



Secció III. Altres disposicions i actes administratius

AJUNTAMENT DE SES SALINES

7801 *Decret d'aprovació definitiva del projecte de parcel·lació de la UA-4*

En data 01-08-2019, el Batle ha dictat el decret que transcriu a continuació:

" Decret de l'Alcaldia

Antecedents:

1.- El dia 26 d'octubre de 2017 (RGE núm. 2017/5773) es va presentar projecte de reparcel·lació de la UA-4 del Terme Municipal de Ses Salines (Ses Figueretes) per part del Sr. Juan Bauzá Ginard, president de la Junta de Compensació Ses Figueretes.

2.- El dia 29 de maig de 2018 l'arquitecte municipal informa favorablement el projecte de reparcel·lació presentat.

3.- El dia 19 de juliol de 2018 el Sr. Batle va dictar provisió de Batlia d'inici de la tramitació de l'expedient del projecte de reparcel·lació de la UA-4 del Terme Municipal de Ses Salines (Ses Figueretes), sol·licitant informe procedimental de Secretaria de l'Ajuntament.

4.- El dia 8 d'agost de 2018 el Sr. Batle va aprovar inicialment el projecte de reparcel·lació i el va sotmetre a informació pública pel termini d'un mes, donant igualment audiència als interessats per a la presentació d'al·legacions. D'aquesta manera, es van suspendre la concessió de llicències i es va sol·licitar al Registre de la Propietat extensió de nota marginal expressiva al marge de cada finca objecte de reparcel·lació.

3.- El dia 15 de setembre de 2018 es publico al BOIB número 114, així com en la pàgina web municipal.

4.- Es van presentar les següents al·legacions contra l'aprovació inicial:

- Grup Balear d'Ornitologia i Defensa de la Naturalesa (GOB) – 15/10/18

- Associació Terraferida – 16/10/18

5.- El dia 8 de novembre de 2018 (RGE núm. 2018/1999) el Sr. Batle remet els escrits d'al·legacions presentats al President de la Junta de Compensació Ses Figueretes.

6.- El dia 22 de novembre de 2018 (RGE núm. 2018/6319) el President de la Junta de Compensació Ses Figueretes remet informe al respecte.

7.- El dia 12 de desembre de 2018 el Sr. Batle sol·licita informe de Secretaria en relació a les al·legacions presentades.

8.- El dia 17 de desembre de 2018 el Secretari i l'arquitecte municipal emeten informe conjunt al respecte.

9.- El dia 3 de gener de 2019 el Sr. Batle va dictar resolució de suspensió de la tramitació de l'expedient i sol·licitud d'informe al Consell Insular de Mallorca

Part dispositiva:

1.- En relació a les al·legacions presentades contra l'aprovació inicial per part del Grup Balear d'Ornitologia i Defensa de la Naturalesa (GOB) – 15/10/18 i la Associació Terraferida – 16/10/18, es va emetre dia 17 de desembre de 2018 informe conjunt de Secretaria i arquitecte municipal que es subscriu íntegrament, transcrivint tot seguit el seu contingut:

"INFORME AMB PROPOSTA DE RESOLUCIÓ

En virtut del que es disposa en els articles 172 i 173 del Reglament d'organització, funcionament i règim jurídic de les Entitats Locals (d'ara endavant, ROF) i l'article 3.3) del RD 128/2018, de 16 de març, pel qual es regula el règim jurídic dels funcionaris de l'Administració Local amb habilitació de caràcter nacional, s'emet informe sobre la base dels extrems que es dedueixen dels següents

Antecedents

<http://www.caib.es/eboibfront/pdf/ca/2019/109/1040247>



Primer.- Dia 26 d'octubre de 2017 (RGE núm. 2017/5773) el Sr. Juan Bauzá Ginard, president de la Junta de Compensació Ses Figueretes, presenta projecte de reparcel·lació, sol·licitant així mateix la seva tramitació i consegüent aprovació.

Segon.- Dia 29 de maig de 2018 l'arquitecte municipal, Sr. Bartomeu Ginard Fullana, informa favorablement el projecte de reparcel·lació presentat:

“Conclusions:

Examinat el projecte de reparcel·lació de la Unitat d'Actuació (UA-4) objecte d'aquest informe, es pot continuar amb la tramitació administrativa ja que compleix els requisits tècnics per a la seva aprovació”.

Tercer.- Dia 19 de juliol de 2018 el Batle sol·licita informe de Secretaria en relació a la legislació aplicable i el procediment a seguir per a aprovar la reparcel·lació. Consta a l'expedient informe del mateix dia.

Quart.- Mitjançant resolució de Batlia de dia 8 d'agost de 2018 s'aprova inicialment el projecte de reparcel·lació corresponent a la unitat d'execució UA-4 de les Normes Subsidiàries del Terme Municipal de Ses Salines, sotmetent-se el mateix a informació pública durant el termini d'un mes, així com audiència a les persones interessades. En la mateixa resolució es preveu la suspensió de l'atorgament de llicències de parcel·lació i edificació, així com sol·licitud del Registre de la Propietat d'extensió de nota marginal expressiva al marge de cada finca conforme són objecte de reparcel·lació.

Cinquè.- Consta a l'expedient les notes registrals de les propietats corresponents a la unitat d'actuació, presentades a l'Ajuntament dia 2 d'agost de 2018 (RGE número 2018/4153).

Sisè.- Consta igualment en l'expedient l'evacuació del tràmit d'audiència als propietaris interessats mitjançant citació personal així com anunci de sotmetiment a informació pública per a la presentació d'al·legacions publicat al BOIB número 114 de 15 de setembre de 2018.

Setè.- Es presenten els següents escrits d'al·legacions contra l'aprovació inicial del projecte de reparcel·lació UA-4 en les següents dates:

.- Grup Balear d'Ornitologia i Defensa de la Naturalesa (GOB) – 15/10/18

.- Associació Terraferida – 16/10/18.

Vuitè.- Dia 8 de novembre de 2018 (RGS número 2018/1999) el Batle remet els escrits d'al·legacions presentats al President de la Junta de Compensació Ses Figueretes, a fi d'informar, si escau, el que estimessin oportú.

Novè.- En data 22 novembre 2018 (RGE número 2018/6319) el President de la Junta de Compensació Ses Figueretes remet informe sobre aquest tema.

Dècim.- Dia 12 de desembre de 2018 el Sr. Batle sol·licita informe de Secretaria en relació als escrits d'al·legacions presentats contra l'aprovació inicial del projecte de reparcel·lació.

El present informe s'emet de conformitat amb el que es disposa a l'art. 85.1.b) de la Llei 20/2006, de 15 de desembre, Municipal i de Règim Local de les Illes Balears (d'ara endavant, LMRLIB), i en l'art. 174.1 del Real decret 2568/1986, de 28 de novembre, pel qual s'aprova el Reglament d'Organització, Funcionament i Règim Jurídic de les Entitats Locals (d'ara endavant, ROF), en atenció als quals la sol·licitud d'emissió dels informes de la Secretaria que no tinguin caràcter preceptiu o s'interessin amb caràcter previ a l'adopció d'acords queda reservada a la Presidència de la Corporació.

Als antecedents anteriors són aplicables els següents

Fonaments de Dret

Primer.- La legislació bàsica aplicable és la següent:

.- Constitució Espanyola de 1978.

- Real decret legislatiu 7/2015, de 30 d'octubre, pel qual s'aprova el Text Refós de la Llei de Sòl i Rehabilitació Urbana (d'ara endavant, TRLSyRU).

- Llei 12/2017, de 29 de desembre, d'urbanisme de les Illes Balears (d'ara endavant, LUIB).





- Acord del Ple del Consell Insular de Mallorca d'aprovació definitiva del Reglament general de la Llei 2/2014, de 25 de març, d'ordenació i ús del sòl, per a l'illa de Mallorca (d'ara endavant, RGLOUS).

Segon.- En primer lloc, l'escrit d'al·legacions de l'associació Terraferida està presentat fora de termini. No obstant això, i per a major transparència i seguretat jurídica, seran objecte d'estudi i informe.

Escrit d'al·legacions presentat per Grup Balear d'Ornitologia i Defensa de la Naturalesa (GOB) dia 15 d'octubre de 2018.

1.- Afectació del projecte de reparcel·lació per la suspensió de llicències vinculada a l'aprovació inicial del PIAT.

Conforme l'acord del Ple del Consell Insular de Mallorca relatiu al règim de suspensió de llicències i autoritzacions vinculat a l'aprovació inicial del "Pla d'Intervenció en Àmbits Turístics" (PIAT) publicat en el BOIB número 116 de 20 de setembre de 2018, es refereix en tot moment a ús turístic, i en el present cas estem davant un projecte de reparcel·lació que afecta a ús residencial. Igualment, sent un instrument d'execució de planejament, únicament afectaria aquells la tramitació dels quals s'hagués iniciat amb posterioritat a la data de publicació (20 setembre 2018).

2.- Aplicació de la LUIB

El projecte de reparcel·lació ha seguit la tramitació continguda tant a la LUIB com al RGLOUS.

3.- Incompliment dels deures de cessions imposats per la LUIB, RGLOUS i TRLSyRU.

En primer lloc, la voluntat municipal ha estat en tot moment exigir el màxim de cessions permeses legalment. Aquesta afirmació pot ser contrastada en tot moment amb la simple consulta de l'expedient (a dia d'avui no hi ha hagut ningú interessat en la seva consulta).

I prova d'això, són les Normes Subsidiàries aprovades provisionalment en sessió plenària extraordinària de dia 16 de desembre de 2014 per a la seva adaptació al PTM, on consta la UA-10 (corresponent a l'actual UA-4) que preveu tant les cessions del 30% de l'aprofitament per a la construcció d'habitatges sotmesos a algun règim de protecció pública com el 15% del sol corresponent al percentatge de l'edificabilitat mitjana ponderada de l'actuació, lliure de càrregues d'urbanització.

UA - 10

Ubicació: En el nucli de la Colònia de Sant Jordi, entre els carrers Lluna i Sa Ronda.

Objecte: dotació de serveis i obtenció d'aprofitament.

Superfície total: 53.573 m²

Ús global: Residencial. El 30% de l'aprofitament es destinarà a la construcció d'habitatges sotmesos a algun règim de protecció pública.

Qualificació: Extensiva baixa: 38.227 m²

Xarxa viària: 15.346 m²

Sistema d'actuació: Compensació.

Condicions de l'edificació i usos: les pròpies de les zones Residencial Extensiva Baixa.

Cessions: Xarxa viària urbanitzada.

Aprofitament: 15% del sòl corresponent al percentatge de l'edificabilitat mitjana ponderada de l'actuació, lliure de càrregues d'urbanització.

Instruments de desenvolupament: Projecte de compensació i projecte de dotació de serveis.

No obstant això, pel transcurs dels terminis de vigència de la suspensió prevists en la normativa urbanística sense que es dugués a terme l'aprovació definitiva, es va produir la seva aplicació.

Una altra prova evident de la voluntat municipal d'exigir cessions és que l'Ajuntament de Ses Salines va formular consulta a la Comissió Insular d'Ordenació del Territori i Urbanisme en data 27 de desembre de 2016 en relació en deure de cessió de sòl d'aprofitament lucratiu en actuacions en sòl urbà, precisament en l'àmbit Ses Figueretes objecte del present projecte de reparcel·lació. En data 8 de març de 2017



el cap del servei jurídic d'urbanisme del Consell Insular de Mallorca, Sr. Jaume Munar Fullana, va emetre informe que posteriorment va passar a proposta de la Ponència Tècnica d'Ordenació del Territori i Urbanisme, havent adoptat acord en relació al mateix la Comissió Insular d'Ordenació del Territori i Urbanisme en data 31 de març de 2017. En el mateix informe es constata amb total claredat la voluntat municipal d'exigir en tot moment cessions de terrenys:

“INFORME

Antecedents

L'Ajuntament de Ses Salines, mitjançant escrit de la seva Batlia, en data 27 de desembre de 2016 amb registre d'entrada en el Consell Insular de Mallorca dia 2 de gener de 2017, indica que en data de 28 de novembre de 2016 es va registrar d'entrada en aquella corporació, escrit del Sr. Antonio Bonet Vidal, en nom propi i, segons indica, com a mandatari verbal de la resta de propietaris dels terrenys inclosos dins de la zona coneguda com Ses Figuerets (terrenys que confronten amb els carrers Lluna, Ramon i Cajal, Na Mercadala, Aristòtil, Ses Figueretes i Es Salobrar, del nucli urbà de la Colònia de Sant Jordi, en el qual sol·licita que per dit Ajuntament es sol·liciti informe als serveis jurídics d'Urbanisme del Consell Insular de Mallorca sobre les qüestions que planteja, en base a la documentació que presenta; remetent en aquest sentit dita petició i documentació, sol·licitant-se l'emissió d'informe.

Analitzada la petició formulada pel Sr. Bonet Vidal en el seu municipal, en síntesi s'exposa que atès que es pretén promoure la presentació d'un projecte de compleció de dotació de serveis urbanístics en l'àmbit que conformen els terrenys classificats com a urbans que s'han esmentat abans, i a la vista que en diverses reunions que han mantingut amb l'Ajuntament, han sorgit discrepàncies en relació a la interpretació de la legislació vigent, apreciada una voluntat municipal d'exigir cessions de terrenys en aplicació del deure previst en l'article 32.3.d) de la Llei 2/2014, de 25 de març, d'ordenació i ús del sòl (d'ara endavant LOUS), que els promotors de l'actuació entenen que no s'ajusta a Dret.”

És més, segons informe de Secretaria de data 16 d'octubre de 2017 corresponent a l'expedient de delimitació de la unitat d'actuació UA-4 s'establia clarament el següent en el seu Fonament de Dret Primer:

“Fonaments de Dret

Primer.- Les actuacions urbanístiques es duren a terme mitjançant unitats d'actuació, que es delimitaran de manera que permetin el compliment conjunt dels deures de cessió, equidistribució i urbanització de la totalitat de la seva superfície.”

Doncs bé, tornant a l'extens i fonamentat informe del cap del servei jurídic d'urbanisme del Consell Insular de Mallorca de data 8 de març de 2017, el mateix s'emet amb ple coneixement dels antecedents –entre altres, judicials- existents relacionats amb l'expedient Ses Figueretes, en concret, la Sentència número 136/2013, de 19 de febrer, de la Sala Contenciosa Administrativa del Tribunal Superior de Justícia de les Illes Balears, que confirma en recurs d'apel·lació la del Jutjat Contenciós Administratiu número 2, que confirmava alhora la legalitat del Decret d'Alcaldia de Ses Salines de 23 de juliol de 2008. En el mateix informe s'estableix amb absoluta claredat el següent:

1.- Necessitat de delimitar una unitat d'actuació i tramitació del projecte de parcel·lació

“Les normes subsidiàries de planejament vigents, fins l'any 2002, no preven en la zona cap àmbit de gestió urbanística on hagi d'operar la Junta de Compensació, encarregada d'impulsar un projecte de reparcel·lació. Desconeixem si l'Ajuntament entén vigent la delimitació de l'àmbit de gestió (unitat d'actuació) incorporada segons diu el sol·licitant amb l'aprovació de data 24 de setembre de 1987. Si l'Ajuntament, com a Administració actuant, no consideràs subsistent aquella delimitació, necessàriament i a la vista del contingut de la sentència que hem exposat s'hauria de delimitar, aquesta unitat d'actuació com a complement a les determinacions de les normes subsidiàries, perquè si com hem vist, es fa necessari un projecte de reparcel·lació per donar compliment al que determinen les lletres a) i c) de l'article 16 del Reial decret legislatiu 2/2008, de 20 de juny (d'ara endavant TRLS/2008), no queda més remei que tenir un àmbit de reparcel·lació predeterminat (sigui com diem, a partir del fet d'una delimitació ja aprovada abans de les NNSS de 2.002 que es consideri subsistent per l'Ajuntament, o si no li considerava, per la via de delimitació d'unitats no previstes en el pla que admetia el TRLS/1976 o actualment la LOUS).

Per tant, aquella sentència determina una premissa: el procés de transformació urbanística, independentment de quins deures específics generi a la propietat de sòl sobre cessió d'aprofitament lucratiu, requereix una reparcel·lació en el sentit estricte del terme, més enllà d'una mera parcel·lació. Això per tal que operi un deure concret ineludible de cessió a l'Ajuntament dels terrenys destinats a vials, prèviament urbanitzats a càrrec dels propietaris (art. 16.1.a) i c) del TRLS/2008, actual art. 18.1.a) i c) del Reial decret legislatiu 7/2015, de 30 d'octubre, pel qual s'aprova el text refós de la Llei del Sòl i rehabilitació urbana, d'ara endavant TRLSRU/2015), independentment de la qualificació per llei autonòmica del que siguin actuacions de transformació urbanística o actuacions d'urbanització. Si l'actuació comporta transformació o urbanització en sòl urbà, independentment del seu grau existeix el deure assenyalat, ja fos amb l'article 7 de la Llei 4/2008, per remissió a la legislació estatal llavors vigent, com amb l'article 32.3, lletres c) i e), de la vigent LOUS.”

2.- Existència de canvis normatius autonòmics substancials en la matèria





"Així arribem al que exposa el sol·licitant i tramita l'Ajuntament en sol·licitud d'informe, com és que assenyala el fet que "amb posterioritat a la denegació de dita llicència" (i afegiríem que amb posterioritat al dictat de la sentència ja reiterada), s'han produït canvis normatius de gran calat que han alterat substancialment la legislació urbanística d'aquesta comunitat autònoma", referint-se així especialment a la rellevància en relació a l'assumpte que plantegen, a l'aprovació de les lleis 7/2012, de 13 de juny, de mesures urgents per a l'ordenació urbanística sostenible, i de la LOUS. Argumentarà que dites lleis alteren el concepte d'actuació urbanística en sòl urbà i modifiquen el règim de cessions de terrenys que havia establert la Llei 4/2008.

Cal dir que estrictament el excursus del sol·licitant se centrarà en el deure concret de cessió de sòl lucratiu que establia l'art. 7 de la Llei 4/2008, i la manca de previsió de l'actuació concreta en la vigent LOUS, per alteració del concepte d'actuació de transformació urbanística, qüestió que òbviament analitzarem.

Ara bé, convé reiterar que en cap cas, vers els deures previstos actualment en l'art. 18.1.a) i c) del TRLSRU/2015 no es pot qüestionar la seva vigència des de la nova LOUS.

3.- Existència segons la LOUS, amb posterioritat a la STSJIB, de la categoria d'actuació urbanística de compleció de la urbanització, diferent de les actuacions de transformació urbanística, i que en el cas de Ses Figueretes no es consideren simples obres de connexió:

Com ja hem intentat precisar anteriorment, l'article 32.3 de la LOUS admet "actuacions urbanístiques" de "compleció d'urbanització" que no es reputin estrictament en el nivell autonòmic com a "actuacions de transformació" i que generen igualment cessió de viari i costejament de la seva urbanització a càrrec dels propietaris. Insistim, tot això independentment que els conceptes "compleció d'urbanització", "actuacions urbanístiques" o "actuacions de transformació" encaixin perfectament o no en els termes previstos en la legislació bàsica estatal. Aquesta problemàtica esdevé justament el quid de la qüestió o el punt d'inflexió.

[...]

L'apartat 2 determina que la compleció de la urbanització a la qual es refereix l'apartat (1) anterior no requerirà d'actuacions urbanístiques quan siguin suficients, per a assolir la condició de solar, les obres de connexió de les parcel·les a les instal·lacions ja en funcionament. Com ja hem vist, el TSJIB declara que l'actuació de fons no suposava la completació dels serveis ja existents requerits per l'article 2 de la Llei 4/2008, que són els mateixos previstos en l'article 25 de la vigent LOUS, sinó que requeria la pavimentació de vores i voravies, xarxa de subministrament d'aigües potables i xarxa d'evacuació de residuals; arribant a dir que es fa precís un procés de transformació urbanística entès com un procés exhauridor en la dotació completa dels serveis que manquen.

En la pràctica i amb la nova legislació ens trobem per tant amb una actuació urbanística, ja que com a fet provat hi ha la necessitat d'implantació d'alguna cosa més que simples obres de connexió des de les parcel·les a instal·lacions ja en funcionament per a assolir la condició de solar; i que aquesta actuació s'insereix en l'àmbit d'aplicació dels apartats 2 i 3 del mateix article 32 de la LOUS. Diferent seria certament, si la nova llei autonòmica urbanística de 2014 qualifica aquesta actuació com una actuació urbanística "de transformació"; perquè justament la LOUS utilitza dos termes d'abast jurídic distint: "actuacions urbanístiques" i "actuacions de transformació urbanística"

El problema de base que hem d'abordar és que la nova LOUS deixa de regular el supòsit genèric que encaixava en el sòl urbà no consolidat per la urbanització prevista en la Llei 4/2008, i com a conseqüència la situació descrita i provada en la sentència del TSJIB, per molt que l'òrgan judicial la denominàs de transformació urbanística, no encaixa avui en cap de les actuacions de transformació urbanística que generin deure de cessió de sòl d'aprofitament lucratiu, si es tracta d'un àmbit classificat com a sòl urbà. D'aquesta manera, es fa necessari acudir a la conceptualització de les actuacions de transformació, d'acord amb els tres primers apartats de l'article 29 de la LOUS, que disposen:

[...]

Resulta així que l'actuació descrita en la sentència del TSJIB, podia ser efectivament de "transformació urbanística" en l'esquema de la Llei autonòmica 4/2008, però no en l'esquema de la LOUS, per tal com:

- No es tracta d'un sòl classificat com a urbanitzable.

- És un sòl urbà, però l'operació no és conceptuable com a reforma integral de la urbanització, en els termes definits per l'article 29.2.b), ni tampoc de dotació de l'article 29.2.c), perquè l'ordenació vigent de les NNSS de 2002 no ha incrementat densitat o nous usos respecte de l'ordenació precedent.

La situació descrita en la sentència del TSJIB ara només podria encaixar conceptualment dins d'una actuació de "compleció de la urbanització" en un àmbit de sòl urbà (apartats 1 i 3 de l'article 29 de la LOUS), que com hem dit més amunt requeriria alguna cosa més que obres de connexió de les parcel·les a les instal·lacions ja en funcionament (art. 32.2), i que per tant seria una "actuació urbanística",



però no aconseguiria la condició d'una "actuació de transformació" d'acord amb la Llei autonòmica. En aquesta tessitura, l'actuació de compleció de la urbanització en un àmbit de sòl urbà no té previsió de deure de cessió de percentatge de sòl d'aprofitament lucratiu, com la tenia quan s'havia d'inserir en un cas d'una actuació en sòl urbà no consolidat d'acord amb la Llei 4/2008.

4.- No existència segons la LOUS de deure de cessió de percentatge d'aprofitament lucratiu per al present cas de Ses Figueretes, no obstant això la legislació estatal "pugui considerar-lo materialment una actuació de transformació urbanística":

Així, d'acord amb la LOUS no es tipifica el cas que ens està ocupant com un supòsit al qual se li apliqui un deure de cessió de percentatge d'aprofitament lucratiu, encara que a aquest efecte de la legislació estatal es pugui considerar materialment una actuació de transformació urbanística. En aquest sentit, si acudim a l'article 18 del TRLSRU/2015, i descartem les modalitats de transformació urbanística de dotació i l'actuació edificatòria (apartats 2 i 3), es determina en l'apartat 1.b) un deure de lliurament de sòl corresponent a l'edificabilitat mitjana de l'actuació d'urbanització, en els termes que defineix aquesta concreta modalitat d'actuació de transformació en el seu article 7.1.a), que inclou la de nova urbanització i la de reforma o renovació.

Havent de descartar conceptualment que estiguem davant "reforma o renovació" d'urbanització d'un àmbit de sòl urbanitzat, vist que el procés de primera urbanització no està ultimada en el cas que ens ocupa; resultaria que podria encaixar en el supòsit de l'article 7.1.a).1), sempre des de la perspectiva de la legislació estatal: actuació de transformació de nova urbanització, que suposa el pas d'un àmbit de sòl de la situació de rural a la d'urbanitzat per a crear, juntament amb les corresponents infraestructures i dotacions públiques, una o més parcel·les aptes per a l'edificació o ús independent i connectades al funcionament amb la xarxa dels serveis que exigeix l'ordenació territorial i urbanística.

Els terrenys, d'acord amb els fets provats, es trobarien ara com ara en situació rural ex article 21.2.b) del TRLSRU/2015, atès que l'instrument d'ordenació urbanística permet el seu pas a la situació de sòl urbanitzat, situació rural que cessa quan acaba la corresponent actuació urbanitzadora, amb assoliment efectiu de la condició de solar.

Com ja s'ha indicat, el problema és que nostra LOUS, només té tipificat dins del ventall que li ofereix la legislació estatal de 2015 (que en essència i pel que ara ens ocupa és la mateixa de l'any 2.008 vigent l'any 2.014) un únic supòsit que comporta el deure de cessió de sòl d'aprofitament lucratiu en actuacions de nova urbanització, com és l'actuació de transformació urbanística estrictament en sòl urbanitzable. En altres paraules, un sòl classificat formalment com a urbà en que es donin les circumstàncies del que ara ens està ocupant, a aquest efecte d'exigir-li la llei autonòmica de 2014 un percentatge de cessió de sòl lucratiu, simplement s'escapa del guió legal, mentre que s'inseria plenament en el guió legal derivat de la Llei 4/2008.

Per tant, intentem donar resposta a la pregunta específica que es planteja, com és si, en els terrenys exposats a l'inici, i tenint en compte no la realitat fàctica exposada pel sol·licitant sinó la constatada per la resolució judicial tan reiterada, és aplicable el deure de cessió de terrenys (sòl lliure de càrregues d'urbanització corresponent a percentatge d'edificabilitat mitjana ponderada) establert en l'article 32.3.d) de la LOUS.

Semblaria del que hem exposat que la resposta en sentit negatiu és fàcil, però no ho és tant, i cal valorar dues alternatives que exposarem a continuació amb les respectives argumentacions:

A) Inexistència de tipificació o regulació legal per a exigir en l'actuació descrita el deure de cessió previst en l'article 32.3.d) de la LOUS en correspondència a l'article 18.1.b) del TRLSRU/2015.

Aquest posicionament vendria recolzat per tot el que s'ha exposat anteriorment, en el sentit que una actuació de compleció de la urbanització en sòl classificat expressament com a urbà en el planejament, a aquest efecte que els terrenys arribin a tenir la condició de solar, no es troba en la LOUS subjecta al deure específic, encara que com a actuació d'urbanització la legislació estatal demani el concurs de la llei autonòmica en la seva definició o concreció.

Fixem-nos en aquest concurs normatiu necessari, ja que l'article 18.1.b) de la legislació estatal, a diferència d'altres deures bàsics que fixa el mateix precepte, reclama la participació de la "legislació reguladora de l'ordenació territorial i urbanística" per a la fixació del percentatge que s'estableix a partir d'una forquilla en la llei estatal, com eventualment per a la seva reducció o increment, o per a determinar els casos i les condicions de substitució del deure de lliurament de sòl per a altres formes alternatives.

Aquest plantejament, actualment recollit en el precepte indicat de la legislació estatal, és el que es va acollir des de la vigència de la Llei 8/2007, de 28 de maig, de sòl, absolutament distint al règim estatal precedent que derivava de la Llei 6/1998, de 13 d'abril, sobre règim del sòl i valoracions (d'ara endavant LRSV/1998), i que es va convertir d'aplicació directa sense necessitat del concurs de la llei autonòmica. Així, una línia jurisprudencial del Tribunal Suprem establerta d'acord amb l'anterior règim bàsic estatal, és a dir, d'acord amb la LRSV/1998, va aclarir l'obligatorietat del deure de cessió en sòl urbà no consolidat per aplicabilitat directa de les seves determinacions.



D'aquesta manera, la STS de 28 de gener de 2008 va anul·lar una sentència del TSJ de Catalunya que considerava que havia de ser la legislació pròpia de la comunitat autònoma l'única que, en exercici de les competències en matèria d'urbanisme, podia determinar la viabilitat del règim de cessions del 10% de l'aprofitament del corresponent àmbit, tot afegint que mentre que el percentatge màxim de cessió no estigués fixat en la legislació autònoma, no resultava aplicable el deure de cessió d'aprofitament en sòl urbà no consolidat previst en la legislació estatal.

L'argument del TS que va portar a l'anul·lació de la sentència d'instància es basava en la contradicció en què incorria la del Tribunal Superior en relació amb l'article 14.2.c) de la LRSV/1998, precepte que imposava, com a condició bàsica, deures de cessió als propietaris de sòl urbà que mancat d'urbanització consolidada, en particular el deure de cessió del 10% d'aprofitament, sense que tal obligació no pogués ser inaplicable amb l'argument que l'ordenament urbanístic autòmic català no tingués en compte prèviament una subclassificació de sòls urbans, considerant que de contrari s'havia d'afirmar l'aplicabilitat directa del precepte bàsic estatal per a l'estatut del dret de propietat als plans urbanístics vigents en aquell moment.

Però a la vista del nou marc bàsic estatal establert des de l'any 2007 i en el que respecta al cas actualment mantingut en la refosa estatal de 2015 tenim seriosos dubtes que pugui ser ara com ara invocable; fent abstracció del resultat de la sentència del TSJIB ja reiterada en el cas que ens ocupa. Això perquè com ja se sap, resultava que la sentència del TSJIB pren com a referència un concurs de norma estatal amb la norma autònoma vigent (Llei 4/2008), context en el qual en la segona quedava perfectament tipificat el deure de cessió amb referència a un sòl urbà no consolidat que necessitava una actuació de transformació urbanística. Al nostre entendre, i sense perjudici que la futura jurisprudència del nostre TSJ pugui dictar analitzant la problemàtica; entenem que s'ha produït una mutació del règim estatal respecte de l'aplicabilitat directa d'alguna de les seves determinacions, atès que:

a) L'article 14.2.c) de la LRSV/1998 establia com a deure dels propietaris de sòl urbà sense urbanització consolidada la cessió "obligatòria i gratuïta en l'Administració actuant del sòl corresponent al 10% de l'aprofitament del corresponent àmbit; dit percentatge, que té caràcter de màxim, podrà ser reduït per la legislació urbanística". Per tant, d'aquella determinació sorgia el següent esquema:

- Derivat de la creació del concepte de sòl urbà "sense urbanització consolidada", que podia no obstant això ser perfilat per la legislació urbanística autònoma; s'establia així mateix des del legislador bàsic el deure de cessió d'un 10% d'aprofitament, i es conformava com directament exigible amb independència d'adaptació o no de la llei autònoma al marc bàsic estatal de 1998.

- S'establia, per tant, pel legislador estatal un percentatge màxim i un deure d'aplicabilitat directa a manca de normativa autònoma, deure que d'acord amb el TS s'havia de considerar indisponible. Però alhora, d'acord amb els termes de la llei estatal, el percentatge referit es devenia en modulable a la baixa posteriorment pel legislador autòmic de desenvolupament.

b) Actualment l'article 18.1.b) del RLRSU/2015 (i des de l'article 16.1.b) de la LS/2007, certament preveu un deure quant al lliurament d'un percentatge d'edificabilitat mitjana a les actuacions de transformació en la modalitat d'urbanització; però com veurem amb una diferència essencial: la manca de determinació percentual directa i subsidiària. A diferència de la redacció de la LRSV/1998 anteriorment indicada, el RLRSU/2015, disposa que amb caràcter general, el percentatge de cessió en les actuacions de transformació en la modalitat d'urbanització "no pot ser inferior al 5 per cent ni superior al 15 per cent".

Essent així les coses, quin percentatge d'aplicabilitat directa de cessió seria necessari exigir en una actuació material de transformació urbanística d'urbanització (superant el fet que la LOUS no la reputa com a tal) no sotmesa a tal deure per la legislació autònoma balear? El 5 per cent o el 15 per cent? Notem aquí ja la primera diferència respecte del règim de percentatge directe i subsidiari del règim estatal bàsic de 1998.

Per tant, sembla imposar-se una necessària previsió autònoma si volem que sigui operativa tal cessió com a deure en actuacions en el qual era l'anterior "sòl urbà no consolidat" en el que es prevegi una actuació que, encara que com hem intentat descriure se la denomina actuació urbanística de completió d'urbanització, el resultat pràctic de la qual és arribar a la situació de sòl urbanitzat.

Un element que podem assenyalar en aquest apartat és el fet que el plantejament i la regulació pràctica del deure de cessió de sòl d'aprofitament lucratiu en les estrictes i específiques modalitats de transformació urbanística tipificades en la LOUS no s'ha qüestionat des de la perspectiva d'adequació a la legislació bàsica estatal mitjançant el plantejament de cap conflicte davant el Tribunal Constitucional. Motiu pel qual es podria pensar que aquest és un element coadjuvant al fet que la falta de previsió del citat deure en la LOUS per omissió de la inclusió del supòsit en alguns dels casos que defineix com a actuacions de transformació urbanística en el seu art. 29 i, per extensió, la falta de previsió del deure a cap dels articles que regulen el règim estatutari de les persones propietàries de sòl urbà, si no és una de les actuacions de transformació específicament nominades a les lletres b i c de l'article 29.2.

Evidentment l'argument anterior no és absolut sinó només indiciari, per la qual cosa, i com diem a manca de pronunciaments específics dels òrgans judicials que puguin crear jurisprudència sobre la llei autònoma i la qüestió concreta que ens ocupa, hem d'intentar veure si pot ser complementat amb altres aportacions. Des de la doctrina jurídica, Sánchez Goyanes, ja l'any 2008 i comentant l'art. 16.1 del RLRS





/2008, equivalent al 18.1 de la refosa de 2015, quant a l'actualització dels deures i càrregues inherents al procés de transformació del sòl, assenyalava:

"És obvi que un primer resultat d'aquesta regulació, en connexió amb la redefinició operada de les "actuacions d'urbanització" - art. 14.1 LS 07 -, comporta la unificació dels règims jurídics dels propietaris del sòl urbà no consolidat i urbanitzable, o, almenys, la cobertura sobrevinguda per a aquells sistemes autonòmics que ja l'havien anticipat. Al meu entendre, no obstant això, no s'imposa als sistemes autonòmics aquesta unificació, sinó que, poden optar per modular el primer de manera diferenciada o més flexible en relació amb el segon. Com és sabut, això ja succeïa en relació amb el propi règim del sòl urbà no consolidat, on hi havia regulacions autonòmiques que el flexibilitzaven i alleujaven en atenció a diverses hipòtesis (des del baix sostre poblacional o l'escassa activitat urbanística del municipi fins a la reduïda rendibilitat previsible de l'actuació).

Al costat de l'esmenada unificació - en lo formal-, cal anotar una altra diferència en l'estatut del promotor del procés de transformació del sòl - en el substantiu -: dins dels deures de cessió, el corresponent al percentatge d'aprofitament lucratiu en què cristal·litza la participació de la comunitat en les plusvàlues urbanístiques (article 16.1.b) s'eleva en relació amb el precedent; la regla general ve a situar-ho entre el 5 i el 15% ara; i es preveu, com a regla especial, en atenció als supòsits finalment perfilats pel Dret autonòmic al qual es remet per a això, una forquilla excepcional entre el 0 i el 20%".

Aquella reconeguda doctrina per tant anticipava dos factors: el necessari concurs de la llei autonòmica, avançant així mateix que l'estatal admetia una flexibilització en la fixació dels deures segons estiguéssim davant alguna de les situacions equivalents a les anteriors regulacions de sòl urbà no consolidat, permetent una modulació que no permetia la LRSV/1998. Posteriorment, l'any 2009, la mateixa doctrina, juntament amb Santos Díez i Castela Rodríguez, en l'obra "Llei del Sòl. Comentari sistemàtic del Text Refós de 2008", encara resulta més clara i s'expressa en aquests termes:

"És important assenyalar que la LS 2008 estableix que el sòl lucratiu a cedir és el "corresponent al percentatge de l'edificabilitat mitjana ponderada de l'actuació, o de l'àmbit superior de referència en què aquesta s'inclouï, que fixi la legislació reguladora de l'ordenació territorial i urbanística"

Alguns comentaris d'importància sobre aquest apartat de l'art. 16.1 de la LS 2008:

a) El percentatge d'atribució subjectiva de l'aprofitament adjudicable a l'Administració l'ha de fixar la legislació reguladora de l'ordenació territorial i urbanística, és a dir, la corresponent llei autonòmica (o estatal per a Ceuta i Melilla) i si així ho disposa aquesta última, l'instrument de planejament.

A falta de normativa referent a la Comunitat Autònoma aquest art. 16.1.b) LS 2008 és inaplicable. Per al cas de les ciutats autònomes de Ceuta i Melilla l'art. 16 ha estat complementat per la DF 1a, 4, b) LS 2008, que assenyalava que aquest percentatge serà del 15%, percentatge "que el pla general podrà incrementar motivada i proporcionalment fins al vint per cent".

b) Conforme estableix l'art. 16 LS 2008, aquest percentatge, amb caràcter general, no podrà ser inferior al 5% ni superior al 15% (forquilla del 5 al 15% de l'aprofitament de l'àmbit que correspon, en principi, a l'Administració)

En aquesta forquilla establerta per la LS 2008, es dedueix que els participants en la ATU (actuació de transformació urbanística) tenen dret a ser retribuïts de les seves despeses i inversions amb el corresponent aprofitament (edificabilitat ponderada) que va des del 85% al 95% de la "edificabilitat mitjana ponderada" (de l'aprofitament tipus o mitjà) de l'àmbit de l'actuació o de l'àmbit superior de referència.

La legislació territorial o urbanística podrà permetre excepcionalment variar aquest percentatge reduint-lo fins al 0% o incrementant-lo fins al 20%, per a les ATU en què es produeixen despeses o plusvàlues desproporcionades.

Si la llei autonòmica actualment vigent fixa que correspon a l'Administració el 10% (per exemple, en SUBle o en SUNC - sòl urbà no consolidat-) aquest percentatge continuarà vigent.

.../...

Com s'acaba d'indicar, l'art. 16.1 b) LS 2008 ha fixat un lliurament -amb caràcter general- de sòl lucratiu sustentant d'aprofitament corresponent al 5%-15% de l'edificabilitat mitjana ponderada (de l'aprofitament tipus) de l'àmbit, podent la legislació urbanística excepcionalment rebaixar o augmentar aquesta quantia fins al 20%. La qual cosa significa que la Comunitats Autònomes podran regular la quantia d'aquest lliurament de sòl lucratiu dins d'una forquilla que va des del 5% fins al 15% de l'edificabilitat mitjana ponderada (de l'aprofitament tipus) de l'àmbit entre el 0%-20% amb caràcter excepcional.

D'on poden desprendre's, des del punt de vista teòric, que aquesta legislació podria optar per una de les dues alternatives extremes que s'indiquen o per qualsevol una altra intermitja.



- La situació excepcional més favorable per als promotors de les ATU: lliurar el sòl lucratiu sustentant del 0% de l'edificabilitat mitjana ponderada (de l'aprofitament) de l'àmbit.

- La situació excepcional més desfavorable per als promotors de la ATU: cedir el sòl lucratiu sustentant del 20% de l'edificabilitat mitjana ponderada (de l'aprofitament) de l'àmbit.

- La situació normal: cedir el sòl lucratiu sustentant del 5% al 15% de l'edificabilitat mitjana ponderada (de l'aprofitament) de l'àmbit.

De manera que les lleis de les Comunitats Autònomes que assenyalen la seva concreció entre el dit 5% i 15% seran aplicables directament.

Els supòsits reals, en termes de lliurament de sòl lucratiu, sustentant d'aprofitament, són gairebé tots iguals,; en el moment de l'entrada en vigor de la LS 2008 existeix legislació autonòmica que regula aquesta matèria; i que, a més, estableix una quantia (per exemple, el 10%) compatible amb la forquilla 5%-15% indicada per a l'aprofitament que correspon a l'Administració, en què el trànsit es produirà sense cap dificultat. És el cas comú de gairebé totes les Comunitats Autònomes en SUNC i en SubleS.

I en SUC en 0% per a l'Administració es considera compatible amb el que s'estableix per la LS 2008.

Per descomptat, després de l'entrada en vigor de la LS 2008, les Comunitats Autònomes poden aprovar lleis en les quals el percentatge que correspon a l'Administració sigui diferent del 10% actual i prengui els límits d'amplitud del 15% o del 5% de l'aprofitament de l'àmbit que estableixin, o bé, excepcionalment regulin altres percentatges que es mantinguin dins de la forquilla indicada mínim-màxim excepcional del 0%-20%.

El caràcter de la legislació estatal en la matèria es ressalta amb la contemplació de la DF 1.4 b) LS 2008, en relació amb el percentatge a aplicar a les ciutats autònomes de Ceuta i Melilla.

"El contingut normatiu íntegre d'aquesta Llei és d'aplicació directa en els territoris de les Ciutats de Ceuta i Melilla, amb les següents precisions: (...) b) El percentatge a què es refereix la lletra b) de l'apartat 1 de l'art. 16 serà el del quinze per cent, que el pla general podrà incrementar motivada i proporcionadament fins al vint per cent en les actuacions o àmbits en els quals el valor dels solars resultants o del seu increment, si escau, sigui sensiblement superior al mitjà dels inclosos en la seva mateixa classe de sòl".

De tal manera que no es podria aplicar directament, en absència de normativa autonòmica sobre aquest tema, el que es disposa per l'art. 16 b) LS 2008"

A partir d'aquestes opinions es constata una dada bastant significativa, com és que entre la vigència de la Llei estatal 8/2007, de 28 de maig, del sòl; i la Llei balear 4/2008, de 14 de maig; ningú no dubtava que el sòl urbà que es pogués entendre "no consolidat per la urbanització" no estava en la nostra comunitat autònoma subjecta al deure de cessió, perquè l'operativitat de l'estatal requeria el concurs necessari de l'autonòmica.

La mateixa exposició de motius de la Llei 4/2008 va ser bastant significativa en aquest sentit, a al·ludir justament al fet que "les Illes Balears no disposen encara d'una normativa autonòmica reguladora del règim del sòl" i que per això "és necessari establir els conceptes de sòl urbà (distingint entre el consolidat i el no consolidat), els serveis urbanístics bàsics i el concepte de solar,...", afegint que "es desenvolupa la Llei estatal 8/2007, de 28 de maig, del sòl, i es fixa el percentatge de la cessió de terrenys que han de ser lliurats a l'ajuntament respectiu com a conseqüència d'una actuació de transformació urbanística". Com ja sabem, aquest objectiu es va concretar en l'article 7, suposant de facto una idèntica regulació per al sòl urbanitzable o apte per a la urbanització i per al sòl urbà no consolidat, quant a fixar un percentatge de cessió del 15%.

Però de la mateixa manera que l'opció legislativa adoptada pel Parlament dels Illes Balears l'any 2008 va ser aquella, a partir d'una modificació del règim urbanístic del sòl urbà i urbanitzable produïda l'any 2012, que en essència s'incorpora l'any 2014 a la LOUS, el mateix Parlament decideix efectuar una variació quant a la tipificació del que reputa actuacions de transformació urbanística, així com de l'associació del deure de cessió de sòl lucratiu estrictament als tres casos que ja coneixem. La variació es va produir amb la simultània derogació expressa dels articles de la Llei 4/2008, i el nou règim va ser adoptat pel legislador de manera absolutament conscient, com a mínim a partir d'alguns elements interpretatius que posarem de manifest en forma d'exemple.

L'any 2012, en ocasió d'una consulta similar formulada per l'Ajuntament de Pollença ja vam posar de manifest la problemàtica ocasionada per la derogació del règim urbanístic autonòmic de 2008, en relació a una altra modalitat de transformació urbanística, a partir del fet que el seu Ple municipal el dia 27 de març de 2012, va enviar una proposta a la Mesa del Parlament de les Illes Balears en el tràmit d'informació sobre la tramitació com a projecte de llei del Decret llei 2/2012, que va donar com a resultat la Llei 7/2012. La proposta es referia justament a la falta de fixació pel legislador autonòmic de la concreció del percentatge de cessió que s'havia de regular, justa i





precisament, aquest legislador. Mancança que no s'hagués produït si s'hagués atès a la proposta efectuada per l'Ajuntament de Pollença en el tràmit d'informació del projecte de llei. Són significatius, en aquest ordre de coses, els següents incisos del referit acord plenari municipal, del qual transcrivim aquests incisos de la seva part expositiva:

"La manera en la qual es concreta la participació de la comunitat en les plusvàlues urbanístiques es deixa pel text constitucional en mans del legislador ordinari. I així són la llei estatal bàsica (avui l'RD Leg. 2/2008, de 20 de juny, que aprova el text refós de la Llei del Sòl) i, en el seu desenvolupament i precisió, les lleis autonòmiques, les encarregades de regular la citada participació comunitària.

...

Arribats a aquest punt, cal posar de manifest que de la lectura dels articles 5 i 8 del Decret llei 2/2012, que regulen les Actuacions de transformació urbanística en sòl urbà i els Deures de la promoció de les actuacions de transformació urbanístiques en sòl urbà, respectivament, es despren que els sòls classificats com a sòl urbà en el planejament vigent a l'entrada en vigor del Decret llei indicat que hagin aconseguit aquesta condició per a consolidació de l'edificació i no per execució de la urbanització, i que els falti completar els serveis d'urbanització a fi que les parcel·les assoleixin la condició de solar, quedin alliberats de cedir a l'Administració actuant el percentatge (sigui com sigui) de l'edificabilitat mitjana ponderada, si la seva ordenació no els atribueix increment d'edificabilitat, atès que es tractaria d'una actuació de dotació (art. 5.3.b) sense increment d'edificabilitat respecte a la preexistent (art. 8.1.).

Si això és així, suposaria una dispensa del compliment d'un deure que, des del TRLS/1976 han vingut recollint totes les Lleis del Sòl que l'han anat succeint i que manté el vigent TRLS/2008 en el seu article 16.1.b), deure que, juntament amb el de la cessió de terrenys i reserves obligatòries, és manifestació i materialització de la participació de la comunitat en les plusvàlues que genera l'acció urbanística dels poders públics (art. 47 C.E.) que el mateix Decret llei manté per a les altres actuacions de transformació urbanística.

En l'exposició de Motius del Decret llei 2/2012 no hi ha cap justificació d'aquesta dispensa i, tot junt, suposa un tracte discriminatori amb la resta de sòls urbans que hagin assolit tal condició mitjançant la seva transformació per a la urbanització..."

Encara que s'ha de matisar que el deure de cessió no tenia previsió en el TRLS/1976, com bé argumentava l'anterior acord municipal, sí que és cert que el TRLS/2008, (avui la refosa de 2015) encomanava al legislador autonòmic el desplegament del seu article 16.1.b), legislador que, en el nostre cas, va deixar de desplegar en uns supòsits determinats, però que hagués pogut escometre aquesta tasca si el Parlament dels Illes Balears hagués decidit atendre la proposta que li va elevà l'Ajuntament de Pollença en tràmit d'informació pública del projecte que, finalment, va esdevenir la Llei 7/2012, predecessora immediata de la LOUS. Proposta municipal prou clara en el seu expositiu, com hem vist, de la qual transcrivirem igualment el següent incís de la part dispositiva:

"Que, al manco per a aquests sòls urbans consolidats per a l'edificació i no per la urbanització que estiguin reconeguts com a tals en el planejament vigent a l'entrada en vigor del Decret llei, que necessitin la implantació o la compleció dels serveis d'urbanització a fi que les parcel·les aconseguixin la condició de solar, es mantingui el deure de cessió del 15% de l'edificabilitat mitjana ponderada de l'actuació,..."

Si s'al·ludia i sol·licitava per l'Ajuntament de Pollença el "manteniment del deure de cessió del 15% de l'edificabilitat mitjana" era precisament perquè la normativa precedent, que derogava la norma en tràmit parlamentari, la preveia específicament per a situacions com la que descrivia. En concret i com ja sabem el derogat article 7 de la Llei 4/2008, fixant-ne un 15%; regulació que es complementava amb la possibilitat de reducció del percentatge referit fins a un 10% per a aquells àmbits que reunissin alguna de les circumstàncies que descrivia la seva disposició addicional tercera, també derogada.

La mateixa problemàtica es va reproduir en ocasió de la tramitació de la subsegüent LOUS l'any 2014, tal com resulta dels debats parlamentaris, en els quals es posava en qüestió mitjançant determinades esmenes la regulació de les actuacions urbanístiques de l'article 29 i de l'article 32, partint d'entendre que se separava de manera clara de la legislació estatal. Per contra, la portaveu del grup majoritari que donà suport a l'aprovació de la LOUS, en les explicacions conferides en la regulació de la intervenció en sòl urbà, es posava de manifest que discrepava amb la resta de grups perquè les seves proposicions implicaven "tornar a la Llei del sòl del 2008, anterior a aquesta reforma, volen tractar de la mateixa manera el sòl urbà i urbanitzable, nosaltres entenem que això és l'antic i això és el que no ha funcionat i per tant no podem estar-hi d'acord."

potser així es palesava allò que anticipava Sánchez Goyanes, com és que es decidí una flexibilització en termes absoluts de l'haver de cessió de sòl d'aprofitament lucratiu en el que abans la legislació balear de 2008 qualificava com a sòl urbà sense urbanització consolidada. Al menys, aquest sembla ser el resultat pràctic final de la regulació continguda en els articles 29 i 32 de la LOUS.

En definitiva, es va produir amb la reforma de la legislació autonòmica balear de sòl dels anys 2012-2014 un canvi de paradigma quant a l'equiparació d'aquest deure de cessió de percentatge de sòl lucratiu en el sòl urbanitzable i en el sòl urbà sense urbanització consolidada que preveia la Llei balear 4/2008, amb el nou plantejament derivat dels articles 29, 32 i 33 de la LOUS. Tal com hem indicat, no ens pertoca a nosaltres valorar l'oportunitat de l'indicat canvi de paradigma, sinó verificar si s'ha produït realment o no, i com podem veure hi ha elements més que aparents que recolzen aquesta conclusió.



No cal dir que evidentment el sistema establert per la LOUS podria ser novament alterat mitjançant la seva reforma, per exemple per a tornar clarament a un sistema similar al de l'article 7 de la Llei 4/2008, de forma i manera que en un sòl equivalent al que es conceptuava en el seu moment com a urbà sense urbanització consolidada hi pogués operar el deure de cessió percentual de sòl d'aprofitament lucratiu.

Resulta que el règim del sòl urbà subjecte a actuacions urbanístiques, i més concretament l'apartat d) del punt 3 de l'article 32 de la LOUS, ha estat objecte d'una modificació normativa recent, a través del Decret llei 1/2016, de 12 de gener, de mesures urgents en matèria urbanística; argumentant en l'exposició de motius que aquesta modificació ho és "recuperant el percentatge de cessió del 15% dins dels marges permesos per la legislació estatal". En realitat, com podem constatar de la lectura comparativa de la redacció inicial de l'art. 32.3. d) de la LOUS i la que deriva del Decret llei 1/2016, més que una recuperació el que es produeix és un increment del percentatge que inicialment la LOUS fixava en el 10% cap al 15%, increment que certament es troba dins dels marges permesos per la legislació bàsica estatal.

Ara bé, resulta simptomàtic i coadjuvant a la conclusió que ja s'ha pogut anticipar, que en la resta de regulació es manté íntegrament la inicial que conté la LOUS 2/2014, i aquesta "recuperació (increment) es continua cenyint de manera expressa només quan es tracta de les "actuacions previstes en l'article 29.2.b) o c) d'aquesta Llei. Article 29 que no ha estat modificat i que com ja sabem en cap cas no conceptua una actuació urbanística de compleció de la urbanització per assolir la condició de solar d'uns terrenys com a actuació de transformació. Per tant, si la intenció última del Decret llei era la de "recuperar" la fixació d'un percentatge de cessió, pensant amb això que s'estava recuperant la línia de l'article 7 de la Llei 4/2008, que es trobava en els marges de la legislació estatal, per aplicar-la a altres actuacions de transformació diferents a les regulades en l'art. 29.2.b) i c) de la LOUS, no és això que s'ha regulat.

Contràriament allò que s'ha innovat és únicament i exclusiva un increment percentual del deure per a les actuacions que ja el tenien fixat en la LOUS, sense recuperar-lo per a altres actuacions en sòls urbans en què la compleció de la urbanització es pot conceptuar com a actuació de transformació urbanística d'acord amb la legislació estatal; quan per ventura és el que hagués estat més lògic si del que es tractava era de "recuperar" alguna cosa derogada. Com també podria haver estat lògic mantenir el percentatge del 10% en les actuacions de l'art. 29.2. b) i c), atès que segurament l'aprofitament urbanístic lucratiu resultant en aquestes modalitats sigui inferior als d'àmbits de sòl urbà on s'efectua un procés de tancament de la primera urbanització; per bé que no ens toca a nosaltres valorar aquesta oportunitat reguladora, més enllà del que aportarem al final d'aquest informe com a reflexió de lege ferenda.

En definitiva, si és que s'hagués volgut "recuperar" un percentatge de cessió a l'estil de la Llei 4/2008, la modificació de l'article 32.3.d) de la LOUS com a mínim hagués hagut d'ometre revalidar la menció a "quan es tracti de les actuacions previstes en les lletres b o c de l'apartat 2 de l'article 29), i també qualificar plena i clarament una actuació de compleció de la urbanització com a actuació de transformació.

Dit d'una altra manera, per via indirecta o omissible, voluntària o involuntàriament, tanmateix les decisions del legislador urbanístic autonòmic balear adoptades des de l'any 2012 haurien comportat no establir percentatges de cessió en determinats supòsits de transformació urbanística en sòl urbà. Consciència del legislador que, en la nostra opinió, es constata des de la lectura del següent incís del paràgraf setè de l'Exposició de Motius de la Llei 7/2012 en indicar clarament com "es regulen les actuacions de transformació urbanística en sòl urbà, adaptant la regulació autonòmica a l'estatal i deixant clar, en coherència amb això, que aquestes actuacions no poden comportar mai la urbanització de sòl no transformat". És a dir, que el legislador autonòmic consideraria que en la regulació del règim de drets i deures derivats de les actuacions de transformació en sòl urbà, s'adaptaria plenament als condicionaments del marc bàsic estatal, i que, en conseqüència, és factible que la regulació urbanística autonòmica de complement a la bàsica estatal sobre règim estatutari de la propietat opti perquè una actuació transformació urbanística en sòl classificat com a urbà no implica deure de cessió d'aprofitament lucratiu si no s'identifica amb els supòsits tipificats expressament.

En qualsevol cas, independentment de les reflexions alternatives que assenyalarem en l'apartat següent, allò que podríem constatar és que a manca de concreció en la vigent LOUS, no trobam des de la lectura dels seus preceptes una determinació que permeti exigir la cessió d'un percentatge d'aprofitament en el supòsit que ens ha ocupat. Evidentment no ens pertoca ni a la nostra funció valorar des de cap perspectiva d'oportunitat les decisions o omissions ja adoptades pel legislador autonòmic, més enllà d'intentar oferir una interpretació de les qüestions que suscita la consulta formulada en relació a la legislació vigent.

B) Possible exigència del deure de cessió prevista en la legislació estatal, sense concurs de la llei autonòmica balear, aplicant analògicament les previsions sobre actuacions de transformació urbanística que impliquin el mateix resultat pràctic de nova o primera urbanització.

No negarem que es podria plantejar una interpretació diferent, com seria la de considerar que qualsevol omissió regulatòria de la normativa autonòmica en l'establiment d'un percentatge de cessió de sòl lucratiu en les actuacions que ens ocupen en sòl urbà, es pogués suplir a partir d'aplicar el percentatge mínim del ventall establert en l'article 18.1.b) del TRLSRU/2015, és a dir, el 5% establert per a qualsevol actuacions de transformació que "no pot ser inferior al 5 per cent ni superior al 15 per cent".





Perquè clar, si més no resulta xocant que en el cas objecte de consulta, d'acord amb el que declara la STSJIB de l'any 2013, aplicant el règim estatal i autonòmic vigent per raó temporal al juliol de l'any 2008 hi resultava d'aplicació un deure de cessió del 15% de terrenys d'aprofitament lucratiu, i des del 2012 i en l'actualitat aquell deure simplement hagi desaparegut del mapa, amb la paradoxa que teòricament l'estat dels terrenys i el grau d'urbanització deu ser exactament el mateix.

Aquesta interpretació alternativa per a exigir un deure de cessió al nostre modest entendre hauria de passar forçosament per la connexió entre l'article 18.1.b) i l'art. 7.1.a) de la legislació estatal per palesar en primer lloc que estariem en una actuació d'urbanització en un sòl en situació rural que el planejament li permet assolir la condició de sòl urbanitzat, assimilant-la al deure de cessió d'una actuació en sòl urbanitzable que determina l'article 33 de la legislació autonòmica; o assimilant-la a una actuació de les previstes en l'article 32.3 en sòl urbà que tenen aquest deure de cessió (reforma integral o dotació), però en els termes en què així es defineixen en l'art. 29.

Però com hem avançat i amb independència de la valoració que ens mereix el resultat, no podem defensar obertament aquesta aplicació analògica, atès que com també hem exposat, hi ha elements que ens indueixen a pensar que l'omissió autonòmica ha estat premeditada i per tant, aquesta premeditació implica voluntat conscient del legislador de no regular la situació i conseqüentment excloure-la de cessió. Més que aparentment aquesta opció voluntarista i exclouent de la cessió era la defensable, d'acord amb allò que establia l'exposició de motius de la Llei 7/2012 a la que hem fet esment més amunt, i també a partir d'un segon fet irrefutable: així ho va decidir el Parlament a no haver atès la proposta municipal de l'Ajuntament de Pollença, municipi que explicava la conveniència que la norma legal en elaboració recollís el deure en una concreta situació de transformació.

Fins i tot després la LOUS, la norma ara vigent, explica en la seva exposició de motius que "el títol I regula el règim urbanístic del sòl i manté l'actual divisió en tres classes: urbà, urbanitzable i rústic; defineix les actuacions urbanístiques en el marc de la legislació estatal; i fixa el règim general de compliment dels deures que comporten aquestes actuacions, com també els casos en què aquests deures poden ser objecte de modulació".

Per tant, com a aplicadors primaris del Dret, ens agradi o no el resultat pràctic, ens veim obligats a defensar la determinació de la Llei urbanística autonòmica que proclama com en la definició de les actuacions urbanístiques s'adequa a la legislació estatal i des d'aquesta partida fixa el règim de deures que aquestes actuacions generen. Si el Tribunal Constitucional no determina en algun moment la inadequació de la llei autonòmica a la bàsica estatal, hauríem d'aplicar la conseqüència de la llei autonòmica, perquè a més, en aquest cas la norma estatal vigent en el moment de l'aprovació de la LOUS era exactament la mateixa que la que vigeix actualment. Recordem que la refosa estatal de l'any 2015 conté la mateixa norma resultant de la refosa del TRLS/2008 i de la Llei 8/2013, de 26 de juny, de rehabilitació, regeneració i renovació urbanes, a les quals al·ludeixen diverses vegades l'articulat de la LOUS i a les quals la seva exposició de motius declara adequar-se.

Reconsiderariem evidentment la nostra postura, que volem reiterar no deixa de ser una mera interpretació en seu administrativa, si amb posterioritat es produís una interpretació contrària per via jurisprudencial en el sentit d'entendre que hagués d'haver-hi forçosament en aquesta específica modalitat de transformació que ens ha ocupat l'aplicabilitat directa d'un o altre percentatge de la forquilla que regula l'art. 18.1.b) del TRLSRU/2015. Fins i tot, aplicariem aquesta opció si existís algun tipus d'instrucció o circular interpretativa vinculant, com la que vàrem adoptar en el seu moment algunes comunitats autònomes que, en contra de l'opinió doctrinal que hem exposat, entenien una aplicabilitat directa de les determinacions de la legislació estatal de 2007 sense el coïncurs de llei formal autonòmica.

En són exemples, la Resolució de la Direcció General d'Urbanisme de la Regió de Múrcia, per la que es va aprovar la instrucció tècnica urbanística per a l'aplicació de la Llei 8/2007, de 28 de maig, en què es conferia una interpretació de l'article 16.1.b) de la següent manera:

"3. Participació de l'Administració en les despeses d'urbanització. En l'art. 16.1.b) de la LS es disposa el lliurament del sòl lliure de càrregues d'urbanització a l'Administració. Aquesta obligació s'entén que és d'aplicació directa, per tant, es fa extensiva en sòl urbanitzable als plans d'iniciativa pública i a les unitats d'actuació en sòl urbà sense consolidar".

Altres territoris, com el cas de la Comunitat Autònoma de Castella i Lleó, a través de la seva Ordre FOM/1083/2007, de 12 de juny, que va aprovar la Instrucció tècnica urbanística per a l'aplicació de la Llei 8/2007, establiren tant criteris d'exigència com d'excepció, disposant:

"1.2. Participació municipal en l'aprofitament urbanístic. Conforme a l'apartat 1.b) de l'art. 16 i a la Disposició Transitòria 2a LS, els arts. 17 a 20 LUCyL i 40 a 45 RUCyL s'interpretaran en el sentit que: __/__ b) en sòl urbà no consolidat:

- En els municipis amb població igual o superior a 20.000 habitants o que comptin amb PGOU, correspon als propietaris l'aprofitament que resulti d'aplicar a la superfície bruta de les seves parcel·les el 90 per cent de l'aprofitament mitjà del sector, excepte en els sectors inclosos totalment o parcialment en Conjunts Històrics declarats BIC, on s'aplica íntegrament l'aprofitament mitjà del sector, a l'empara de l'excepció prevista en el paràgraf quart de l'art. 16.1.b) LS.



.- En els altres Municipis amb població inferior a 20.000 habitants, correspon als propietari l'aprofitament que resulti d'aplicar a la superfície bruta de les seves parcel·les l'aprofitament mitjà del sector, a l'empara en l'excepció prevista en el paràgraf quart de l'art. 16.1.b) LS".

Una instrucció o ordre com les anteriors, en el nostre sistema normatiu correspondria en tot cas al Govern de les Illes Balears, en afectar òbviament una matèria de regulació comuna a totes les illes. Sigui com sigui entenem que aquestes tècniques són alguna cosa més que no instruccions o circulars, sinó que duen a terme la tasca que les opinions doctrinals esmentades entenen pròpies de ser perfilades per la legislació formal autonòmica urbanística. De fet, un argument final que fa que haguem de mantenir la postura manifestada en l'apartat anterior (repetim que independentment de la valoració que ens mereix la conseqüència), és que la LOUS, com a llei urbanística pròpia vigent, també mantenia la vigència de la disposició transitòria primera de la Llei 7/2012.

Aquella disposició admetia, com posàrem de manifest en el nostre informe de 12 de desembre de 2016 que hem esmentat en els antecedents, la iniciació d'un procés de transformació urbanística en sòl urbà que mai no l'hagués iniciat sense que no se li exigís expressament el deure de cessió de sòl d'aprofitament lucratiu; podent això justificar la mateixa conseqüència en un sòl que, com el que ens ha ocupat, més que aparentment havia iniciat ja el procés de transformació sobre la base de projectes llicenciats a partir de l'any 1988 i per això havia estat recollit amb la condició d'urbà en l'instrument de planejament general.

Dit en altres paraules, la conseqüència "penalitzadora" de reclassificació a sòl urbanitzable i la subjecció al règim de deures d'aquesta classificació, si el sòl en situació bàsica rural no hagués iniciat cap procés de transformació, que s'establiria en la disposició transitòria primera de la Llei 7/2012, indirectament permetia entendre que l'execució mantenint la classificació d'urbà no se subjectava a cap deure de cessió de percentatge d'aprofitament lucratiu, perquè en cap norma de l'ordenament urbanístic autonòmic no s'hi preveu aquesta contingència; així, només en la hipòtesi que eventualment l'actuació en sòl urbà tengués predeterminat aquest deure en el propi planejament urbanístic, podríem entendre que li fos exigible.

5.- Com a conclusió, la impossibilitat segons el marc normatiu autonòmic urbanístic vigent i per al supòsit concret plantejat d'existència d'un mecanisme específic per a exigir el deure de cessió de percentatge d'aprofitament lucratiu per al present cas de Ses Figueretes

En conseqüència, per les raons exposades extensament en els apartats precedents d'aquest informe, entenem que la situació descrita en els antecedents no conforma cap dels supòsits per als quals la legislació urbanística autonòmica hagi concretat un deure de lliurament a l'Administració municipal d'un percentatge de sòl lliure de càrregues d'urbanització al qual es refereix l'art. 18.1.b) del TRLSRU/2015 o l'equivalent de la normativa estatal en el moment de l'aprovació de la LOUS de 2014. Una altra cosa és que, si la conclusió a la que arribam és correcta, també entenguem que sigui necessari posar de manifest als òrgans urbanístics la necessitat de reflexionar sobre aquesta situació.

A partir del manament de l'article 47 de la Constitució Espanyola i del mateix principi establert en l'article 4.2.b) del TRLSRU/2015, es podria deduir un principi d'acord amb el qual s'impediria que la totalitat de l'aprofitament lucratiu fos de les persones propietàries del sòl, doncs la comunitat forçosament ha de participar en les plusvàlues que genera l'acció dels ens públics. Factor que implicaria que, ni que fos en un percentatge mínim, el legislador autonòmic hauria de preveure que s'atribuís a l'Administració actuant una cessió d'aprofitament, atès que d'altra manera es podrien vulnerar els referits preceptes constitucional i de la norma bàsica estatal, així com el principi d'igualtat en relació a altres supòsits que sí estiguessin subjectes a cessió.

Resulta si més no xocant la presència d'algunes paradoxes, com és que alguns sòls urbanitzables en què per exemple, d'acord amb el planejament urbanístic es troben en un règim transitori com a sòl urbanitzable en execució, tinguin posem el cas un nivell d'urbanització molt més avançat que un sòl urbà amb un grau determinat d'urbanització, i en un cas se'l subjecti el deure de cessió i en l'altre no.

Justament en aquest sentit l'exposició de motius del TRLS/2008, quant a l'aspecte del règim urbanístic del sòl, parteix de considerar l'activitat i procés de transformació en el sentit d'establir "el règim de les actuacions urbanístiques de transformació del sòl, que són les que generen les plusvàlues en les quals ha de participar la comunitat per a exigència de la Constitució. D'acord amb la doctrina constitucional, la Llei estableix la forquilla en què es pot moure la fixació de la dita participació. Ho fa possibilitant una adequació més gran i més flexible a la realitat i, en particular, al rendiment net de l'actuació de què es tracti o de l'àmbit de referència en què s'insereixi, aspecte que fins ara no era tingut en compte". Recordem que aquella exposició de motius continua sent vàlida, tenint en compte que la nova refosa operada pel TRLSRU/2015 es limita a les normatives estatals de 2008 i de 2013 (articulat i disposicions), no a la seva justificació de contingut.

En altres paraules, el legislador bàsic estatal entén d'acord amb la seva exposició de motius que tota actuació urbanística de transformació en els termes que ell defineix (per tant, qualsevol modalitat de transformació), genera, en principi, una plusvàlua a la qual forçosament ha de tenir participació la comunitat; així mateix flexibilitzant la concreta fixació pel legislador autonòmic d'aquesta participació a través de l'establiment d'una forquilla que podrà considerar el "rendiment net de l'actuació" de transformació o de l'àmbit de "referència en què s'insereixi". Podria implicar per tant, que en tot cas, el legislador autonòmic hauria d'estar obligat a fixar un percentatge de participació, per mínim que sigui.



D'altra banda, alguna doctrina troba suport en una interpretació alternativa, d'acord amb la qual la no fixació del deure de cessió de part de l'aprofitament en determinats supòsits d'actuacions de transformació urbanística, és perfectament defensable per a aquelles de les seves modalitats que no generin plusvàlues urbanístiques, des de la perspectiva d'un principi molt simple: si no existeix plusvàlua, no existeix la base jurídica per a establir un mecanisme de contraprestació. De fet alguna doctrina jurídica, sobre la base de diverses consideracions contingudes en la STC 164/2001, d'11 de juliol, dictada en relació a la constitucionalitat d'alguns preceptes de la qual va ser la LRSV/1998, entén que el Tribunal Constitucional establí la base a partir de la qual es podia argumentar a favor d'una eliminació, en determinats supòsits justificats, del deure de cessió percentatge d'aprofitament lucratiu.

A banda dels exemples d'instruccions o ordres interpretatives dictades després de la vigència de la LS/2007, podem trobar exemples de legislacions urbanístiques autonòmiques que, en el marc bàsic estatal precedent derivat de la LRSV/1998, optaren per no exigir el deure de cessió lucratiu en supòsits determinats. Així entre altres, podríem esmentar l'exoneració del deure de cessió obligatòria i gratuïta del sòl corresponent al 10% de l'aprofitament de l'àmbit de sòl urbà no consolidat, quan es tracti de municipis de població inferior a mil habitants, de la Llei 5/2006, de 2 de maig, d'Ordenació del Territori i Urbanisme de la Rioja; que incloïa en el concepte del sòl urbà no consolidat, entre altres els terrenys sotmesos a processos integrals de renovació de la urbanització. Igualment, la que va ser la Llei 9/2002, de 30 de desembre, del sòl i urbanisme de Galícia, d'acord amb el seu article 12, que incloïa en la categoria de sòl urbà no consolidat; entre altres, les superfícies o terrenys en els quals siguin necessaris processos d'urbanització, renovació o obtenció de dotacions urbanístiques amb distribució equitativa de beneficis i càrregues; i a regular en el seu article 18 l'aprofitament urbanístic dels propietaris de sòl urbà no consolidat, partint de l'atribució d'un aprofitament resultant de referir a la seva superfície el 90% de l'aprofitament tipus de l'àrea de repartiment; establia supòsits d'excepció en els que els propietaris tenien dret al 100% del referit aprofitament, entre els qui es trobaven el relatiu als polígons per als quals el nou pla no preveïa l'increment de la superfície edificable respecte a la preexistent lícitament realitzada ni incorporés nous usos que generin plusvàlues.

Evidentment, els supòsits d'exclusió del deure com els anteriors, però també els supòsits de subjecció (d'aquí la present reflexió final que realitzam) és una tasca que ha de perfilar el legislador autonòmic, però entenem que no necessàriament a partir d'identificar automàticament el concepte de benefici o plusvàlua amb un increment d'edificabilitat respecte del planejament preexistent, sinó que també és possible a partir d'una perspectiva més genèrica que pot abastar el concepte d'increment del valor de les parcel·les i/o de les edificacions ja existents, arran de la producció d'una acció que, materialment, es pugui reputar de transformació urbanística. Aquesta segona perspectiva, enllaçaria amb el concepte general de plusvàlua utilitzat comunament en el lèxic no urbanístic, definida com l'augment en el valor d'una cosa per causes extrínseques sense que no s'hi hagi fet cap millora.

Ens remetem en conseqüència a les conclusions efectuades al llarg del present informe, de les quals es desprèn que actualment no sembla que, dins del marc normatiu autonòmic urbanístic vigent i per al supòsit concret plantejat, existeixi un mecanisme específic per a exigir el deure de cessió de sòl específic que hem tractat, tot reiterant novament la prevenció de trobar-nos en aquest moment sense precedents jurisprudencials que directament abordin la qüestió de la regulació autonòmica, i que per tant la conclusió que hem ofert s'ha d'agafar des d'una perspectiva de provisionalitat, en funció d'allò que pogués anar determinant la jurisprudència en l'aplicació pràctica de la normativa.

Una vegada constatada, novament, la voluntat municipal en l'obtenció del màxim de cessions possibles, es passa a analitzar les actuacions dutes a terme. En primer lloc, conforme dictat de la Sentència així com de l'informe del cap del servei jurídic d'urbanisme del Consell Insular de Mallorca de data 8 de març de 2017, es va procedir a la tramitació de la delimitació de la unitat d'actuació UA-4 de Ses Figueretes, previ pas per a la tramitació del projecte de reparcel·lació. Convé posar de manifest que aquesta tramitació es va dur a terme malgrat l'oposició de la Junta de Compensació de Ses Figueretes que considerava subsistent la delimitació de la UA operada l'any 1987, no obstant això no haver-se dut a terme la publicació de l'aprovació definitiva. Si s'hagués entès –erròniament– existent la UA del 87, la tramitació del projecte de reparcel·lació s'hagués dut a terme segons els postulats de la LOUS; no obstant això l'Ajuntament va considerar en tot moment la necessitat de tramitar correctament i des d'un inici la unitat d'actuació en qüestió.

Previs els informes oportuns (novament, fer esment a l'informe jurídic de Secretaria de data 16 d'octubre de 2017 on es diu en el seu FD Primer que “les actuacions urbanístiques es duren a terme mitjançant unitats d'actuació, que es delimitaran de manera que permetin el compliment conjunt dels deures de cessió, equidistribució i urbanització de la totalitat de la seva superfície”) es va dictar resolució d'aprovació inicial de la delimitació UA-4 de les Normes Subsidiàries de Ses Figueretes, així com sometiment a informació pública (BOIB número 148 de 5 de desembre de 2017 i web municipal) i audiència al Consell Insular de Mallorca i propietaris afectats. No consta en l'expedient al·legació o cap oposició sobre aquest tema.

Dia 22 de gener de 2018 es va dictar resolució d'aprovació definitiva, pendent de ratificació pel Ple municipal, publicant-se en el BOIB número 22 de 17 de febrer de 2018 i notificant-se als particulars interessats així com a l'Arxiu d'Urbanisme de les Illes Balears i al Consell Insular de Mallorca.

En sessió extraordinària del Ple municipal de dia 2 de febrer de 2018 es va acordar la ratificació de la resolució de dia 22 de gener de 2018, procedint a la seva publicació en el BOIB número 47 de 17 d'abril de 2018.





Dia 27 de març de 2018 es registra d'entrada a l'Ajuntament de Ses Salines (RGE número 2018/1563) requeriment d'esmena de documentació. Esmena que es va dur a terme en data 24 d'abril de 2018 (RGS de l'Ajuntament número 2018/726).

A dia d'avui no consta al·legació o cap oposició a l'aprovació definitiva de la Unitat d'Actuació UA-4 de Ses Figueretes. Doncs bé, en aquesta delimitació, concretament en la seva memòria, s'estableix el següent:

“1.6.- JUSTIFICACIÓ URBANÍSTICA:

L'objecte del present expedient és la incorporació d'una nova Unitat d'actuació (U.A.-04) que es delimita sobre el pla núm. 2-2 “Ordenació Nucli Colònia de Sant Jordi”, de les NN.SS. en un àmbit classificat com a sòl urbà i amb qualificació com a Residencial Extensiva Baixa.

Aquesta Actuació Urbanística, d'acord amb l'article 29 de la LOUS, té la consideració d'Actuació de Compleció i de Millora de la urbanització.

En quant a cessió d'aprofitament mitjà ponderat al Municipi, atès que es tracta d'una Actuació de Compleció d'urbanització, d'acord amb l'article 32 de la LOUS, no està sotmesa a la indicada cessió, atès que no es tracta d'una Actuació de Transformació Urbanística.

La Unitat d'Actuació O.A.-04 s'ha delimitat de manera que permet el compliment conjunt dels deures de cessió, equidistribució i urbanització de la totalitat de la seva superfície, sent una Unitat d'Actuació contínua.

Així mateix, la Unitat d'Actuació U.A.-04 delimitada inclou la totalitat de terrenys de cessió obligatòria i gratuïta de la zona, resultant que els vials immediats a la mateixa resulten ja cedits al Municipi.

D'altra banda, la dimensió de la Unitat d'Actuació U.A.-04 és susceptible d'assumir les cessions de vials regulats en les NN.SS., garantint-se el reequilibri corresponent mitjançant la cessió de terrenys a l'administració actuant, a compte de la reparcel·lació ulterior, disposant d'entitat suficient per a justificar tècnicament i econòmicament l'autonomia de l'actuació

1.7.- QUADRE RESUM:

[...]

APROVECAHMIENTO DE CESSIÓ 0,00

[...]

És a dir, el projecte de delimitació de la UA-4 Ses Figueretes, que no ha estat impugnat ni objecte de presentació d'al·legació o cap oposició, fixa el “aprofitament de cessió 0,00”, d'acord amb els postulats del Consell Insular de Mallorca. Segons Sentència del Tribunal Suprem de 26 d'octubre de 1993 (Sala contenciosa administrativa, Secció 5a –Recurs 160/1991- la “delimitació constitueix la base material necessària i imprescindible per a la determinació de les càrregues i beneficis de tal unitat reparcel·lable i la seva igualitària distribució dins d'aquest àmbit, ja que l'aprofitament urbanístic tipus, fixat de manera genèrica per a una àrea molt extensa, ha d'anar referit en concret a la unitat d'actuació corresponent [...]”.

Una vegada disponible la unitat de delimitació UA-4 Ses Figueretes, es va procedir a la tramitació del projecte de reparcel·lació segons legislació vigent en el seu moment, és a dir, la LUIB.

Diu l'art. 23 de la LUIB:

“Article 23 Actuacions urbanístiques

El planejament podrà distingir les actuacions urbanístiques següents:

1. Actuacions edificatòries. Són les que afecten una única parcel·la, localitzada en sòl urbà o rústic, amb alguna de les següents finalitats:

a) L'edificació, que podrà incloure simultàniament i, si escau, la compleció d'algun servei urbanístic en els termes que estableix l'article 29.2 de la present llei.

b) La rehabilitació edificatòria, que pot tenir per objecte:

i. La recuperació de les condicions de seguretat estructural i de la resta de condicions d'habitabilitat.

ii. L'optimització de la seva eficiència energètica.



iii. La satisfacció de l'accessibilitat universal.

iv. L'adaptació a les condicions de l'entorn i del mitjà urbà o rural en què s'integra.

c) La substitució de l'edificació preexistent per obra nova conforme al planejament en vigor en aquest moment, sempre que aquest mantingui l'aprofitament urbanístic atribuït pel planejament anterior.

2. Actuacions de transformació urbanística. Són les que afecten un conjunt de parcel·les, localitzades en sòl urbà o urbanitzable, la finalitat del qual és transformar l'espai urbanístic preexistent, conforme a les determinacions del nou planejament. Es distingeixen les següents situacions:

a) Actuació de nova urbanització: és aquella que habilita per a la completa transformació de la seva situació originària rural a la final de sòl urbanitzat. L'àmbit espacial d'aquest tipus d'actuació serà el d'un sector de sòl urbanitzable delimitat en el pla general.

b) Actuació de renovació urbana: és aquella que habilita per a la transformació completa de la situació del teixit urbà originari i la renovació integral de la seva urbanització, entenent com a tal la que implica la reurbanització general del seu àmbit de sòl amb demolició pràcticament total de les edificacions preexistents i complet redisseny i reimplantació dels seus serveis urbanístics. L'àmbit espacial d'aquest tipus d'actuació és el d'una unitat d'actuació localitzada en sòl urbà delimitada en el pla d'ordenació detallada corresponent.

c) Actuació de dotació: és aquella que habilita per a l'obtenció en el sòl urbà de parcel·les dotacionals en proporció als increments d'aprofitament que el planejament atribueixi a determinades parcel·les concretes en els termes establerts en el següent paràgraf d'aquest apartat i sempre que no precisi de la reforma integral de la urbanització. L'àmbit espacial d'aquest tipus d'actuació es delimitarà com una unitat d'actuació, contínua o discontinua, en el sòl urbà i que s'identificarà mitjançant el procediment de reparcel·lació voluntària i d'acord amb els criteris establerts en els articles 78.4 i 90, respectivament, de la present llei, en el moment de l'execució del planejament.

Les parcel·les que conformin aquestes actuacions de dotació seran de dos tipus: d'una banda, parcel·les lucratives a les quals el planejament els atribueixi un increment d'aprofitament urbanístic produït per un augment de l'edificabilitat, de la densitat d'habitatges i/o un canvi d'ús global, respecte al que s'estableix en el planejament anterior; i per una altra, parcel·les destinades a dotacions públiques, dimensionades en proporció al citat increment de l'aprofitament atribuït a les parcel·les lucratives.

d) Actuació de reforma interior: és aquella que habilita per a la modificació, renovació i reurbanització d'un àmbit concret del sòl urbà i que pot contenir al seu torn altres tipus d'actuacions urbanístiques, excepte les de nova urbanització, en els termes establerts en els articles 130 i 131 de la present llei. L'àmbit espacial d'aquest tipus d'actuació requerirà la seva delimitació geomètrica en el sòl urbà del pla general i la seva ordenació detallada s'establirà mitjançant la formulació d'un pla especial de reforma interior.

Quan l'àmbit espacial de la reforma interior abasti, a més de l'objectiu de resoldre l'obsolescència funcional existent, la intervenció en zones de vulnerabilitat social generalitzada, es denominarà «actuació de regeneració urbana».

3. Actuacions aïllades: tindran aquesta consideració les actuacions d'execució del planejament que tinguin una finalitat diferent de les esmentades en els apartats anteriors, i en particular:

a) Les d'execució directa de sistemes generals o algun dels seus elements en qualsevol classe de sòl.

b) Les dirigides a l'obtenció de terrenys destinats a dotacions públiques en sòl urbà que no tinguin la consideració d'actuacions de dotació per no existir un increment de l'aprofitament urbanístic.

La identificació de l'àmbit d'aquestes actuacions s'establirà en el planejament corresponent.

Article 24 Definició i determinació de l'aprofitament urbanístic objectiu, públic, mitjà i subjectiu d'una actuació

1. L'aprofitament urbanístic, mesurat en unitats d'aprofitament (ua), serà el paràmetre que:

a) Representi el contingut jurídic-urbanístic atribuït pel planejament a un sòl concret.

b) Determini el contingut econòmic del dret de propietat.

2. L'aprofitament urbanístic objectiu d'una parcel·la o d'un àmbit espacial d'ordenació concret es determinarà mitjançant la suma dels productes de les edificabilitats (m^2 de sostre) corresponents a cadascun dels usos detallats dels quals siguin susceptibles, multiplicada pels coeficients de ponderació (ua/m^2 de sostre) respectius, calculats conforme al que estableix l'apartat 6 d'aquest article.





3. L'aprofitament urbanístic públic serà el derivat del deure de participació de la comunitat en les plusvàlues generades pel planejament. Es determinarà aplicant el percentatge establert per la present llei a l'aprofitament objectiu d'una parcel·la concreta, o del mitjà per al cas d'una actuació de nova urbanització o de renovació urbana.

4. L'aprofitament urbanístic subjectiu serà el que correspongui a les persones propietàries integrades en l'actuació urbanística, i es determinarà com el resultat de descomptar de l'aprofitament objectiu o mitjà l'aprofitament públic que correspongui a l'administració.

A l'efecte del desenvolupament de les actuacions de regeneració urbana establertes en l'article 131 de la present llei, s'entén com a aprofitament urbanístic net el resultat de descomptar de l'aprofitament urbanístic total l'equivalent al cost de les càrregues i els deures que, si escau, comporta la nova ordenació establerta pel pla especial, i es justificarà en la formulació de la memòria de viabilitat econòmica preceptiva.

5. Per a cada àmbit de les actuacions de nova urbanització en el sòl urbanitzable i de les actuacions de renovació urbana en el sòl urbà, es determinarà l'aprofitament mitjà (ua/m² de sòl), que serà el quocient de dividir l'aprofitament objectiu d'aquest àmbit calculat en els termes establerts en el número 2, per la superfície total de l'actuació urbanística (m² de sòl), descomptades, si escau, les superfícies corresponents als sòls dotacionals públics preexistents que mantinguin aquesta qualificació pel nou planejament.

6. Els coeficients de ponderació relativa entre usos (ua/m² de sostre) es determinaran per referència a l'ús característic, que serà el que disposi de major edificabilitat atribuïda en l'actuació urbanística i al qual se li assigni el valor de la unitat (1 ua/m² de sostre). Als restants usos detallats previstos en l'actuació, se'ls assignaran valors de comparació amb la unitat, determinats en proporció als diferents valors de repercussió de sòl (€/m² de sostre) corresponents a cadascun d'aquests usos, d'acord amb els resultats d'un rigorós estudi de mercat acreditat per un perit taxador expert i de reconeguda competència o per una societat de taxació homologada oficialment”.

Vistes les actuacions urbanístiques descrites, i excepte millor criteri fonamentat en dret, el present supòsit tindria el seu encaix com a “actuacions aïllades” segons l'article 23.3 de la LUIB transcrit. Aquest supòsit no s'inclou dins de les actuacions de transformació urbanística definides en l'apartat segon del mateix article.

Conforme l'art. 29 de la LUIB:

Article 29 Deures de les persones propietàries de sòl urbà

1. Les persones propietàries de sòl urbà acabaran o completaran al seu càrrec la urbanització necessària perquè els terrenys aconseguixin la condició de solar i edificaran els solars resultants en els terminis i d'acord amb les determinacions que hagi fixat el planejament urbanístic.

2. La compleció de la urbanització a què es refereix l'apartat anterior no requerirà actuacions de transformació urbanística quan siguin suficients, per a aconseguir la condició de solar, les obres de connexió de les parcel·les a les instal·lacions ja en funcionament.

En aquests casos, les persones propietàries estaran també obligades a cedir, si escau i de forma prèvia a l'edificació, els terrenys destinats a vials. L'ajuntament podrà ordenar la cessió dels terrenys i la urbanització de les voreres i la via pública que corresponguin a la persona propietària en qualsevol moment, així com la seva execució, mitjançant la formulació d'un projecte d'obres ordinàries.

3. Sense perjudici del règim establert en els articles 130 i 131 de la present llei per a les actuacions de reforma interior i de regeneració urbana, quan la compleció, la renovació o la reforma de la urbanització en sòl urbà requereixi actuacions de transformació urbanística, definides en l'article 23.2.b) i c) anterior, es compliran els deures següents:

a) Repartir equitativament els beneficis i les càrregues derivades de l'ús i de l'edificabilitat atribuïdes pel planejament urbanístic.

b) Cedir a l'ajuntament, de manera obligatòria i gratuïta, el sòl reservat per als sistemes urbanístics locals inclòs en l'àmbit corresponent a les actuacions assenyalades en el primer paràgraf d'aquest punt 3, continu o discontinu, en el qual siguin compresos els terrenys.

En concret, els sòls dotacionals de cessió corresponents a les actuacions assenyalades es quantificaran en funció dels resultats de la memòria de viabilitat econòmica de l'actuació i, si escau, de l'informe de sostenibilitat econòmica, així com d'una anàlisi rigorosa de compacitat del sòl urbà preexistent. Per això, s'adoptarà com a àmbit de referència espacial el determinat per usos i tipologies homogènies que permetin conformar zones d'aplicació d'unes ordenances concretes en què s'integrin els sòls objecte de l'actuació.

Finalment, de manera justificada s'adoptarà la superfície dotacional corresponent, que disposarà, com a mínim, de la ràtio dotacional existent en aquesta zona i, com a màxim, de l'estàndard establert per als sectors de sòl urbanitzable en l'article 43.4 de la present llei. No



obstant això, en aquells àmbits espacials de sòl urbà en els quals la ràtio dotacional existent superi el 40% de la mitjana resultant per a tot el sòl urbà, així com també el 40% dels estàndards establerts per al sòl urbanitzable, el planejament general o parcial podrà establir la no exigència de la cessió de sòl dotacional derivada de l'increment d'aprofitament atribuït a l'actuació.

c) Cedir a l'ajuntament, de manera obligatòria i gratuïta, el sòl necessari per a l'execució dels sistemes generals que el pla general hagi inclòs en l'àmbit corresponent a les actuacions assenyalades en el primer paràgraf d'aquest punt 3, continu o discontinu, al qual pertanyen els terrenys, o els adscriuï en el cas de les actuacions de renovació urbana.

d) Cedir el sòl lucratiu lliure de càrregues d'urbanització corresponent al 15% de l'aprofitament urbanístic que comportin les diferents actuacions assenyalades en el primer paràgraf d'aquest punt 3.

En tot cas, en les actuacions de dotació, les persones propietàries de les parcel·les edificables sotmeses a aquest règim cediran aquest percentatge només sobre l'increment de l'aprofitament establert pel nou pla respecte a l'atribuït pel planejament anterior.

No obstant l'anterior i justificat sobre la base del resultat de la memòria de viabilitat econòmica, el planejament urbanístic podrà reduir fins al 5% aquest percentatge quan siguin actuacions de transformació urbanística vinculades a actuacions de rehabilitació o de renovació urbana amb un excés de càrregues respecte a la mitjana d'actuacions de transformació del municipi, o quan l'àmbit es destini predominantment a dotacions públiques.

Així mateix, el planejament urbanístic podrà incrementar de manera justificada el percentatge previst anteriorment fins al 20% en aquells casos en què el valor de les parcel·les resultants sigui considerablement superior al de les altres en la mateixa categoria de sòl.

e) Costejar i, si escau, executar la urbanització, sense perjudici del dret a rescabalar les despeses d'instal·lació de les xarxes de proveïment d'aigua, de subministrament d'energia elèctrica, de distribució del gas, si escau, i de la infraestructura de la connexió a les xarxes de telecomunicacions, a càrrec de les empreses subministradores en la part que, segons la reglamentació específica d'aquests serveis, no hagi de ser a càrrec de les persones usuàries.

Quan es tracti d'actuacions de renovació urbana, costejarà també les obres d'ampliació i reforç dels sistemes generals exteriors que, si escau, anessin necessàries, en els termes fixats en l'article 30.2.c) de la present llei.

f) Edificar els solars en els terminis que estableixi el planejament urbanístic.

g) Executar, en els terminis que estableixi el planejament urbanístic, la construcció de l'habitatge protegit que els correspongui. En cas que no s'hagin determinat aquests terminis en el planejament, seran de dos anys com a màxim per a iniciar les obres i de quatre anys i mig com a màxim per a finalitzar-les.

h) Conservar les obres d'urbanització, a través de la corresponent entitat de conservació, en els supòsits en què s'hagi assumit voluntàriament aquesta obligació, o quan la imposi justificadament el planejament general.

i) Garantir el reallotjament de les persones ocupants legals que sigui necessari desallotjar d'immobles situats dins de l'àrea d'actuació i que constitueixin la seva residència habitual, així com el seu retorn quan tinguin dret a això, en els termes establerts en la legislació estatal.

4. Excepte quan es pugui complir amb sòl destinat a habitatge protegit en virtut de la reserva obligatòria corresponent, el compliment del deure de cessió regulat en la lletra d) de l'apartat 3 anterior podrà efectuar-se mitjançant les formes alternatives que reglamentàriament estableixi el consell insular corresponent i, en tot cas, mitjançant la seva compensació en metàl·lic de valor equivalent i determinada en aplicació de la legislació estatal de sòl, compensació que es destinarà a obtenir els sòls amb destinació a habitatge protegit, o a costejar la part de finançament públic que s'hagués previst en l'actuació de transformació urbanística o bé a integrar-se en el patrimoni públic de sòl, i es destinaria preferentment a actuacions de transformació urbanística en sòl urbà.

5. En les actuacions de dotació, les cessions de terrenys destinats a dotacions públiques que resultin del reajustament respecte de l'increment d'edificabilitat, densitat o canvi d'ús, es podran substituir, quan sigui físicament impossible materialitzar-les dins de l'àmbit de la pròpia parcel·la edificable:

a) Pel lliurament de superfície edificada o edificabilitat no lucrativa de valor equivalent, materialitzada, en règim de complex immobiliari dins del mateix edifici, en els termes previstos en la legislació estatal de sòl.

b) Per la seva compensació en metàl·lic, que es destinarà bé a obtenir els sòls dotacionals l'obtenció dels quals no es materialitzi en el moment de l'aprovació de l'actuació, o bé a costejar la part de finançament públic que hagués previst l'actuació o a integrar-se en el patrimoni públic de sòl, i es destinarà de forma preferent a actuacions.





És a dir, i novament sense perjudici de millor criteri fonamentat en dret, no ens trobem davant simples obres de connexió previstes en el punt segon, ni tampoc davant els deures de cessió previstos única i exclusivament per a les actuacions de transformació urbanística definides en l'art. 23.2.b) i c) de la LUIB.

El que ens porta irremeiablement a acudir a les disposicions transitòries de la LUIB. En concret, DT Onzena:

“Disposició transitòria onzena Règim de sòl urbà classificat en el planejament general que no disposa dels serveis urbanístics bàsics

1. Els terrenys que a l'entrada en vigor d'aquesta llei es trobin classificats formalment com a sòl urbà en els instruments de planejament urbanístic general i que no disposin dels serveis urbanístics bàsics als quals es refereix l'article 22 d'aquesta llei, passen a tenir la condició de sòl urbà sense urbanització consolidada.

2. Les persones propietàries d'aquest sòl acabaran, completaran o executaran al seu càrrec la urbanització necessària, i cediran els terrenys destinats a vials, si escau, perquè els terrenys aconseguixin la condició de solar i els edificaran en els terminis que resultin d'aplicació de l'article 29 d'aquesta llei. Si per a això són necessàries actuacions de transformació urbanística diferents de la simple compleció de la urbanització en els termes que es defineixen en l'apartat 2 de l'article 29 esmentat, s'aplicarà el que es preveu en l'apartat 3 amb les següents especificacions:

a) Els deures previstos en els lletres b), c), g), h) i i) es duran a terme d'acord amb les determinacions del planejament en vigor.

b) Els deures previstos en la lletra d) seran aplicable quan el percentatge del deure de cessió de sòl lucratiu lliure de càrregues d'urbanització no ho estableixi el planejament urbanístic en vigor.

En el cas d'aplicació d'aquesta lletra d), atès que en ella es permet un ajust d'aquest percentatge, se supedita als resultats de l'informe de sostenibilitat econòmica i de la memòria de viabilitat econòmica formulats d'acord amb el que s'estableix en els articles 47.2 i 47.3 de la present llei i en la legislació estatal.

c) Independentment del que preveu la lletra b) anterior, si la gestió i execució de l'actuació de transformació urbanística ho fa necessari, l'ajuntament ha de delimitar una unitat d'actuació d'acord amb l'article 73 d'aquesta llei.

3. No obstant això el que preveuen els apartats anteriors, l'ajuntament corresponent conserva la potestat d'alteració del planejament, sigui per a conferir una nova ordenació dels terrenys mantenint la condició de sòl urbà sense urbanització consolidada, sigui per a conferir-los una nova classificació com a sòl urbanitzable o com a sòl rústic.

4. S'estableix el termini d'un any, des de l'aprovació d'aquesta llei, perquè els municipis afectats per aquesta disposició modifiquin el seu planejament general per a adaptar-se a ella.

5. Les desclassificacions de sòls urbans conforme al que es preveu en la present disposició no donaran lloc a indemnització, d'acord amb el que es preveu per la legislació estatal”.

En primer lloc, segons l'apartat primer es defineixen els terrenys que tenen la condició de sòl urbà no consolidat. Si bé pogués semblar que es tracta de terrenys que no disposen de cap servei urbanístic bàsic, l'apartat segon l'aclareix admetent que “les persones propietàries d'aquest sòl acabaran, completaran o executaran [...]”, comprenent per tant els terrenys que disposen parcialment de serveis urbanístics bàsics com és el present supòsit. Tot seguit s'ocupa d'establir “transitòriament” el règim aplicable als terrenys que es troben entre les simples obres de connexió (art. 29.2 de la LUIB) i les actuacions de transformació urbanística de l'art. 29.2.b) i c) de la LUIB. A aquests terrenys li són aplicable els deures de cessió de l'art. 29.3 de la LUIB amb subjecció a determinades especificacions. I per al cas que ens ocupa, en relació a la cessió de sòl lucratiu lliure de càrregues d'urbanització, s'estableix que “seran aplicable quan [...] no ho estableixi el planejament urbanístic en vigor”.

El resultat, novament, excepte millor criteri fonamentat en dret, és la no subjecció a cessió de sòl lucratiu per establir-ho el planejament urbanístic en vigor, és a dir, la delimitació de la unitat d'actuació aprovada definitivament mitjançant resolució de data 22 de gener de 2018 i ratificada mitjançant acord plenari de dia 2 de febrer de 2018.

És més, la Disposició Transitòria Primera, apartat segon, la redacció del qual a la meua manera d'entendre és bastant desafortunada, estableix el següent:

“2. Sense perjudici d'el que s'estableix en l'apartat 1 anterior, per al desenvolupament dels instruments de planejament general que estiguin en situació legal i real d'execució i a fi de disposar de l'instrument de distribució de càrregues i beneficis que correspongui i de l'instrument d'execució material aprovats definitivament i estiguin, així mateix, en situació real d'execució de les obres que prevegi, se sotmetran al règim jurídic determinat per la legislació urbanística vigent en el moment de l'aprovació definitiva de l'ordenació detallada de l'àmbit”.

Analitzant aquest precepte:

- 1.- *Es refereix a la fase d'execució.*
- 2.- *Es refereix tant a projecte de reparcel·lació com d'urbanització.*
- 3.- *Es requereix una situació real d'execució de les obres –no necessitat de tramitar, per exemple, cap expropiació–.*
- 4.- *S'estableix el règim jurídic aplicable segons la legislació urbanística vigent en el moment de l'aprovació definitiva de l'ordenació detallada de l'àmbit.*

És a dir, aquest precepte –excepte millor criteri fonamentat en dret- sotmetria el règim jurídic aplicable al projecte de reparcel·lació i d'urbanització a la legislació urbanística vigent en el moment de l'aprovació definitiva de la delimitació de la UA-4. I com vulgui que la delimitació d'aquesta unitat es va dur a terme conforme els postulats de la LOUS –DT Segona, apartat 4 de la LUIB-, pogués entendre's que el projecte de reparcel·lació se sotmetria igualment a la LOUS del 2014.

Per tant, i novament excepte millor criteri fonamentat en dret, ens trobem davant un nou impediment a l'hora d'exigir les cessions de sòl lucratiu en concepte d'aprofitament, malgrat la voluntat municipal incipient en la matèria.

Finalment, fer esment a la recent modificació del RGLOUS publicada en el BOIB número 143 de 15 de novembre de 2018. L'acord del Ple, del Consell Insular de Mallorca modifica la disposició transitòria desena del RGLOUS que suposa el desplegament de la DT catorzena de la LUIB –règim per al sòl classificat com a urbanitzable en el planejament general vigent que ja disposi dels serveis urbanístics bàsics i estigui consolidat per l'edificació-, tractant els deures de cessió de sòl amb destinació a aprofitament urbanístic públic.

No s'observa cap voluntat d'aclarir o sotmetre als deures de cessió per als terrenys classificats com a sòl urbà no consolidat. Igualment, interessen les mencions que s'estableixen en aquesta modificació en relació a la subjecció a les determinacions de l'àmbit de la unitat d'actuació corresponent.

Escrit d'al·legacions presentat per Terraferida dia 16 d'octubre de 2018.

- 1.- *Consideració com a sòl urbà no consolidat.*

En tot moment s'ha tingut la consideració dels terrenys com a sòl urbà no consolidat.

- 2.- *Haver de cessió del sòl amb aprofitament urbanístic.*

Em remeto a l'informat amb anterioritat en relació a les al·legacions presentades pel GOB.

- 3.- *Desclassificació del sòl.*

És una potestat municipal la d'alteració del planejament per a conferir als terrenys una nova classificació com a sòl rústic, tenint en compte no obstant això el termini d'un any des de l'aprovació de LUIB perquè els municipis afectats modifiquin el seu planejament general per a adaptar-se a ella.

Conclusions

- 1.- *S'informa, excepte millor criteri fonamentat en dret, de la desestimació de les al·legacions.*
- 2.- *En relació a la potestat de desclassificar, no és objecte del present informe en correspondre a una voluntat municipal de l'Equip de Govern.*
- 2.- *No obstant això, vists els antecedents, l'Ajuntament hauria novament de sol·licitar informe al Consell Insular de Mallorca a fi d'aclarir, si escau, els aspectes controvertits.*

Aquest és el meu parer que sotmeto a qualsevol altre criteri millor fonamentat en dret. No obstant això, la Corporació resoldrà el que estimi més convenient”.

Motiu pel qual, en ús de les atribucions legalment conferides, en particular l'article 21.1.j) de la Llei 7/1985, de 2 d'abril, reguladora de les bases de règim local, he resolt:

Primer.- Aixecar la suspensió de la tramitació de l'expedient acordada a l'anterior legislatura el dia 3 de gener de 2019, donat que el Consell de Mallorca no s'ha pronunciat fins a la data d'avui.



Segon.- Desestimar les al·legacions presentades contra l'aprovació inicial per part del Grup Balear d'Ornitologia i Defensa de la Naturalesa (GOB) – 15/10/18 i l'Associació Terraferida – 16/10/18.

Tercer.- Aprovar definitivament el projecte de reparcel·lació que afecta la Unitat d'Execució UA-4 de les Normes Subsidiàries del Terme Municipal de SEs Salines, que és el comprès entre els carrers Sa Rода, Lluna i De Na Mercadala del nucli urbà de la Colònia de Sant Jordi, transcorrent en el seu interior els carrers Ramón i Cajal, Aristotil, Ses Figueres i núm. 24.

Quart.- Publicar la present resolució al Butlletí Oficial de les Illes Balears i a la plana web municipal, amb inserció íntegra del projecte aprovat definitivament.

Cinquè.- Notificar la present resolució als interessats.

Ses Salines, 1 d'agost de 2019

El Batle
Juan Rodríguez Ginard

El secretari
Jaime Perelló Marcé."

Ses Salines, 1 d'agost de 2019

El Batle
Juan Rodríguez

