcel·lació de la Unitat d'Actuació (UNAC)-15 "Prolongació dels carrers Reina Maria Cristina i Carrer Rull" del PGOU local.

Examinat l'expedient dalt referenciat en motiu de la sol·licitud (RGE núm. 20234 de data 10.12.2024), presentada per part de l'acreditat representant de l'entitat urbanística actuant (constituïda en document públic aprovat en virtut d'acord adoptat per Junta de Govern Local en sessió de data 15.04.2025) relativa a l'aprovació del projecte de reparcel·lació de la Unitat d'Actuació (UNAC)-15 "Prolongació dels carrers Reina Maria Cristina i Carrer Rull" del PGOU local, amb posterior completació i millora presentada (RGE núm.3936 de data 11.05.2025) als efectes d'esmenar les deficiències posades de manifest per l'arquitecta municipal en informe tècnic de data 11.04.2025, qui hauria manifestat el seu parer favorable en posterior informe tècnic de data 15.05.2025 envers el projecte de reparcel·lació elaborat a l'efecte per la mercantil "Urbeg, S.L." en la versió text refós de data abril de 2025.

Vist que, efectivament, d'acord les determinacions reproduïdes en la fitxa de la Unitat d'Actuació (UNAC)-15 i el Plànol normatiu vigent (resultant de la versió modificada aprovada de forma definitiva en virtut d'acord adoptat per l'Ajuntament Ple en sessió de data 30.11.2023 – amb la finalitat de l'adaptació de l'àmbit a les determinacions de la Llei 12





/2017, de 29 de desembre, d'urbanisme de les Illes Balears i al text refós de la Llei de sòl i rehabilitació urbana, aprovat pel Reial decret legislatiu 7/2015, en matèria de cessions de l'aprofitament mitjà i de reserva de sòl per a habitatges de protecció pública -Boib núm.13 de 27.01.2023, i posterior completació Boib núm.42 de 05.04.2025-), l'ordenació de l'àmbit de la UNAC-15 del PGOU té com objectiu la compleció de la trama urbana mitjançant la prolongació dels carrer Reina M^a Cristina i carrer Llull fins al carrer Sor Flor Ricomana prèvia la corresponent urbanització i la cessió de vials i de l'aprofitament corresponent, tot prenent de referència les ordenances de la norma 109 Zones residencial intensiva (I) del PGOU, concretament l'ordenança particular Intensiva (I)-2, essent el sistema d'actuació assignat el de Reparcel·lació en la seva modalitat de Compensació, com tal reflecteix la Fitxa d'ordenació de dita unitat d'execució de l'àmbit.

Constatat, així per tant, que el Projecte de Reparcel·lació presentat té com a fi, de conformitat amb els apartats 1 i 2 de l'art. 78 de la Llei 12/2017, de 29 de desembre, d'urbanisme dels Illes Balears i resta de preceptes concordants als que farem esment tot seguit, l'agrupació de finques compreses en l'àmbit de la Unitat d'Actuació per a la seva nova divisió ajustada al planejament, amb adjudicació de les parcel·les resultants a les persones interessades en proporció als seus respectius drets, i a l'administració dels terrenys i les parcel·les que li corresponen d'acord amb la citada llei i el planejament; així com distribuir justament els beneficis i les càrregues de l'ordenació urbanística, regularitzar la configuració de les finques i situar el seu aprofitament en zones aptes per a l'edificació d'acord amb el PGOU.

Considerant,

- Reial decret legislatiu 7/2015, de 30 d'octubre, pel qual s'aprova el text refós de la Llei de Sòl i Rehabilitació Urbana (TRLS/15):

- Article 25 relatiu a les normes de **publicitat i eficàcia** que han de regir els procediments d'aprovació d'instruments de planejament i gestió urbanística, entre ells els projectes de distribució de càrregues i beneficis).
- Article 23 referit a les normes genèriques que han de regir la **distribució** de càrregues i beneficis.
- Articles 34 a 41, relatius al **règim de valoracions** d'aplicació segons el tipus de sòl afectat.

- Llei 12/2017, de 29 de desembre, d'urbanisme de les I.B.(LUIB):

****-. **Article 79. Procediment.**

1. L'expedient de reparcel·lació s'entén iniciat amb l'aprovació definitiva de la delimitació del sector o la unitat d'actuació que s'ha d'executar per aquest sistema, o bé per la de l'instrument de planejament urbanístic que contengui aquesta delimitació.

.../...

3. Poden formular el projecte de reparcel·lació:

b) L'ajuntament o l'entitat urbanística actuant:





****-. **Article 80. Projecte de reparcel·lació**

1. El projecte de reparcel·lació ha de tenir en compte els **criteris** següents:

a) El dret de les persones propietàries ha de ser proporcional a la superfície de les parcel·les respectives en el moment de l'aprovació de delimitació de l'àmbit de l'actuació. Això no obstant, en els polígons discontinus cal tenir en consideració la ponderació de la localització en la valoració de les finques, sobre la base de la formulació de la memòria de viabilitat econòmica.

b) Els solars resultants que s'han d'adjudicar s'han de valorar amb criteris objectius i generals per a tot l'àmbit d'acord amb el seu ús i volum edificable, i en funció de la situació, les característiques, el grau d'urbanització i la destinació de les edificacions. Amb l'objecte de garantir el repartiment just de beneficis i càrregues en el procés d'equidistribució, escau actualitzar els coeficients de ponderació en els termes establerts a l'article 24.6 d'aquesta llei. L'actualització, mitjançant la modificació corresponent del pla, s'ha de tramitar i aprovar conjuntament amb el projecte de reparcel·lació.

c) S'ha de procurar, sempre que sigui possible, que les finques adjudicades estiguin situades en un lloc proper al de les antigues propietats de les mateixes persones titulars.

d) Quan la quantia escassa dels drets d'algunes persones propietàries no permeti que se'ls adjudiquin finques independents a totes elles, els solars resultants s'han d'adjudicar en proindivís a aquests propietaris. No obstant això, si la quantia d'aquests drets no arriba al 15% de la parcel·la mínima edificable, l'adjudicació pot substituir-se per una indemnització en metàl·lic.

e) Amb la finalitat d'evitar els proindivisos, després de l'exposició pública de la reparcel·lació i durant un termini màxim de quinze dies, les persones interessades poden efectuar requeriments recíprocs per substituir les quotes de condomini previstes en el projecte per indemnitzacions en metàl·lic. El requeriment s'ha de cursar amb una acta notarial i oferir simultàniament i alternativament el pagament o el cobrament de la indemnització en metàl·lic, i s'ha de donar un termini de deu dies perquè el requerit pugui elegir si paga o cobra a un mateix preu unitari. El pagament o la consignació de la indemnització ha de ser objecte de garantia financera amb caràcter previ a l'aprovació del projecte de reparcel·lació. Si un propietari no atén, en el termini establert, un requeriment formulat degudament, s'entén que elegeix cobrar i la reparcel·lació s'ha d'aprovar en conseqüència. El pagament de la indemnització s'ha de realitzar en el termini d'un mes des de la notificació de l'acord de la reparcel·lació a l'adquirent de les quotes de condomini.

f) En tot cas, les diferències d'adjudicació han de ser objecte de compensació econòmica entre les persones interessades i s'han de valorar al preu mitjà dels solars resultants.

g) Les plantacions, obres, edificacions, construccions, instal·lacions i millores que no es puguin conservar s'han de valorar amb independència del sòl i el seu import s'ha de satisfer a la persona propietària interessada, amb càrrec al projecte en concepte de despeses d'urbanització.

2. En cap cas no poden adjudicar-se com a finques independents superfícies inferiors a la parcel·la mínima edificable o que no reuneixin la configuració i les característiques adequades per a la seva edificació conforme al planejament.

3. No són objecte de nova adjudicació i conserven les propietats primitives, sens perjudici de la regularització de límits quan sigui necessària i de les compensacions econòmiques





que escaiguin: a) Els terrenys edificats d'acord amb el planejament. b) Les finques no edificades d'acord amb el planejament, quan la diferència en més o en menys, entre l'aprofitament que els correspon conforme al pla i el que correspondria a la persona propietària en proporció al seu dret en reparcel·lació, sigui inferior al 15% d'aquest últim.

4. En el sòl urbà, els drets de les persones propietàries en la reparcel·lació s'han de regular pel valor de les seves parcel·les respectives, d'acord amb el que disposa la legislació bàsica estatal.

- Article 81. **Efectes del projecte de reparcel·lació**

1. L'acord d'aprovació del projecte de reparcel·lació produeix els efectes següents:

a) La cessió de dret al municipi en què s'actua, en ple domini i lliure de càrregues, de tots els terrenys de cessió obligatòria per a la seva incorporació al patrimoni del sòl o la seva afectació conforme als usos previstos en el pla.

b) La subrogació, amb plena eficàcia real, de les antigues per les noves parcel·les.

c) L'afectació real de les parcel·les adjudicades al compliment de les càrregues i al pagament de les despeses inherents a la modalitat d'actuació corresponent.

.../...

3. L'eficàcia del projecte de reparcel·lació requereix la notificació de la seva aprovació definitiva a totes les persones titulars interessades i l'acreditació que s'ha fet, si s'escau, el pagament o el dipòsit de les indemnitzacions corresponents.

- Article 82. **Inscripció en el Registre de la Propietat**

1. L'organisme competent per a l'aprovació definitiva d'un projecte de reparcel·lació, tant de sòl com d'un projecte d'equidistribució en règim de propietat horitzontal, ha d'expedir-ne un certificat, d'acord amb el que estableix la legislació hipotecària, per a la inscripció del projecte en el Registre de la Propietat. En el certificat, a més de l'acord d'aprovació definitiva, s'ha de fer constar el compliment de les condicions d'eficàcia que indica l'article anterior i la fermesa en via administrativa de l'aprovació definitiva del projecte.

.../...

2. La situació física i jurídica de les finques o dels drets afectats per la reparcel·lació i la que en resulti s'han de reflectir en el Registre de la Propietat, d'acord amb el que disposa la legislació hipotecària en la forma que es determini.

- Concordants del **RLUIB** (aprobat definitivament per acord del CIM de data 29.03.2023 – Boib núm.:51 de 22.04.2023-), així concretament:

- Article 120. **Objecte de la reparcel·lació**

La reparcel·lació és necessària per a l'execució de les unitats per a les quals s'hagi establert aquest sistema d'actuació i té per objecte les **finalitats** següents:

a) La distribució justa entre les persones interessades dels beneficis i les càrregues de l'ordenació urbanística.

b) La regularització de les finques per adaptar-ne la configuració a les exigències del planejament.





c) La situació sobre parcel·les determinades i en zones aptes per a l'edificació de l'aprofitament que estableix el planejament urbanístic, tant l'adjudicat a les persones propietàries com el que correspon a l'administració actuant d'acord amb els deures de cessió de sòl amb aprofitament establerts legalment.

d) La cessió gratuïta, a favor de l'administració municipal, dels terrenys destinats a sistemes urbanístics, d'acord amb el que estableix el planejament.

e) La determinació de les quotes d'urbanització a càrrec de les persones propietàries i, si s'escau, de l'administració actuant, així com la forma de pagament, que pot ser en metàl·lic o mitjançant terrenys edificables de valor equivalent a les quotes. Les quotes d'urbanització inclouen tant el cost de l'obra urbanitzadora com les indemnitzacions i les compensacions econòmiques que siguin necessàries per a fer efectiu el principi de distribució equitativa de beneficis i de càrregues.

-. Article 121. **Comunitat de reparcel·lació i persones interessades**

-. Article 122 **Procediment de reparcel·lació**

.../...

3. L'ajuntament aprova els projectes de reparcel·lació d'acord amb el procediment següent:

a) **L'aprovació inicial** s'ha d'adoptar en el termini de tres mesos des que s'ha presentat la sol·licitud per la persona interessada, sens perjudici que se li requereixi l'esmena o millora de dita sol·licitud en els termes que preveu la legislació de procediment administratiu comú.

b) El projecte de reparcel·lació s'ha de sotmetre a **informació pública** durant el termini d'un mes, mitjançant edicte que s'ha de publicar en el Butlletí Oficial de les Illes Balears i a l'adreça o en el punt d'accés electrònic corresponent, on s'inserirà així mateix el contingut íntegre per facilitar-ne la consulta telemàtica, dins aquest termini s'ha de concedir audiència a les persones interessades, mitjançant citació personal.

c) **L'aprovació definitiva** i la notificació s'ha de produir en el termini de tres mesos des de la finalització del termini d'informació pública. En cas contrari, s'entén que el projecte de reparcel·lació ha quedat aprovat definitivament per silenci positiu. L'acte o acord d'aprovació definitiva s'ha de publicar en el Butlletí Oficial de les Illes Balears i a l'adreça o en el punt d'accés electrònic corresponent, on s'inserirà així mateix el contingut íntegre del projecte aprovat definitivament.

-. Articles 126 i 127. en quan la participació dels béns de domini públic en el repartiment de beneficis i càrregues de la reparcel·lació i la participació de les persones propietàries en les modalitats del sistema de reparcel·lació, respectivament.

-. Articles 130 a 134 en quan criteris per determinació de finques, valoracions i cessions de sòl.

-. Article 135. **Contingut de la memòria**

1. En la memòria del projecte de reparcel·lació ha de constar:

a) El planejament que és objecte d'execució.

b) La identificació i la superfície de la unitat reparcel·lable.





- c) Els criteris aplicats per valorar, si escau, les finques aportades i les finques resultants i la distribució de beneficis i càrregues.
- d) La justificació del compte de liquidació provisional de la reparcel·lació amb especificació de les partides següents:
- 1r. El pressupost provisional de les despeses d'urbanització.
 - 2n. Les despeses generades per la redacció del projecte, i, si s'escau, del planejament que s'executa i del projecte d'urbanització, així com qualsevol altra despesa prevista especificant-ne la causa.
 - 3r. La previsió de les despeses necessàries per formalitzar i inscriure el projecte de reparcel·lació. La quantia de les indemnitzacions en metàl·lic per cancel·lar les càrregues i altres drets que s'han de satisfer a les persones que en són titulars, les corresponents a les persones titulars de drets externs a l'àmbit per ocupacions temporals requerides per l'execució de l'obra urbanitzadora, així com la previsió de les indemnitzacions que s'han de satisfer a determinades persones propietàries a les quals no s'adjudica sòl o se'ls adjudica en menor proporció a l'aportació, i la previsió de les persones titulars de restes de finques externes al sector en raó de la seva reduïda superfície.
- e) La identificació de les càrregues d'urbanització que, d'acord amb el que estableix l'article 76 de la LUIB, no van a càrrec de la comunitat reparcel·latòria i que les persones propietàries de les finques han d'assumir de forma individualitzada.
- f) La quantificació, si escau, de l'equivalent econòmic del deure de cessió de sòl amb aprofitament urbanístic.
- g) La identificació dels elements que no s'han d'indemnitzar perquè es poden conservar provisionalment, ja sigui per no ser radicalment incompatibles amb l'ordenació, per no ser necessària la seva eliminació per realitzar les obres d'urbanització previstes en el pla, o per estar situats en una superfície que s'hagi d'adjudicar íntegrament al seu propietari o propietària.
- h) La determinació de l'existència de drets de real·lotjament i les previsions per a fer-lo efectiu, tant temporalment com de forma definitiva.

-Article 136. Persones interessades en l'expedient

El projecte de reparcel·lació ha de contenir l'enumeració de les persones afectades per la reparcel·lació, bé pel caràcter de persones propietàries de les finques aportades, bé en concepte de titulars d'altres drets, i n'ha d'especificar les circumstàncies personals, conforme al que estableix la legislació hipotecària.

-. Articles 137 a 139 en quan circumstàncies de finques aportades, adjudicació de resultants.

- Article 140 Compte de liquidació provisional

1. En la determinació del compte de liquidació provisional de la reparcel·lació, s'ha d'especificar la responsabilitat que correspon a cada finca resultant per raó de les despeses d'urbanització i de les altres despeses del projecte.
2. Els saldos del compte de liquidació s'entenen provisionals i **a compte, fins que s'aprovi la liquidació definitiva** de la reparcel·lació. L'esmena d'errors i omissions, com també les rectificacions que siguin procedents, es tenen en compte en la liquidació definitiva, però no





suspenen l'exigibilitat dels saldos provisionals aprovats amb el projecte de reparcel·lació.

3. Les partides que compregui el compte de liquidació per a cada finca es compensen quan siguin de signe diferent, i es poden exigir únicament els saldos resultants.

4. S'entén, a tots els efectes, que els saldos del compte de liquidació provisional són **deutes líquids i exigibles**, a favor de l'administració actuant, la junta de compensació o bé la persona titular de la gestió urbanística integrada, segons s'escaigui d'acord amb la modalitat per a l'execució del planejament.

- Article 141. **Documentació gràfica del projecte de reparcel·lació**

1. El projecte de reparcel·lació ha d'incorporar, com a mínim, la documentació gràfica següent:

- a) Plànol de situació del sector o àmbit d'actuació urbanística objecte de reparcel·lació.
- b) Plànol que reflecteixi l'ordenació prevista en el planejament urbanístic objecte d'execució.
- c) Plànol de finques aportades.
- d) Plànol de finques resultants i d'adjudicacions.
- e) Plànol de superposició de finques aportades i resultants.

2. Els plànols assenyalats en les lletres b) a e) de l'apartat anterior s'han de redactar sobre cartografia topogràfica digital de l'àmbit i a una escala entre 1:500 i 1:1.000.

- **Reial decret 1093/1997**, de 4 de juliol, pel qual s'aproven les normes complementàries al Reglament per a l'execució de la Llei Hipotecària sobre Inscripció en el Registre de la Propietat d'Actes de Naturalesa Urbanística.

Vista la proposta de resolució PR/2025/1424 de 4 de juny de 2025.

Per l'exposat, atès la provada legitimació que ostenta l'entitat urbanística actuant per a la presentació del projecte de reparcel·lació presentat, i tota vegada que ha pogut quedar adverat que el mateix compte els criteris legalment exigits i incorpora a l'hora la memòria i documentació gràfica elaborada de conformitat a les determinacions legalment aplicables, d'acord amb la previsió continguda en l'article 21.1-j) de la Llei 7/1985, de 2 d'abril, Reguladora de les Bases del Règim Local –LRBRL–, en quan disposa que correspon a Batlia la competència per a “L'aprovació dels instruments de planejament de desenvolupament del planejament general no expressament atribuïdes al Ple, així com la dels instruments de gestió urbanística i dels projectes d'urbanització”, atribució que tanmateix ostenta la **Junta de Govern Local en virtut de delegació efectuada al seu favor** en mèrits de resolució de batlia núm.667 de data 12.07.2023 (Boib núm.101 de 20.07.2023); per tot això diem, sobre la base dels fets i fonaments de dret esmentats en el cos del present escrit, en compliment de l'article 172 del R.O.F (RD 2568/1986) s'informa que –tret de criteri millor fonamentat en dret–, procedeix sotmetre a consideració de la **Junta de Govern Local** competent l'adopció del següent

RESOLUCIÓ

Primer. Aprovar, inicialment, el projecte de reparcel·lació de la Unitat d'Actuació (UNAC)-15 “Prolongació dels carrers Reina Maria Cristina i Carrer Rull” del PGOU local, presentat per l'





AJUNTAMENT DE POLLENÇA

acreditada representació legal de l'entitat urbanística actuant, Junta de Compensació de la UNAC-15, i elaborat a l'efecte per la mercantil "Urbeg, S.L." en la versió text refós de data abril de 2025.

Segon. Sotmetre l'abans dit projecte a informació pública durant el termini d'un mes mitjançant un edicte que s'ha de publicar en el BOIB i a l'adreça o al punt d'accés electrònic de l'Ajuntament de Pollença (<https://ajpollenca.net>), on s'inserirà així mateix el contingut íntegre del projecte de reparcel·lació per facilitar-ne la consulta telemàtica.

Tercer. Concedir audiència a les persones interessades mitjançant citació personal en el termini descrit en l'ordinal anterior.

I, perquè consti, expedesc aquest certificat d'ordre i amb el vistiplau del batle-president a reserva dels termes que resultin de l'aprovació de l'acta corresponent que el conté, de conformitat amb allò que preveu l'article 206 del Reial decret 2568/1986, de 28 de novembre, pel qual s'aprova el Reglament d'organització, funcionament i règim jurídic de les entitats locals.

DOCUMENT SIGNAT ELECTRÒNICAMENT

Codi Validació: 54CTA237XJHYMXDXCGMAMYCD
Verificació: <https://ajpollenca.sedelectronica.es/>
Document signat electrònicament des de la plataforma esPublico Gestiona | Pàgina 8 de 8

