



DECRET DE BATLIA

ANTECEDENTS

1. En sessió plenària ordinària celebrada dia 14 de juliol de 2010 s'acordà aprovar definitivament el projecte de delimitació de la unitat d'actuació UA-3 que compren els terrenys situats en sòl urbà entre els carrers Via des Tren, La Pau, Cosme Portell i Homer de Ses Salines, redactat per l'arquitecte Fèlix Linares Asto. Aquest acord d'aprovació definitiva es va publicar en el BOIB núm. 116 de 07/08/2010 i es va notificar de forma individual als propietaris i als compareguts en el tràmit d'informació pública.
2. Per Decret del regidor delegat d'Urbanisme de data 18/05/2011 es varen aprovar definitivament els Estatuts i les Bases d'actuació de la Junta de Compensació de la unitat d'actuació UA-3 que compren els terrenys situats en sòl urbà entre els carrers Via des Tren, La Pau, Cosme Portell i Homer de Ses Salines, segons els documents aprovats inicialment i que han estat sotmesos a informació pública (anunci BOIB núm. 22 de 12/02/2011) i notificats als propietaris afectats en forma reglamentària.
3. Aprovada per Decret del regidor delegat d'Urbanisme de data 17 de febrer de 2012 la constitució de la Junta de Compensació de la Unitat d'Actuació UA-3 de Ses Salines, formalitzada mitjançant escriptura atorgada en data 28 de juliol de 2011 davant el notari de Santanyi, Antonio Roca Araña, amb el núm. 1107 del seu protocol, complementada per l'acta notarial atorgada davant el mateix notari en data 3 de febrer de 2012, número 166 de protocol, en la qual s'hi relaciona la totalitat de propietaris inclosos dins la Unitat d'Actuació i les finques de les quals són titulars.
4. A part dels propietaris i finques relacionades també s'inclouen dins l'àmbit de la UA3, segons la relació que consta en el projecte de delimitació, superfícies de vial públic i vial consolidat. No obstant part d'aquests terrenys se destinen a l'ús públic, segons es desprèn de l'informe de l'arquitecte municipal de 13/11/2009.
5. Segons l'escriptura de constitució de la Junta de Compensació de la Unitat d'Actuació UA-3 de Ses Salines, de data 28 de juliol de 2011, complementada per l'acta notarial atorgada davant el mateix notari de data 3 de febrer de 2012, número 166 de protocol, els propietaris no incorporats a la Junta de Compensació són els de les finques amb referència cadastral 4547632ED0544N0001TH i 4448905ED0544N0001YH, segons el projecte de delimitació de la unitat d'actuació UA-3 aprovat definitivament.
6. El dia 7 de novembre de 2018 el Sr. Batle va dictar la Resolució d'aprovar inicialment el projecte d'expropiació corresponent a la Unitat d'Actuació 3 (UA-3) i exposar al públic mitjançant anunci al BOIB (núm. 141, 10 de novembre de 2018) de l'expedient d'expropiació.
7. Durant el termini d'exposició al públic del projecte d'expropiació corresponent a la Unitat d'Actuació 3 (UA-3) s'han presentat les següents al·legacions:
 - HeikeThoma i Ralf Thoma (RGE 2018/6511 de 4 de desembre)
 - Catalina Inés Barcelo Carbonell (RGE 2018/6718 de 14 de desembre).
8. En data de 17 de desembre de 2018 (Reg. Sortida 2018/2206) es va remetre ofici al Departament d'Urbanisme del Consell de Mallorca en compliment del disposat a l'article 135.5 LUIB. De les recerques realitzades en el suport informàtic del Registre municipal, no n'ha resultat la constància d'haver-se rebut l'informe no vinculant que indica l'article 135.5 LUIB.
9. En data de 7 de gener de 2019 (Reg. Entrada 2019/62) Marcos Leo Nicolau Fisher en nom i representació de la Junta de Compensació de la UA-3 va presentar escrit de manifestacions a les al·legacionsefectuades per HeikeThoma i Ralf Thoma (RGE 2018/6511 de 4 de desembre).
10. En data de 27 de febrer de 2019 (Reg. Entrada 2019/988) Marcos Leo Nicolau Fisher en nom i representació de la Junta de Compensació de la UA-3 va presentar escrit de manifestacions a les al·legacionsefectuades per Catalina Inés Barcelo Carbonell (RGE 2018/6718 de 14 de desembre).
11. En data de 24 d'abril de 2019 l'arquitecte municipal i la tècnica jurídica varen informar en el sentit de desestimar les al·legacions de Heike Thoma i Ralf Thoma (RGE 2018/6511 de 4 de desembre) i Catalina Inés Barcelo Carbonell (RGE 2018/6718 de 14 de desembre) i aprovar definitivament el projecte d'expropiació.

Firma 2 de 2	Jaime Perelló Marcé	13/05/2019	Secretari-Interventor
Firma 1 de 2	Bernat Roig Galmés	13/05/2019	Batle

Aquest document és una còpia autèntica d'un document electrònic validable a la seu electrònica de l'ajuntament Ses Salines:

Código Seguro de Validación 694e5e6975d0454cb0a3be717b44bff1001

Fecha documento: 10/05/2019

Url de validación <https://sedesimplifica03.absisccloud.com/absis/idi/arx/idiarx/absaweb/catala/asp/verificadorfirma.asp?NodeAbsisini=040>

Metadatos Clasificador: Resolució Núm. Resolució: 2019/161 - Fecha Resolució: 13/05/2019





FONAMENTS

De conformitat amb l'informe tècnic i jurídic de 24 d'abril de 2019 els fonaments són els següents:

Les al·legacions efectuades per Heike Thoma i Ralf Thoma (RGE 2018/6511 de 4 de desembre) versen, en resum, sobre la indefensió de les al·legacions de 7 de març de 2017 i de 24 de juny de 2018 i sobre el càlcul del justipreu sobre la depreciació de la finca com a conseqüència de l'expropiació de la terrassa, l'eliminació de la petita edificació coberta d'instal·lacions, la pèrdua de la palmera, la reposició del mur i els costos d'elaboració de projectes i taxes que duu l'elaboració de projectes.

En primer lloc, sobre les al·legacions efectuades per l'interessat amb anterioritat a l'inici del present expedient (7 de novembre de 2018) i que no hagin estat reproduïdes no ens podem pronunciar, ja que les mateixes ni consten ni són objecte de l'expedient de referència.

En segon lloc, quant a les al·legacions sobre la valoració del justipreu fan les següents consideracions:

1. El projecte d'expropiació no contempla la depreciació que sofreix la finca com a conseqüència de l'expropiació de gran part de la terrassa.

Amb caràcter previ hem de fixar el moment en què ha referir-se la valoració de la finca. De conformitat amb l'article 34 del Real Decret Legislatiu 7/2015, de 30 d'octubre pel que s'aprova el text refós de la Llei del Sòl i Rehabilitació Urbana estableix que quan s'apliqui l'expropiació forçosa, haurà de referir-se al moment d'iniciació de l'expedient de justipreu individualitzat o d'exposició al públic del projecte d'expropiació quan se segueixi el procediment de taxació conjunta.

En el present cas, la depreciació de la finca objecte d'expropiació dels Srs. Thoma no ve determinat per aquest expedient d'expropiació sinó que es va determinar amb l'aprovació de les normes subsidiàries de planejament publicades al BOIB el 19.08.2003. O en el seu cas a l'aprovació definitiva del projecte de delimitació de la UA-3 acordada en sessió plenària ordinària de 14 de juliol de 2010.

Per tant, en el moment en el qual ha de valorar la finca aquesta ja no té el valor que s'assenyala pels Srs. Thoma. Així mateix, el valor aplicat pels Srs. Thoma de 1.451,37€/m² es fixa pel valor de superfície construïda d'ús residencial i no per l'espai lliure de jardí.
Per tant s'ha de desestimar l'al·legació.

2. La falta de valoració de l'eliminació de la petita edificació coberta d'instal·lacions.

No consta ni s'ha justificat per part dels interessats la legalitat de l'edificació i per tant no es pot valorar com a sòl edificat de conformitat amb l'article 37 del text refós de la Llei del Sòl i Rehabilitació Urbana.
Per tant s'ha de desestimar l'al·legació.

3. La valoració per davall del valor real de mercat de la palmera.

Al·lega el Srs. Thoma que la palmera està valorada per davall del valor real de mercat però no s'aporta cap valoració alternativa ni el que es considera "el valor real de mercat". Per tant s'ha de desestimar l'al·legació.

4. Les despeses de la reposició del mur i els costos d'elaboració de projectes i taxes que duu l'elaboració de projectes.

Firma 2 de 2	13/05/2019	Secretari-Interventor
Jaime Perelló Marcé		
Firma 1 de 2	13/05/2019	Batle
Bernat Roig Galmés		

Aquest document és una còpia autèntica d'un document electrònic validable a la seu electrònica de l'ajuntament Ses Salines:			
Código Seguro de Validación	694e5e6975d0454cb0a3be717b44bff1001	Fecha documento: 10/05/2019	
Uri de validación	https://sedesimplifica03.abiscloud.com/abis/di/ax/idiarx.absaweb/catala/asp/verificadorfirma.asp?NodeAbsisini=040		
Metadatos	Clasificador: Resolució Núm. Resolució: 2019/161 - Fecha Resolució: 13/05/2019		



La valoració del sòl s'ha efectuat de conformitat amb el RDL 7/2015 i RDL 1492/2011 en el que s'han inclòs les partides generals referides pels Srs. Thoma.

Per tant s'ha de desestimar l'al·legació.

En conclusió, s'han de desestimar les al·legacions efectuades per Heike Thoma i Ralf Thoma (RGE 2018/6511 de 4 de desembre).

Les al·legacions de Catalina Inés Barceló Carbonell (RGE 2018/6718 de 14 de desembre) versen sobre el mesurament de la seva finca dins l'àmbit de la UA y la valoració efectuada.

En primer lloc, sobre les al·legacions efectuades sobre el mesurament de la finca de la recurrent es fan les següents consideracions:

El plànol georeferenciat aportat per la recurrent contempla suposadament tota la parcel·la de la Sra. Catalina Inés Barceló Carbonell mentre que l'àmbit de la UA-3 delimitada a l'aprovació definitiva (BOIB núm. 116 de 07/08/2010) inclou part de la finca però no la seva totalitat.

L'omissió de la delimitació de la UA-3 al plànol georeferenciat aportat té com a resultat que la superfície representada gràficament no pot ésser tinguda en compte, ja que no es fitxen els metres que realment hi ha dins l'àmbit de la UA-3. Per tant, es desestima la al·legació.

En segon lloc, sobre les al·legacions referides a la valoració del justí preu es fan les següents observacions:

1. Sobre el percentatge de participació

S'al·lega que el percentatge de participació no s'ajusta a les anteriorment fixades per la pròpia administració.

El percentatge s'ha calculat de conformitat amb l'article 40 del RDL 7/2015 i de conformitat amb l'aprofitament en m²t idescomptant les despeses d'urbanització.

A les al·legacions presentades es calcula la valoració tenint en compte una superfície errònia.

Per tant, es desestima la al·legació.

2. Sobre el càlcul del valor unitari en venda.

S'exposa que el municipi de Ses Salines no és un municipi amb dinàmica constructiva per influència de la Colònia de Sant Jordi sense aportar prova alguna de les manifestacions.

Al projecte d'expropiació s'han examinat les mostres de mercat de 2012 les quals que algunes d'elles segueixen en venda al mateix preu al 2018. I, es considera que el nucli de Ses Salines és d'escassa dinàmica Inmobiliària. Així mateix, dins l'àmbit de la UA-3 està prevista la promoció d'habitatges subjectes a un règim de protecció el que ens duu a la valor de K=1,20.

Per tant, es desestima la al·legació.

3. Sobre els costos de urbanització.

S'al·leguen discrepàncies amb les despeses d'urbanització.

A l'expedient d'expropiació consten com a "g" les despeses d'urbanització pendents de materialització i altres deures i càrregues pendents, de conformitat amb l'aplicació de l'article 22 del RDL 7/2015. Per tant, s'entén correcte la inclusió de les partides objecte d'al·legació.

Firma 2 de 2
Jaime Perelló Marcé
13/05/2019
Secretari-Interventor

Firma 1 de 2
Bernat Roig Galmés
13/05/2019
Batle

Aquest document és una còpia autèntica d'un document electrònic validable a la seu electrònica de l'ajuntament Ses Salines:		
Código Seguro de Validación	694e5e6975d0454cb0a3be717b44bff1001	Fecha documento: 10/05/2019
Url de validación	https://sedesimplifica03.abiscloud.com/absis/idi/ax/idiarxabsaweb/catala/asp/verificadorfirma.asp?NodeAbsisini=040	
Metadatos	Clasificador: Resolució Núm. Resolució: 2019/161 - Fecha Resolució: 13/05/2019	





Així mateix, els costos d'urbanització s'han calculat de conformitat amb els mòduls del Col·legi Oficial d'Arquitectes de les Illes Balears pels costos d'urbanització, i són per tant un criteri objectiu i oficial.

Per tant, es desestima la al·legació.

4. De la valoració de l'arquitecte Miguel Llinás Riera que s'acompanya.

Aquesta valoració no pot ésser objecte d'estimació, ja que no s'ajusta al RD 1492/2011 per quant:

- 4.1. No es calcula el valor de repercussió pel mètode residual art. 22 del mencionat Decret.
- 4.2. S'ha calculat a partir dels valors unitaris del sòl incorrectament, ja que no s'especifica l'edificabilitat de cada una de les parcel·les que s'aporten.
- 4.3. Les mostres ofertes no es troben identificades, no es poden comprovar, mentre que les del Projecte d'expropiació sí es troben correctament identificades.
- 4.4. Per al càlcul dels costos d'urbanització pendents no s'ha estat als costos de l'article 76 LUIB.
- 4.5. Pel càlcul del valor del sòl s'ha partit de les dades d'un estudi de mercat erroni i per tant no són correctes.

Per tant, s'ha de desestimar la al·legació.

PART DISPOSITIVA

Vista la documentació que obra a l'expedient, l'informe procedimental de 24 d'octubre de 2018, i amb ús de les atribucions que m'han estat legalment conferides, en particular l'article e. Art. 21.1.j) de la Llei 7/1985, de 2 d'abril, reguladora de les Bases del Regim Local, RESOLC:

PRIMER.- Desestimar les al·legacions de Heike Thoma i Ralf Thoma (RGE 2018/6511 de 4 de desembre) i Catalina Inés Barcelo Carbonell (RGE 2018/6718 de 14 de desembre).

SEGON.- Aprovar definitivament el projecte d'expropiació corresponent a la Unitat d'Execució 3 (UA-3) del Terme Municipal de Ses Salines situada entre els carrers Vies des Tren, La Pau, Cosme Portell i Homer segons descripció obrant al projecte.

TERCER.- Notificar la resolució definitiva del projecte d'expropiació a les persones titulars de béns i drets afectats, per tal que puguin manifestar per escrit la seva disconformitat.

Avertint expressament que la manca de pronunciament en el termini dels vint dies següents es considera com una acceptació de la valoració fixada, cas en el qual s'entén que l'apreujament ha estat determinat definitivament.

Si les persones interessades, en el termini esmentat, manifesten per escrit la seva disconformitat amb la valoració aprovada, l'òrgan competent de l'administració expropiadora ha de trametre l'expedient a la Comissió de Valoracions d'Expropiació de les Illes Balears, perquè en fixi l'apreujament que, en tot cas, s'ha de fer d'acord amb els criteris de valoració establerts en la legislació general aplicable.

Ses Salines, a la data de la signatura electrònica.

El Batle
Bernat Roig Galmés

El Secretari
Jaume Perelló Marcé

Firma 1 de 2	Bernat Roig Galmés	13/05/2019	Batle
Firma 2 de 2	Jaime Perelló Marcé	13/05/2019	Secretari-Interventor

Aquest document és una còpia autèntica d'un document electrònic validable a la seu electrònica de l'ajuntament Ses Salines:			
Código Seguro de Validación	694e5e6975d0454cb0a3be717b44bff1001		Fecha documento: 10/05/2019
Url de validación	https://sedesimplifica03.abiscloud.com/abis/idi/arx/idiarxabsaweb/catala/asp/verificadorfirma.asp?NodeAbsisini=040		
Metadatos	Clasificador: Resolució Núm. Resolució: 2019/161 - Fecha Resolució: 13/05/2019		