

PROYECTO DE REPARCELACIÓN ECONÓMICA

**URBANIZACIÓN LA FONT
POLLENÇA**

**MEMORIA Y FICHAS DE GESTIÓN
APROBACIÓN INICIAL**

AJUNTAMENT DE POLLENÇA

ÍNDICE

1. PROMOTOR
2. MEMORIA
3. DETERMINACIONES DEL PROYECTO DE REPARCELACIÓN
4. DESCRIPCIÓN DE LAS PARCELAS DE ORIGEN
5. DERECHOS DE LOS TITULARES
6. DESCRIPCIÓN DE LAS FINCAS LUCRATIVAS RESULTANTES
7. DESCRIPCIÓN DE LAS FINCAS NO LUCRATIVAS RESULTANTES
8. CARGAS SOBRE LAS PARCELAS RESULTANTES
9. CONSERVACIÓN DE LAS EDIFICACIONES LEGALMENTE EXISTENTES
10. CRITERIO DE VALORACIÓN
11. AFECTACIÓN DE LAS FINCAS RESULTANTES AL SALDO DE LA CUENTA DE LIQUIDACIÓN PROVISIONAL DE LOS GASTOS DE DOTACIÓN O URBANIZACIÓN.
12. INSCRIPCIÓN REGISTRAL
13. EXENCIONES FISCALES
14. RECTIFICACIONES DERIVADAS DE RESOLUCIONES ADMINISTRATIVAS O JUDICIALES

ANEXO I
DESCRIPCIÓN DE LAS PARCELAS DE ORIGEN

ANEXO II
DESCRIPCIÓN DE LAS PARCELAS RESULTANTES

ANEXO III
CÁLCULO DE LOS COSTES PROVISIONALES DE URBANIZACIÓN

ANEXO IV
PORCENTAJES DE PARTICIPACIÓN DE LAS PARCELAS RESULTANTES

MEMORIA

El Plan General (PGOU) de Pollença se aprobó definitivamente por la CPU el 14 de septiembre de 1990 y su adaptación al POOT, se aprobó con prescripciones el 5 de mayo de 2008 (BOIB n. 83, de 14.06.08). Este PGOU incorporó como suelo urbano el Plan parcial de La Font que, como se expone más adelante, se había aprobado mediante un Plan general parcial el 7 de noviembre de 1962 que fue posteriormente ampliado (fase II) y aprobado también el 2 de octubre de 1964.

No obstante, si bien queda delimitado e incorporado como suelo urbano este sector e incluso parcialmente edificado, los viales y servicios ejecutados no reúnen las condiciones actualmente exigidas por el artículo 25 de la LUIB, que remite a los servicios urbanísticos fijados en el planeamiento y como mínimo los del artículo 22, para cumplir con la condición de solar. Por lo tanto, este proyecto de reparcelación tiene por objeto:

1. Proceder a formalizar e inscribir en el Registro de la Propiedad las cesiones de los viales, zonas de servicios y espacios libres públicos que, a pesar de no estar registrados, son de titularidad pública al haber sido cedidos de “facto” con la aprobación del proyecto de urbanización y ejecución de los viales, tal como determinaba el artículo 67 de la Ley del suelo de 1956 que obligaba a los propietarios a la cesión de los terrenos destinados a viales y parques y jardines, así como a costear su urbanización. Esta cesión, de acuerdo con el apartado 3 de este artículo, se materializaba desde el momento en que la administración aprobaba el proyecto de urbanización que es donde se facultaba a los propietarios de los terrenos a llevar a cabo la reparcelación de los mismos y a su edificación una vez llevada a cabo la correspondiente urbanización de viales y zonas verdes. Así mismo, en el Reglamento de reparcelaciones de 1966 (BOE n. 99, de 26.04.66).

2. Establecer las cuotas de los propietarios en función de su aprovechamiento urbanístico a los efectos de proceder al reparto de las cargas de urbanización que se derivarán del proyecto de dotación de servicios y acondicionamiento para su utilización de las zonas verdes públicas.

Dado que el sistema de gestión es por cooperación, procede, de acuerdo con el artículo 79 de la LUIB, que el ayuntamiento formule el proyecto de reparcelación.

En este caso, estando todo el suelo comprendido dentro del ámbito de este sector ya adjudicado y las parcelas consolidadas por la edificación en más de 2/3, procede la reparcelación económica prevista en el artículo 78 de la LUIB. Por lo tanto, se formula este proyecto de reparcelación económica de acuerdo con la siguiente memoria y sus anexos.

1. PROMOTOR

Formula este proyecto de reparcelación el AYUNTAMIENTO DE POLLENÇA, sin que sea necesaria la constitución de junta de compensación al tratarse de un ámbito de gestión por: COOPERACIÓN.

2. MEMORIA

Como se ha señalado, este sector tiene su origen en el plan general parcial aprobado el 7 de noviembre de 1962 y posteriormente ampliado (fase II), aprobada el 2 de octubre de 1964. Actualmente los viales se encuentran ejecutados por lo que este proyecto tiene por objeto la obtención del suelo de cesión pública (viales, zonas de servicios y espacios libres públicos), así como proceder a la reparcelación económica de los beneficios y gastos que supone la compleción de los servicios e infraestructuras urbanas, incluido la sustitución o, en su caso, mejora de las existentes.

Tanto la superficie de este ámbito reparcelable como de las parcelas resultantes se ha calculado a partir de un levantamiento topográfico de las fincas reales y la distribución de beneficios y cargas deriva del aprovechamiento atribuido por el planeamiento a esta zona, siendo el criterio de valoración

de fincas iniciales y resultantes el mismo toda vez que no existe una nueva parcelación de fincas resultantes.

Este proyecto de reparcelación se redacta al amparo de legislación urbanística estatal, así como las autonómicas de aplicación. Concretamente, le resultarán de aplicación la Ley de Urbanismo de las Illes Balears (LUIB), su reglamento de desarrollo (RLUIBM) y el Reglamento hipotecario urbanístico (Real Decreto 1093/97).

Para dar cumplimiento a la distribución equitativa de beneficios y cargas, se hace precisa la formulación del presente proyecto de reparcelación por parte del ayuntamiento que sustituye al promotor del sector ya desaparecido.

3. DETERMINACIONES DEL PROYECTO DE REPARCELACIÓN

La reparcelación se encuentra regulada en los artículos 120 y siguientes del Reglamento de la LUIB para la Isla de Mallorca, así como en el Real Decreto 1093/1997, a cuyas directrices se ajusta este proyecto.

4. DESCRIPCIÓN DE LAS PARCELAS DE ORIGEN

Dado que las fincas iniciales se corresponden con las resultantes y que no existe alteración de fincas, así como que el promotor original y, en su caso los posteriores adquirientes, obtuvieron la aprobación e inscripción de sus respectivas fincas que constan inscritas en el Registro de la Propiedad, éstas se describen a partir de las Notas Simples del Registro de la Propiedad en el Anexo I a esta Memoria.

Estas fincas quedan identificadas en el plano de estructura de la propiedad y, de acuerdo con lo establecido en el artículo 137 del RLUIBM, se aportan las certificaciones del Registro de la Propiedad de cada una de las citadas fincas.

Se declaran compatibles las cargas de las fincas de origen afectadas para su traslado a las fincas de resultado adjudicadas al titular de las fincas de origen.

5. DERECHOS DE LOS TITULARES

La titularidad de los derechos corresponde a los actuales propietarios de las parcelas y al ayuntamiento de Pollença de acuerdo con la zonificación aprobada en el plan parcial e incorporada al planeamiento general.

Según lo establecido en el artículo 124 del RLUIBM, el derecho de los propietarios afectados será proporcional a la superficie de sus respectivas fincas originales que queden comprendidas dentro de la unidad reparcelable. En este caso, a los aprovechamientos de dichas fincas al tener todas ellas la misma calificación urbanística.

6. DESCRIPCIÓN DE LAS FINCAS LUCRATIVAS RESULTANTES

Las fincas resultantes se hayan debidamente inscritas en el Registro de la Propiedad, según se acredita en la descripción que figura en el Anexo I a esta Memoria y, como se ha mencionado, no sufren alteración, según se detalla en el anexo II, por lo que las fincas resultantes se corresponderán, en este caso, básicamente con las fincas de origen.

No obstante, como puede observarse, no existe una exacta concordancia entre las superficies reales, obtenidas del plano topográfico de las fincas actuales, y las descripciones registrales de las fincas por lo que, a los efectos de la equidistribución de beneficios y cargas, se adoptan las superficies reales del plano topográfico.

Por lo tanto, las fincas de resultado serán las mismas que las fincas de origen con la corrección de las superficies como resultado de la referida medición topográfica.

7. DESCRIPCIÓN DE LAS FINCAS NO LUCRATIVAS RESULTANTES

Estas se corresponden con los viales y aparcamientos, zonas de servicio e infraestructuras públicas, en su caso, equipamientos y con las zonas verdes también públicas. La descripción de estas fincas es la siguiente:

1. Zona verde pública 1

DESCRIPCIÓN

URBANA. Espacio libre público, situado en la camí de la Font, mide 7.481m² de superficie y linda, entrando por el citado camí de la Font en una longitud de trescientos veinticinco coma setenta y cuatro metros lineales y con parcelas 9; 10 y 12 en una longitud de doscientos cuarenta y tres metros lineales, a la derecha con lindero con parcela 12bis en una longitud de ocho coma treinta seis metros en curva, con fondo en una longitud de noventa y cinco metros lineales con parcela 12 bis y ciento cincuenta y seis metros lineales con suelo rústico y por la izquierda suelo rústico en una longitud de sesenta y dos metros lineales.

Cargas: sin cargas.

Aprovechamiento urbanístico: 0 m²/t.

Zonificación: espacio libre público de cesión obligatoria al ayuntamiento de Pollença.

2. Zona verde pública 2

DESCRIPCIÓN

URBANA. Espacio libre público, situado en el camí de la Font, mide 16.965 m² y linda, entrando por el camí de la Font en una longitud de ciento veinticinco coma cincuenta metros en línea quebrada, por la derecha con parcela 117 en una longitud de treinta y ocho coma cuarenta y tres metros lineales. Por la derecha con parcelas 118 a 129 en una longitud de doscientos noventa y cuatro coma treinta y seis metros lineales y con suelo rústico fuera del ámbito en una longitud de treinta metros lineales coma ochenta y siete metros lineales, y por el fondo con suelo rústico en línea quebrada de longitud cuatrocientos treinta y ocho coma treinta metros.

Cargas: sin cargas.

Aprovechamiento urbanístico: 0 m²/t.

Zonificación: espacio libre público de cesión obligatoria al ayuntamiento de Pollença.

3. Zona verde pública 3

DESCRIPCIÓN

URBANA. Espacio libre público, situado entre el camí de la Font, mide 285 m² de superficie y linda con el referido camí de la Font en una longitud de setenta y un metros y ochenta y seis centímetros, por la derecha con parcela 110 en una longitud de dieciséis metros lineales y por el fondo con el mismo camí de la Font en una longitud de veintinueve metros y sesenta y un centímetros lineales.

Cargas: sin cargas.

Aprovechamiento urbanístico: 0 m²/t.

Zonificación: espacio libre público de cesión obligatoria al ayuntamiento de Pollença.

4. Zona verde pública 4

DESCRIPCIÓN

URBANA. Espacio libre público, situado en el camí de la Font, mide 620 m² de superficie y linda con el camí de la Font en una longitud de sesenta y tres metros y cincuenta centímetros lineales, por la izquierda con parcela 94 en una longitud de dieciocho metros y setenta y cuatro centímetros lineales y por el fondo con el mismo camí de la Font en una longitud de setenta metros y cuarenta y ocho centímetros lineales.

Cargas: sin cargas.

Aprovechamiento urbanístico: 0 m²/t.

Zonificación: espacio libre público de cesión obligatoria al ayuntamiento de Pollença.

5. Zona verde pública 5

DESCRIPCIÓN

URBANA. Espacio libre público, situado en el camí de la Font, mide 1.125 m² de superficie y linda con el citado camí de la Font en una longitud de veintitrés metros y treinta centímetros; por la derecha con parcela 83-84 en una longitud de cuarenta y nueve metros y noventa y tres centímetros lineales, con fondo con suelo rústico en una longitud de veintitrés metros y treinta siete centímetros lineales y por la izquierda con parcela 85 en una longitud de cuarenta y siete coma veintinueve metros lineales.

Cargas: sin cargas.

Aprovechamiento urbanístico: 0 m²/t.

Zonificación: espacio libre público de cesión obligatoria al ayuntamiento de Pollença.

6. Zona verde pública 6

DESCRIPCIÓN

URBANA. Espacio libre público, situado en el camí de la Font, mide 14.823 m² de superficie y linda con la citada calle en una longitud de quinientos treinta y nueve coma cincuenta y tres metros lineales y ciento cincuenta y tres coma dieciocho metros lineales, así como con las parcelas 76, 77 y 78 en una longitud de cuatrocientos cuarenta y cuatro coma cincuenta y cinco metros, por la izquierda con parcela 79 en una longitud de cuarenta y ocho coma trece metros lineales y por el fondo con suelo rústico en una longitud de trescientos ochenta metros y cincuenta y un centímetros lineales.

Cargas: sin cargas.

Aprovechamiento urbanístico: 0 m²/t.

Zonificación: espacio libre público de cesión obligatoria al ayuntamiento de Pollença.

7. Viales.

DESCRIPCIÓN

URBANA. Viales y rotondas que conforman la urbanización en una superficie de 37.861 m².

Cargas: sin cargas.

Aprovechamiento urbanístico: 0 m²/t.

Zonificación: viales públicos de cesión obligatoria al ayuntamiento de Pollença.

8. CARGAS SOBRE LAS PARCELAS RESULTANTES

Las cargas sobre las parcelas resultantes, con independencia de las que le correspondan del saldo de la cuenta de liquidación de los gastos de gestión y urbanización, pueden derivarse de líneas aéreas, pasos o servidumbres existentes. En este caso:

1. Paso peatonal entre las parcelas: 29, 47, 31 y 49

2. Paso peatonal entre las parcelas: 119 y 121

La beneficiaria de estas cargas es el ayuntamiento de Pollença.

La superficie de estos pasos peatonales queda incluida en la descripción del aparatado anterior de viales públicos.

En cuanto a las cargas derivadas de la necesidad de ejecutar la dotación de servicios de la urbanización, en el Anexo II se calculan los porcentajes de participación por parcelas resultantes y en el Anexo III el presupuesto y coste provisional de ejecución.

Por otra parte, respecto del artículo 98 de la Ley 7/2022, de 8 de abril, de residuos y suelos contaminados para una economía circular, que determina lo siguiente:

“3. Las personas físicas o jurídicas propietarias de fincas están obligadas, con motivo de la transmisión de cualquier derecho real sobre los mismos, a declarar en el título en el que se formalice la transmisión si se ha realizado o no en la finca transmitida alguna actividad potencialmente contaminante del suelo. Dicha declaración será objeto de nota marginal en el Registro de la Propiedad. Esta manifestación sobre actividades potencialmente contaminantes habrá de realizarse también por el propietario en las declaraciones de obra nueva por cualquier título. Este apartado será también de aplicación a las operaciones de aportación de fincas y asignación de parcelas resultantes en las actuaciones de ejecución urbanística.”

Señalar que no se ha constatado la existencia dentro del ámbito afecciones en este sentido que, en todo caso, deberán ser analizadas en el proyecto de dotación de servicios una vez se cuente con los correspondientes estudios geotécnicos.

9. CONSERVACIÓN DE LAS EDIFICACIONES LEGALEMENTE EXISTENTES

No alteración de las edificaciones existentes en el ámbito. Ello sin perjuicio de la necesidad de su legalización en el caso de obras ejecutadas sin licencia.

En todo caso, no existen ocupantes legales con derecho a realojo.

10. CRITERIO DE VALORACIÓN

Al tratarse de una única zonificación lucrativa, todas las parcelas tienen en mismo valor y el porcentaje de participación no requiere de su homogeneización. No obstante, el porcentaje de participación dependerá de la edificabilidad de las parcelas, siendo la edificabilidad del ámbito de plan parcial de 0,33 m²/m² (UA4) y de la ampliación de 0,27 m²/m² (UA3).

Se adjunta en el Anexo III el cuadro de superficies y aprovechamientos de las parcelas resultantes, así como su porcentaje de participación a los efectos de las cargas

11. AFECTACIÓN DE LAS FINCAS RESULTANTES AL SALDO DE LA CUENTA DE LIQUIDACIÓN PROVISIONAL DE LOS GASTOS DE DOTACIÓN O URBANIZACIÓN.

Conforme a lo previsto en el artículo 143 DEL RLUIBM, las parcelas resultantes del procedimiento compensatorio adjudicadas quedan afectas con carácter real al pago del saldo de la cuenta de liquidación provisional, según lo previsto en el artículo 148 del RLUIBM, y, en su día, definitiva de los gastos de gestión, dotación o urbanización.

Respecto a la afectación de las parcelas adjudicadas al Ayuntamiento se consigna que esta entidad está liberada de cualquier gasto de dotación o urbanización.

12. INSCRIPCIÓN REGISTRAL

La inscripción del presente proyecto de reparcelación en el Registro de la Propiedad se practicará a tenor de lo establecido en el Decreto 1093/97 y demás normativa urbanística aplicable.

13. EXENCIONES FISCALES

Se solicitan los beneficios y exenciones fiscales de conformidad con lo previsto en la ley y reglamento del Impuesto sobre Transmisiones y Actos Jurídicos Documentados.

14. RECTIFICACIONES DERIVADAS DE RESOLUCIONES ADMINISTRATIVAS O JUDICIALES

De acuerdo con el artículo 149 del RLUIBM que determina lo siguiente:

“Las rectificaciones que se hayan de introducir en la cuenta de liquidación como consecuencia de resoluciones administrativas o judiciales serán a cargo de la comunidad de reparcelación y se incluirán en la cuenta de liquidación definitiva. Si estas rectificaciones se producen con posterioridad a la liquidación definitiva, se ha de modificar esta liquidación siguiendo el mismo trámite que se exige para aprobarla.”

Las cargas que se deriven de dichas resoluciones serán repartidas entre los propietarios titulares de las parcelas lucrativas en la proporción que le correspondan según el cuadro anexo de porcentajes de participación.

Pollença, firmado en la fecha de la firma electrónica.