

Sección III. Otras disposiciones y actos administrativos

AYUNTAMIENTO DE SES SALINES

7801***Decreto de aprobación definitiva del proyecto de parcelación de la UA-4***

En fecha 01-08-2019, el alcalde ha dictado el decreto que transcribo a continuación

" Decreto de la Alcaldía*Antecedentes:*

- 1.- El día 26 de octubre de 2017 (RGE nº 2017/5773) se presentó proyecto de reparcelación de la UA-4 del Término Municipal de Ses Salines (Ses Figueretes) por parte del Sr. Juan Bauzá Ginard, presidente de la Junta de Compensación Ses Figueretes.
- 2.- El día 29 de mayo de 2018 el arquitecto municipal informa favorablemente el proyecto de reparcelación presentado.
- 3.- El día 19 de julio de 2018 el Sr. Alcalde dictó provisión de Alcaldía de inicio de la tramitación del expediente del proyecto de reparcelación de la UA-4 del Término Municipal de Ses Salines (Ses Figueretes), solicitando informe procedimental de Secretaría del Ayuntamiento.
- 4.- El día 8 de agosto de 2018 el Sr. Alcalde aprobó inicialmente el proyecto de reparcelación y lo sometió a información pública por el plazo de un mes, dando igualmente audiencia a los interesados para la presentación de alegaciones. De esta manera, se suspendieron la concesión de licencias y se solicitó al Registro de la Propiedad extensión de nota marginal expresiva al margen de cada finca objeto de reparcelación.
- 3.- El día 15 de septiembre de 2018 se publico en el BOIB número 114, así como en la página web municipal.
- 4.- Se presentaron las siguientes alegaciones contra la aprobación inicial:
 - Grup Balear d'Ornitologia i Defensa de la Naturalesa (GOB) – 15/10/18
 - Associació Terraferida – 16/10/18
- 5.- El día 8 de noviembre de 2018 (RGE nº 2018/1999) el Sr. Alcalde remite los escritos de alegaciones presentadas al Presidente de la Junta de Compensación Ses Figueretes.
- 6.- El día 22 de noviembre de 2018 (RGE nº 2018/6319) el Presidente de la Junta de Compensación Ses Figueretes remite informe al respeto.
- 7.- El día 12 de diciembre de 2018 el Sr. Alcalde solicita informe de Secretaría en relación a las alegaciones presentadas.
- 8.- El día 17 de diciembre de 2018 el Secretario y el arquitecto municipal emiten informe conjunto al respeto.
- 9.- El día 3 de enero de 2019 el Sr. Alcalde dictó resolución de suspensión de la tramitación del expediente y solicitud de informe al Consell Insular de Mallorca

Parte dispositiva:

- 1.- En relación a las alegaciones presentadas contra la aprobación inicial por parte del Grup Balear d'Ornitologia i Defensa de la Naturalesa (GOB) – 15/10/18 i la Associació Terraferida – 16/10/18, se emitió día 17 de diciembre de 2018 informe conjunto de Secretaría y arquitecto municipal que se suscribe en su totalidad, transcribiendo acto seguido su contenido:

“Informe con propuesta de resolución

En virtud de lo dispuesto en los artículos 172 y 173 del Reglamento de organización, funcionamiento y régimen jurídico de las Entidades Locales (en adelante, ROF) y el artículo 3.3) del RD 128/2018, de 16 de marzo, por el cual se regula el régimen jurídico de los funcionarios de la Administración Local con habilitación de carácter nacional, se emite informe en base a los extremos que se deducen de los siguientes

Antecedentes

Primero.- Día 26 de octubre de 2017 (RGE núm. 2017/5773) el Sr. Juan Bauzá Ginard, presidente de la Junta de Compensación Ses Figueretes, presenta proyecto de reparcelación, solicitando a su vez su tramitación y consiguiente aprobación.

Segundo.- Día 29 de mayo de 2018 el arquitecto municipal, D. Bartomeu Ginard Fullana, informa favorablemente el proyecto de reparcelación presentado:

“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”.

Tercero.- Día 19 de julio de 2018 el Alcalde solicita informe de Secretaría en relación a la legislación aplicable y el procedimiento a seguir para aprobar la reparcelación. Consta en el expediente informe del mismo día.

Cuarto.- Mediante resolución de Alcaldía de día 8 de agosto de 2018 se aprueba inicialmente el proyecto de reparcelación correspondiente a la unidad de ejecución UA-4 de las Normas Subsidiarias del Término Municipal de Ses Salines, sometiéndose el mismo a información pública durante el plazo de un mes, así como audiencia a las personas interesadas. En la misma resolución se prevé la suspensión del otorgamiento de licencias de parcelación y edificación, así como solicitud del Registro de la Propiedad de extensión de nota marginal expresiva al margen de cada finca conforme son objeto de reparcelación.

Quinto.- Consta en el expediente las notas registrales de las propiedades correspondientes a la unidad de actuación, presentadas en el Ayuntamiento día 2 de agosto de 2018 (RGE número 2018/4153).

Sexto.- Consta igualmente en el expediente la evacuación del trámite de audiencia a los propietarios interesados mediante citación personal así como anuncio de sometimiento a información pública para la presentación de alegaciones publicado en el BOIB número 114 de 15 de septiembre de 2018.

Séptimo.- Se presentan los siguientes escritos de alegaciones contra la aprobación inicial del proyecto de reparcelación UA-4 en las siguientes fechas:

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

.- Associació Terraferida – 16/10/18.

Octavo.- Día 8 de noviembre de 2018 (RGS número 2018/1999) el Alcalde remite los escritos de alegaciones presentados al Presidente de la Junta de Compensación Ses Figueretes, con el objeto de informar, en su caso, lo que estimasen oportuno.

Noveno.- En fecha 22 noviembre 2018 (RGE número 2018/6319) el Presidente de la Junta de Compensación Ses Figueretes remite informe al respecto.

Décimo.- Día 12 de diciembre de 2018 el Sr. Alcalde solicita informe de Secretaría en relación a los escritos de alegaciones presentados contra la aprobación inicial del proyecto de reparcelación.

El presente informe se emite de conformidad con lo dispuesto en el art. 85.1.b) de la Ley 20/2006, de 15 de diciembre, Municipal y de Régimen Local de las Islas Baleares (en adelante, LMRLIB), y en el art. 174.1 del Real Decreto 2568/1986, de 28 de noviembre, por el cual se aprueba el Reglamento de Organización, Funcionamiento y Régimen Jurídico de las Entidades Locales (en adelante, ROF), en atención a los cuales la solicitud de emisión de los informes de la Secretaría que no tengan carácter preceptivo o se interesen con carácter previo a la adopción de acuerdos queda reservada a la Presidencia de la Corporación.

A los antecedentes anteriores son aplicables los siguientes

Fundamentos de Derecho

Primero.- La legislación básica aplicable es la siguiente:

.- Constitución Española de 1978.

.- Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana (en adelante, TRLSyRU).

.- Ley 12/2017, de 29 de diciembre, de urbanismo de las Illes Balears (en adelante, LUIB).

.- Acuerdo del Pleno del Consell Insular de Mallorca de aprobación definitiva del Reglamento general de la Ley 2/2014, de 25 de marzo, de ordenación y uso del suelo, para la isla de Mallorca (en adelante, RGLOUS).

Segundo.- En primer lugar, el escrito de alegaciones de la asociación Terraferida está presentado fuera de plazo. No obstante, y para mayor transparencia y seguridad jurídica, serán objeto de estudio e informe.

- Escrito de alegaciones presentado por Grup Balear d'Ornitologia i Defensa de la Naturalesa (GOB) día 15 de octubre de 2018.

1.- Afectación del proyecto de reparcelación por la suspensión de licencias vinculada a la aprobación inicial del PIAT.

Conforme el acuerdo del Pleno del Consell Insular de Mallorca relativo al régimen de suspensión de licencias y autorizaciones vinculado a la aprobación inicial del “Plan de Intervención en Ámbitos Turísticos” (PIAT) publicado en el BOIB número 116 de 20 de septiembre de 2018, se refiere en todo momento a uso turístico, y en el presente caso estamos ante un proyecto de reparcelación que afecta a uso residencial. Igualmente, siendo un instrumento de ejecución de planeamiento, únicamente afectaría a aquellos cuya tramitación se hubiese iniciado con posterioridad a la fecha de publicación (20 septiembre 2018).

2.- Aplicación de la LUIB

El proyecto de reparcelación ha seguido la tramitación contenida tanto en la LUIB como en el RGLOUS.

3.- Incumplimiento de los deberes de cesiones impuestos por la LUIB, RGLOUS y TRLSyRU.

En primer lugar, **la voluntad municipal ha sido todo momento exigir el máximo de cesiones permitidas legalmente**. Dicha afirmación puede ser contrastada en todo momento con la simple consulta del expediente (a día de hoy no ha habido nadie interesado en su consulta).

Y prueba de ello, son las Normas Subsidiarias aprobadas provisionalmente en sesión plenaria extraordinaria de día 16 de diciembre de 2014 para su adaptación al PTM, donde consta la UA-10 (correspondiente a la actual UA-4) que prevé tanto las cesiones del 30% del aprovechamiento para la construcción de viviendas sometidas a algún régimen de protección pública como el 15% del suelo correspondiente al porcentaje de la edificabilidad media ponderada de la actuación, libre de cargas de urbanización.

UA - 10

Ubicación: En el núcleo de la Colònia de Sant Jordi, entre las calles Luna y Sa Rodada.

Objeto: dotación de servicios y obtención de aprovechamiento.

Superficie total: 53.573 m²

Uso global: Residencial. El 30% del aprovechamiento se destinará a la construcción de viviendas sometidas a algún régimen de protección pública.

Calificación: Extensiva baja: 38.227 m²

Red viaria: 15.346 m²

Sistema de actuación: Compensación.

Condiciones de la edificación y usos: las propias de las zonas Residencial Extensiva Baja.

Cesiones: Red viaria urbanizada.

Aprovechamiento: 15% del suelo correspondiente al porcentaje de la edificabilidad media ponderada de la actuación, libre de cargas de urbanización.

Instrumentos de desarrollo: Proyecto de compensación y proyecto de dotación de servicios.

No obstante, por el transcurso de los plazos de vigencia de la suspensión previstos en la normativa urbanística sin que se llevase a cabo la aprobación definitiva, se produjo su inaplicación.

Otra prueba evidente de la voluntad municipal de exigir cesiones es que el Ayuntamiento de Ses Salines formuló consulta a la Comisión Insular de Ordenación del Territorio y Urbanismo en fecha 27 de diciembre de 2016 en relación al deber de cesión de suelo de aprovechamiento lucrativo en actuaciones en suelo urbano, precisamente en el ámbito Ses Figuerets objeto del presente proyecto de reparcelación. En fecha 8 de marzo de 2017 el jefe del servicio jurídico de urbanismo del Consell Insular de Mallorca, D. Jaume Munar Fullana, emitió informe que posteriormente pasó a propuesta de la Ponencia Técnica de Ordenación del Territorio y Urbanismo, habiendo adoptado acuerdo en relación al mismo la Comisión Insular de Ordenación del Territorio y Urbanismo en fecha 31 de marzo de 2017. **En el mismo informe se constata con total claridad la voluntad municipal de exigir en todo momento cesiones de terrenos:**

“INFORME

Antecedentes

El Ayuntamiento de Ses Salines, mediante escrito de la Alcaldía, de fecha 27 de diciembre de 2016 con registro de entrada en el Consell Insular de Mallorca día 2 de enero de 2017, indica que en fecha 28 de noviembre de 2016 se registró de entrada en aquella corporación, escrito del Sr. Antonio Bonet Vidal, en nombre propio y, según indica, como mandatario verbal del resto de propietarios de los terrenos incluidos dentro de la zona conocida como Ses Figuerets (terrenos que confrontan con las calles Lluna, Ramon i Cajal, na Mercadala, Aristòtil, ses Figuerets i es Salobrar, del núcleo urbano de la Colònia de Sant Jordi, en el cual solicita que por el citado Ayuntamiento se solicite informe a los servicios jurídicos de Urbanismo del Consell Insular de Mallorca sobre las cuestiones que plantea, en base a la documentación que presenta; remitiendo en este sentido dicha petición y documentación, solicitándose la emisión de informe.

Analizada la petición formulada por el Sr. Bonet Vidal en sede municipal, en síntesis se expone que atendido que se pretende promover la presentación de un proyecto de compleción de dotación de servicios urbanísticos en el ámbito que conforman los terrenos clasificados como urbanos antes indicados; y a la vista que en diversas reuniones que han mantenido con el Ayuntamiento, han surgido discrepancias en relación a la interpretación de la legislación vigente, apreciando una voluntad municipal de exigir cesiones de terrenos en aplicación del deber previsto en el artículo 32.3.d) de la Ley 2/2014, de 25 de marzo, de ordenación y uso del suelo (en adelante LOUS), que los promotores de la actuación entienden que no se ajusta a Derecho.”

Es más, según informe de Secretaría de fecha 16 de octubre de 2017 correspondiente al expediente de delimitación de la unidad de actuación UA-4 se establecía claramente lo siguiente en su Fundamento de Derecho Primero:

“Fundamentos de Derecho

Primero.- Las actuaciones urbanísticas se llevarán a cabo mediante unidades de actuación, que se delimitarán de forma que permitan el cumplimiento conjunto de los deberes de cesión, equidistribución y urbanización de la totalidad de su superficie.”

Pues bien, volviendo al extenso y fundamentado informe del jefe del servicio jurídico de urbanismo del Consell Insular de Mallorca de fecha 8 de marzo de 2017, el mismo se emite con pleno conocimiento de los antecedentes –entre otros, judiciales- existentes relacionados con el expediente Ses Figueretes, en concreto, la Sentencia número 136/2013, de 19 de febrero, de la Sala Contenciosa Administrativa del Tribunal Superior de Justicia de las Illes Balears, que confirma en recurso de apelación la del Juzgado Contencioso Administrativo número 2, que confirmaba a la vez la legalidad del Decreto de Alcaldía de Ses Salines de 23 de julio de 2008. En el mismo informe se establece con absoluta claridad lo siguiente:

1.- Necesidad de delimitar una unidad de actuación y tramitación del proyecto de parcelación

“Las normas subsidiarias de planeamiento vigentes, hasta el año 2002, no prevén en la zona ningún ámbito de gestión urbanística donde se tenga que operar una Junta de Compensación, encargada de impulsar un proyecto de reparcelación. Desconocemos si el Ayuntamiento entiende vigente la delimitación del ámbito de gestión (unidad de actuación) incorporada según dice el solicitante con la aprobación de fecha 24 de septiembre de 1.987.

Si el Ayuntamiento, como Administración actuante, no considerara subsistente aquella delimitación, necesariamente y a la vista del contenido de la sentencia que hemos expuesto se debería de delimitar, dicha unidad de actuación como complemento a las determinaciones de las normas subsidiarias, porque si como hemos visto, se hace necesario un proyecto de reparcelación para dar cumplimiento a lo que determinan las letras a) y c) del artículo 16 del Real decreto legislativo 2/2008, de 20 de junio (en adelante TRLS/2008), no queda más remedio que tener un ámbito de reparcelación predeterminado (sea como se dice, a partir del hecho de una delimitación ya aprobada antes de las NNSS de 2.002 que se considere subsistente por el Ayuntamiento, o si no lo consideraba, por la vía de delimitación de unidades no previstas en el plan que admitía el TRLS/1976 o actualmente la LOUS).

Por tanto, dicha sentencia determina una premisa: el proceso de transformación urbanística, independientemente de qué deures específicos genere a la propiedad de suelo sobre cesión de aprovechamiento lucrativo, requiere una reparcelación en el sentido estricto del término, más allá de una mera parcelación. Todo esto para que opere un deber concreto ineludible de cesión al Ayuntamiento de los terrenos destinados a viales, previamente urbanizados a cargo de los propietarios (art. 16.1.a) y c) del TRLS/2008, actual art. 18.1.a) y c) del Real decreto legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el cual se aprueba el texto refundido de la Ley del Suelo y rehabilitación urbana, en adelante TRLSRU/2015), independientemente de la calificación por ley autonómica de lo que sean actuaciones de transformación urbanística o actuaciones de urbanización. Si la actuación comporta transformación o urbanización en suelo urbano, independientemente de su grado existe el deber señalado, ya sea en el artículo 7 de la Ley 4/2008, por remisión a la legislación estatal entonces vigente, como en el artículo 32.3, letras c) y e), de la vigente LOUS.”

2.- Existencia de cambios normativos autonómicos sustanciales en la materia

“Así llegamos a lo que expone el solicitante y tramita el Ayuntamiento en solicitud de informe, como es lo indicado en el hecho que “con posterioridad a la denegación de dicha licencia” (y añadiríamos que con posterioridad al dictado de la sentencia ya reiterada), se han producido cambios normativos de gran calado que han alterado sustancialmente la legislación urbanística de esta comunidad autónoma”, refiriéndose así especialmente a la relevancia en relación al tema que plantean, a la aprobación de las leyes 7/2012, de 13 de junio, de medidas urgentes para la ordenación urbanística sostenible, y de la LOUS. Argumentará que dichas leyes alteran el concepto de actuación urbanística en suelo urbano y modifican el régimen de cesiones de terrenos que había establecido la Ley 4/2008.

Cabe decir que estrictamente el excursus del solicitante se centrará en el deber concreto de cesión de suelo lucrativo que establecía el art. 7 de la Ley 4/2008, y la falta de previsión de la actuación concreta en la vigente LOUS, por alteración del concepto de actuación de transformación urbanística, cuestión que obviamente analizaremos.

Ahora bien, es conveniente reiterar que en ningún caso, al contrario de los deberes previstos actualmente en el art. 18.1.a) y c) del TRLSRU/2015 no se puede cuestionar su vigencia desde la nueva LOUS.

3.- Existencia según la LOUS, con posterioridad a la STSJIB, de la categoría de actuación urbanística de compleción de la urbanización, distinta de las actuaciones de transformación urbanística, y que en el caso de Ses Figueretes no se consideran simples obras de conexión:

Como ya hemos intentado precisar anteriormente, el artículo 32.3 de la LOUS admite “actuaciones urbanísticas” de “compleción de urbanización” que no se reputen estrictamente en el nivel autonómico como “actuaciones de transformación” y que generen igualmente cesión de viario y costeamiento de su urbanización a cargo de los propietarios. Insistimos, todo lo indicado independientemente que los conceptos “compleción de urbanización”, “actuaciones urbanísticas” o “actuaciones de transformación” previstos en la LOUS como normativa autonómica, encajen perfectamente o no en los términos previstos en la legislación básica estatal. Dicha problemática es justamente el quid de la cuestión o el punto de inflexión.

[...]

El apartado 2 determina que la compleción de la urbanización a la que se refiere el apartado (1) anterior no requerirá de actuaciones urbanísticas cuando sean suficientes, para poder tener la condición de solar, las obras de conexión de las parcelas a las instalaciones ya en funcionamiento. Como ya hemos visto, el TSJIB declara que la actuación de fondo no suponía la completación de los servicios ya existentes requeridos por el artículo 2 de la Ley 4/2008, que son los mismos previstos en el artículo 25 de la vigente LOUS, sinó que requería la pavimentación de aceras, red de suministro de aguas potables y red de evacuación de residuales; llegando a decir que es necesario un proceso de transformación urbanística entendido como un proceso exhaustivo en la dotación completa de los servicios que faltan.

En la práctica y con la nueva legislación nos encontramos por tanto con una actuación urbanística, ya que como hecho probado hay la necesidad de implantación de algo más que simples obras de conexión desde las parcelas a instalaciones ya en funcionamiento para asolar la condición de solar; y que dicha actuación se incluye en el ámbito de aplicación de los apartados 2 y 3 del mismo artículo 32 de la LOUS. Diferente sería ciertamente, si la nueva ley autonómica urbanística de 2014 cualifica dicha actuación como una actuación urbanística "de transformación"; porque justamente la LOUS utiliza dos términos de abasto jurídico distinto: "actuaciones urbanísticas" y "actuaciones de transformación urbanística"

El problema de base que debemos abordar es que la nueva LOUS deja de regular el supuesto genérico que encajaba en el suelo urbano no consolidado por la urbanización prevista en la Ley 4/2008, y como consecuencia la situación descrita y probada en la sentencia del TSJIB, por mucho que el órgano judicial la denominase de transformación urbanística, no encaja hoy en ninguna de las actuaciones de transformación urbanística que generen deber de cesión de suelo de aprovechamiento lucrativo, si se trata de un ámbito clasificado como suelo urbano. De dicha manera, se hace necesario acudir a la conceptualización de las actuaciones de transformación, de acuerdo con los tres primeros apartados del artículo 29 de la LOUS, que disponen:

[...]

Resulta así que la actuación descrita en la sentencia del TSJIB, podía ser efectivamente de "transformación urbanística" en el esquema de la Ley autonómica 4/2008, pero no en el esquema de la LOUS, tal como:

- No se trata de un suelo clasificado como urbanizable.

- Es un suelo urbano, pero la operación no es conceptuable como reforma integral de la urbanización, en los términos definidos por el artículo 29.2.b), ni tampoco de dotación del artículo 29.2.c), porque la ordenación vigente de las NNSS de 2002 no ha incrementado densidad o nuevos usos respecto de la ordenación precedente.

La situación descrita en la sentencia del TSJIB ahora sólo podría encajar conceptualmente dentro de una actuación de "compleción de la urbanización" en un ámbito de suelo urbano (apartados 1 y 3 del artículo 29 de la LOUS), que como hemos indicado anteriormente requeriría alguna cosa más que obras de conexión de las parcelas a las instalaciones ya en funcionamiento (art. 32.2), y que por tanto sería una "actuación urbanística", pero no alcanzaría la condición de una "actuación de transformación" de acuerdo con la Ley autonómica. En dicha tesitura, la actuación de compleción de la urbanización en un ámbito de suelo urbano no tiene previsión de deber de cesión de porcentaje de suelo de aprovechamiento lucrativo, como la tenía cuando se tenía que insertar en un caso de una actuación en suelo urbano no consolidado de acuerdo con la Ley 4/2008.

4.- No existencia según la LOUS de deber de cesión de porcentaje de aprovechamiento lucrativo para el presente caso de Ses Figueretes, no obstante la legislación estatal "pueda considerarlo materialmente una actuación de transformación urbanística":

Así, de acuerdo con la LOUS no se tipifica el caso que nos está ocupando como supuesto al que se le aplique un deber de cesión de porcentaje de aprovechamiento lucrativo, aunque al efecto de la legislación estatal se pueda considerar materialmente una actuación de transformación urbanística. En este sentido, si acudimos al artículo 18 del TRLSRU/2015, y descartamos las modalidades de transformación urbanística de dotación y la actuación edificatoria (apartados 2 y 3), se determina en el apartado 1.b) un deber de entrega de suelo correspondiente a la edificabilidad media de la actuación de urbanización, en los términos que define dicha concreta modalidad de actuación de transformación en su artículo 7.1.a), que incluye la de nueva urbanización y la de reforma o renovación.

Teniendo que descartar conceptualmente que estemos ante "reforma o renovación" de urbanización de un ámbito de suelo urbanizado, visto que el proceso de primera urbanización no está ultimado en el caso que nos ocupa; resultaría que podría encajar en el supuesto del artículo 7.1.a).1), siempre desde la perspectiva de la legislación estatal: actuación de transformación de nueva urbanización, que supone el paso de un ámbito de suelo de la situación de rural a la de urbanizado para crear, junto con las correspondientes infraestructuras y dotaciones públicas, una o más parcelas aptas para la edificación o uso independiente y conectadas al funcionamiento con la red de los servicios que exige la ordenación territorial y urbanística.

Los terrenos, de acuerdo con los hechos probados, se encontrarían hoy por hoy en situación rural ex artículo 21.2.b) del TRLSRU/2015, atendido que el instrumento de ordenación urbanística permite su paso a la situación de suelo urbanizado, situación rural que cesa cuando acaba la correspondiente actuación urbanizadora, con logro efectivo de la condición de solar.

Como ya se ha indicado, el problema es que nuestra LOUS, sólo tiene tipificado dentro del abanico que le ofrece la legislación estatal de 2015 (que en esencia y por lo que ahora nos ocupa es la misma del año 2.008 vigente en el año 2.014) un único supuesto que comporta

deber de cesión de suelo de aprovechamiento lucrativo en actuaciones de nueva urbanización, como es la actuación de transformación urbanística estrictamente en suelo urbanizable. En otras palabras, un suelo clasificado formalmente como urbano en el cual se den las circunstancias del que ahora nos está ocupando, al efecto de exigirle la ley autonómica de 2014 un porcentaje de cesión de suelo lucrativo, simplemente se escapa del guión legal, mientras que se insertaba plenamente en el guión legal derivado de la Ley 4/2008.

Por tanto, intentemos dar respuesta a la pregunta específica que se plantea, como es si, en los terrenos expuestos al inicio, y teniendo en cuenta no la realidad fáctica expuesta por el solicitante sino la constatada por la resolución judicial tan reiterada, es aplicable el deber de cesión de terrenos (suelo libre de cargas de urbanización correspondiente a porcentaje de edificabilidad media ponderada) establecido en el artículo 32.3.d) de la LOUS.

Parecería de lo que hemos expuesto que la respuesta en sentido negativo es fácil, pero no lo es tanto, y cabe valorar dos alternativas que expondremos a continuación con las respectivas argumentaciones:

A) Inexistencia de tipificación o regulación legal para exigir en la actuación descrita el deber de cesión previsto en el artículo 32.3.d) de la LOUS en correspondencia al artículo 18.1.b) del TRLSRU/2015.

Dicho posicionamiento estaría apoyado por lo expuesto anteriormente, en el sentido que una actuación de compleción de la urbanización en suelo clasificado expresamente como urbano en el planeamiento, al efecto que los terrenos lleguen a tener la condición de solar, no se encuentra en la LOUS sujeta al deber específico, aunque como actuación de urbanización la legislación estatal pida el concurso de la ley autonómica en su definición o concreción.

Fijémonos en este concurso normativo necesario, ya que el artículo 18.1.b) de la legislación estatal, a diferencia de otros deberes básicos que fija el mismo precepto, reclama la participación de la "legislación reguladora de la ordenación territorial y urbanística" para la fijación del porcentaje que se establece a partir de una horquilla en la ley estatal, como eventualmente para su reducción o incremento, o para determinar los casos y las condiciones de sustitución del deber de entrega de suelo para otras formas alternativas.

Dicho planteamiento, actualmente recogido en el precepto indicado de la legislación estatal, es el que se acogió desde la vigencia de la Ley 8/2007, de 28 de mayo, de suelo, absolutamente distinto al régimen estatal precedente que derivaba de la Ley 6/1998, de 13 de abril, sobre régimen del suelo y valoraciones (en adelante LRSV/1998), y que se convirtió de aplicación directa sin necesidad del concurso de la ley autonómica. Así, una línea jurisprudencial del Tribunal Supremo establecida de acuerdo con el anterior régimen básico estatal, es decir, de acuerdo con la LRSV/1998, aclaró la obligatoriedad del deber de cesión en suelo urbano no consolidado por aplicabilidad directa de sus determinaciones.

De esta manera, la STS de 28 de enero de 2008 anuló una sentencia del TSJ de Catalunya que consideraba que tenía que ser la legislación propia de la comunidad autónoma la única que, en ejercicio de las competencias en materia de urbanismo, podía determinar la viabilidad del régimen de cesiones del 10% del aprovechamiento del correspondiente ámbito, añadiendo que mientras que el porcentaje máximo de cesión no estuviera fijado en la legislación autonómica, no resultaba aplicable el deber de cesión de aprovechamiento en suelo urbano no consolidado previsto en la legislación estatal.

El argumento del TS que llevó a la anulación de la sentencia de instancia se basaba en la contradicción en que incurría la del Tribunal Superior en relación con el artículo 14.2.c) de la LRSV/1998, precepto que imponía, como condición básica, deberes de cesión a los propietarios de suelo urbano que carente de urbanización consolidada, en particular el deber de cesión del 10% de aprovechamiento, sin que tal obligación no pudiera ser inaplicable con el argumento de que el ordenamiento urbanístico autonómico catalán no tuviera en cuenta previamente una subclasificación de suelos urbanos, considerando que de contrario se debía afirmar la aplicabilidad directa del precepto básico estatal para el estatuto del derecho de propiedad a los planes urbanísticos vigentes en ese momento.

Pero a la vista del nuevo marco básico estatal establecido desde el año 2007 y en lo que respeta al caso actualmente mantenido en la refundida estatal de 2015 tenemos serias dudas que pueda ser hoy por hoy invocable; haciendo abstracción del resultado de la sentencia del TSJIB ya reiterada en el caso que nos ocupa. Esto porque como ya se sabe, resultaba que la sentencia del TSJIB toma como referencia un concurso de norma estatal con la norma autonómica vigente (Ley 4/2008), contexto en el cual en la segunda quedaba perfectamente tipificado el deber de cesión con referencia a un suelo urbano no consolidado que necesitaba una actuación de transformación urbanística. A nuestro entender, y sin perjuicio que la futura jurisprudencia de nuestro TSJ pueda dictar analizando la problemática; entendemos que se ha producido una mutación del régimen estatal respecto de la aplicabilidad directa de alguna de sus determinaciones, visto que:

a) El artículo 14.2.c) de la LRSV/1998 establecía como deber de los propietarios de suelo urbano sin urbanización consolidada la cesión "obligatoria y gratuita en la Administración actuante del suelo correspondiente al diez por ciento del aprovechamiento del correspondiente ámbito; dicho porcentaje, que tiene carácter de máximo, podrá ser reducido por la legislación urbanística". Por tanto, de aquella determinación surgía el siguiente esquema:

- Derivado de la creación del concepto de suelo urbano "sin urbanización consolidada", que podía no obstante ser perfilado por la legislación urbanística autonómica; se establecía asimismo desde el legislador básico el deber de cesión de un 10% de aprovechamiento, y se conformaba como directamente exigible con independencia de adaptación o no de la ley autonómica al marco básico estatal de 1998.

- Se establecía, por tanto, por el legislador estatal un porcentaje máximo y un deber de aplicabilidad directa a falta de normativa autonómica, deber que de acuerdo con el TS se debía de considerar indisponible. Pero a la vez, de acuerdo con los términos de la ley estatal, el porcentaje referido se convertía en modulable a la baja posteriormente por el legislador autonómico de desarrollo.

b) Actualmente el artículo 18.1.b) del TRLSRU/2015 (y desde el artículo 16.1.b) de la LS/2007, ciertamente prevé un deber en tanto a la entrega de un porcentaje de edificabilidad media en las actuaciones de transformación en la modalidad de urbanización; pero como veremos con una diferencia esencial: la falta de determinación percentual directa i subsidiaria. A diferencia de la redacción de la LRSV/1998 anteriormente indicada, el TRLSRU/2015, dispone que con carácter general, el porcentaje de cesión en las actuaciones de transformación en la modalidad de urbanización "no puede ser inferior al 5 por ciento ni superior al 15 por ciento".

De esta forma ¿qué porcentaje de aplicabilidad directa de cesión sería necesario exigir en una actuación material de transformación urbanística de urbanización (superando el hecho que la LOUS no la reputa como tal) no sometida a tal deber por la legislación autonómica balear? ¿El 5 por ciento o el 15 por ciento? Notemos aquí ya la primera diferencia respecto del régimen de porcentaje directo y subsidiario del régimen estatal básico de 1998.

Por tanto, parece imponerse una necesaria previsión autonómica si queremos que sea operativa tal cesión como deber en actuaciones en el que era el anterior "suelo urbano no consolidado" en el que se prevea una actuación que, aunque como hemos intentado describir se la denomina actuación urbanística de compleción de urbanización, el resultado práctico de la cual es llegar a la situación de suelo urbanizado.

Un elemento que podemos señalar en este apartado es el hecho que el planteamiento y la regulación práctica del deber de cesión de suelo de aprovechamiento lucrativo en las estrictas y específicas modalidades de transformación urbanística tipificadas en la LOUS no se ha cuestionado desde la perspectiva de adecuación a la legislación básica estatal mediante el planteamiento de ningún conflicto ante el Tribunal Constitucional. Motivo por el cual se podría pensar que este es un elemento coadyuvante al hecho que la falta de previsión del citado deber en la LOUS por omisión de la inclusión del supuesto en algunos de los casos que define como actuaciones de transformación urbanística en su art. 29 y, por extensión, la falta de previsión del deber a ninguno de los artículos que regulen el régimen estatutario de las personas propietarias de suelo urbano, si no es una de las actuaciones de transformación específicamente nominadas en las letras b y c del artículo 29.2.

Evidentemente el argumento anterior no es absoluto sino sólo indiciario, por lo que, y como decimos a falta de pronunciamientos específicos de los órganos judiciales que puedan crear jurisprudencia sobre la ley autonómica y la cuestión concreta que nos ocupa, tenemos que intentar ver si puede ser complementado con otras aportaciones. Desde la doctrina jurídica, Sánchez Goyanes, ya el año 2008 y comentando el art. 16.1 del TRLS/2008, equivalente al 18.1 de la refundida de 2015, en tanto a la actualización de los deberes y cargas inherentes al proceso de transformación del suelo, señalaba:

"Es obvio que un primer resultado de esta regulación, en conexión con la redefinición operada de las "actuaciones de urbanización" - art. 14.1 LS 07 -, comporta la unificación de los regímenes jurídicos de los propietarios del suelo urbano no consolidado y urbanizable, o, al menos, la cobertura sobrevenida para aquellos sistemas autonómicos que ya la habían anticipado. En mi opinión, sin embargo, no se impone a los sistemas autonómicos esta unificación, sino que, pueden optar por modular el primero de manera diferenciada o más flexible en relación con el segundo. Como es sabido, esto ya sucedía en relación con el propio régimen del suelo urbano no consolidado, donde había regulaciones autonómicas que lo flexibilizaban y aliviaban en atención a diversas hipótesis (desde el bajo techo poblacional o la escasa actividad urbanística del municipio hasta la reducida rentabilidad previsible de la actuación).

Junto a la mentada unificación - en lo formal-, hay que anotar otra diferencia en el estatuto del promotor del proceso de transformación del suelo - en lo sustantivo -: dentro de los deberes de cesión, el correspondiente al porcentaje de aprovechamiento lucrativo en que cristaliza la participación de la comunidad en las plusvalías urbanísticas (artículo 16.1.b) se eleva en relación con el precedente; la regla general viene a situarlo entre el 5 y el 15% ahora; y se prevé, como regla especial, en atención a los supuestos finalmente perfilados por el Derecho autonómico al que se remite para ello, una horquilla excepcional entre el 0 y el 20%".

Aquella reconocida doctrina por tanto anticipaba dos factores: el necesario concurso de la ley autonómica, avanzando así mismo que la estatal admitía una flexibilización en la fijación de los deberes según estuviéramos ante alguna de las situaciones equivalentes a las anteriores regulaciones de suelo urbano no consolidado, permitiendo una modulación que no permitía la LRSV/1998. Posteriormente, el año 2009, la misma doctrina, junto con Santos Díez y Castelao Rodríguez, en la obra "Ley del Suelo. Comentario sistemático del Texto Refundido de 2008", aún resulta más clara y se expresa en estos términos:

"Es importante señalar que la LS 2008 establece que el suelo lucrativo a ceder es el "correspondiente al porcentaje de la edificabilidad media ponderada de la actuación, o del ámbito superior de referencia en que ésta se incluya, que fije la legislación reguladora de la ordenación territorial y urbanística"

Algunos comentarios de importancia sobre este apartado del art. 16.1 de la LS 2008:

a) El porcentaje de atribución subjetiva del aprovechamiento adjudicable a la Administración lo debe fijar la legislación reguladora de la ordenación territorial y urbanística, es decir, la correspondiente ley autonómica (o estatal para Ceuta y Melilla) y si así lo dispone esta última, el instrumento de planeamiento.

En defecto de normativa al respecto de la Comunidad Autónoma dicho art. 16.1.b) LS 2008 es inaplicable. Para el caso de las ciudades autónomas de Ceuta y Melilla el art. 16 ha sido complementado por la DF 1.ª, 4, b) LS 2008, que señala que dicho porcentaje será del 15%, porcentaje "que el plan general podrá incrementar motivada y proporcionalmente hasta el veinte por ciento".

b) Conforme establece el art. 16 LS 2008, dicho porcentaje, con carácter general, no podrá ser inferior al 5% ni superior al 15% (horquilla del 5 al 15% del aprovechamiento del ámbito que corresponde, en principio, a la Administración)

En esa horquilla establecida por la LS 2008, se deduce que los participantes en la ATU (actuación de transformación urbanística) tienen derecho a ser retribuidos de sus gastos e inversiones con el correspondiente aprovechamiento (edificabilidad ponderada) que va desde el 85% al 95% de la "edificabilidad media ponderada" (del aprovechamiento tipo o medio) del ámbito de la actuación o del ámbito superior de referencia.

La legislación territorial o urbanística podrá permitir excepcionalmente variar este porcentaje reduciéndolo hasta el 0% o incrementándolo hasta el 20%, para las ATU en que se produzcan gastos o plusvalías desproporcionados.

Si la ley autonómica actualmente vigente fija que corresponde a la Administración el 10% (por ejemplo, en SUBle o en SUNC - suelo urbano no consolidado-) ese porcentaje seguirá vigente.

.../...

Como se acaba de indicar, el art. 16.1 b) LS 2008 ha fijado una entrega -con carácter general- de suelo lucrativo sustentante de aprovechamiento correspondiente al 5%-15% de la edificabilidad media ponderada (del aprovechamiento tipo) del ámbito, pudiendo la legislación urbanística excepcionalmente rebajar o aumentar esta cuantía hasta el 20%. Lo cual significa que la Comunidades Autónomas podrán regular la cuantía de esta entrega de suelo lucrativo dentro de una horquilla que va desde el 5% hasta el 15% de la edificabilidad media ponderada (del aprovechamiento tipo) del ámbito entre el 0%-20% con carácter excepcional.

De donde pueden desprenderse, desde el punto de vista teórico, que esta legislación podría optar por una de las dos alternativas extremas que se indican o por cualquiera otra intermedia.

- La situación excepcional más favorable para los promotores de las ATU: entregar el suelo lucrativo sustentante del 0% de la edificabilidad media ponderada (del aprovechamiento) del ámbito.

- La situación excepcional más desfavorable para los promotores de la ATU: ceder el suelo lucrativo sustentante del 20% de la edificabilidad media ponderada (del aprovechamiento) del ámbito.

- La situación normal: ceder el suelo lucrativo sustentante del 5% al 15% de la edificabilidad media ponderada (del aprovechamiento) del ámbito.

De forma que las leyes de las Comunidades Autónomas que señalan su concreción entre dicho 5% y 15% serán aplicables directamente.

Los supuestos reales, en términos de entrega de suelo lucrativo, sustentante de aprovechamiento, son casi todos iguales,; en el momento de la entrada en vigor de la LS 2008 existe legislación autonómica que regula esta materia; y que, además, establece una cuantía (por ejemplo, el 10%) compatible con la horquilla 5%-15% indicada para el aprovechamiento que corresponde a la Administración, en cuyo supuesto el tránsito se producirá sin ninguna dificultad. Es el caso común de casi todas las Comunidades Autónomas en SUNC y en SubleS.

Y en SUC en 0% para la Administración se considera compatible con lo establecido por la LS 2008.

Por supuesto, tras la entrada en vigor de la LS 2008, las Comunidades Autónomas pueden aprobar leyes en las que el porcentaje que corresponde a la Administración sea diferente del 10% actual y tome los límites de amplitud del 15% o del 5% del aprovechamiento del ámbito que establezcan, o bien, excepcionalmente regulen otros porcentajes que se mantengan dentro de la horquilla indicada mínimo-máximo excepcional del 0%-20%.

El carácter de la legislación estatal en la materia se resalta con la contempación de la DF 1.4 b) LS 2008, en relación con el porcentaje a aplicar en las ciudades autónomas de Ceuta y Melilla.

"El contenido normativo íntegro de esta Ley es de aplicación directa en los territorios de las Ciudades de Ceuta y Melilla, con las siguientes precisiones: (...) b) El porcentaje a que se refiere la letra b) del apartado 1 del art. 16 será el del quince por ciento, que el plan general podrá incrementar motivada y proporcionadamente hasta el veinte por ciento en las actuaciones o ámbitos en los que el valor de los solares resultantes o de su incremento, en su caso, sea sensiblemente superior al medio de los incluidos en su misma clase de suelo".

De tal manera que no se podría aplicar directamente, en ausencia de normativa autonómica al respecto, lo dispuesto por el art. 16 b) LS 2008"

A partir de dichas opiniones se constata un dato bastante significativo, como es que entre la vigencia de la Ley estatal 8/2007, de 28 de mayo, del suelo; y la Ley balear 4/2008, de 14 de mayo; nadie no dudaba que el suelo urbano que se pudiera entender "no consolidado por la urbanización" no estaba en nuestra comunidad autónoma sujeta a deber de cesión, porque la operatividad de la estatal requería el concurso necesario de la autonómica.

La misma exposición de motivos de la Ley 4/2008 fue bastante significativa en dicho sentido, en aludir justamente al hecho que "les Illes Balears no disponen aún de una normativa autonómica reguladora del régimen del suelo" y que por eso "es necesario establecer los conceptos de suelo urbano (distinguiendo entre el consolidado y el no consolidado), los servicios urbanísticos básicos y el concepto de solar,...", añadiendo que "se desarrolla la Ley estatal 8/2007, de 28 de mayo, del suelo, y se fija el porcentaje de la cesión de terrenos que deben ser entregados al ayuntamiento respectivo como consecuencia de una actuación de transformación urbanística". Como ya sabemos, este objetivo se concretó en el artículo 7, suponiendo de facto una idéntica regulación para el suelo urbanizable o apto para la urbanización y para el suelo urbano no consolidado, en cuanto a fijar un porcentaje de cesión del 15%.

Pero de la misma manera que la opción legislativa adoptada por el Parlament de les Illes Balears el año 2008 fue aquella, a partir de una modificación del régimen urbanístico del suelo urbano y urbanizable producida el año 2012, que en esencia se incorpora el año 2014 a la LOUS, el mismo Parlament decide efectuar una variación en cuanto a la tipificación del que reputa actuaciones de transformación urbanística, así como de la asociación del deber de cesión de suelo lucrativo estrictamente a los tres casos que ya conocemos. La variación se produjo con la simultánea derogación expresa de los artículos de la Ley 4/2008, y el nuevo régimen fue adoptado por el legislador de manera absolutamente consciente, como mínimo a partir de algunos elementos interpretativos que pondremos de manifiesto en forma de ejemplo.

El año 2012, con ocasión de una consulta similar formulada por el Ajuntament de Pollença ya pusimos de manifiesto la problemática ocasionada por la derogación del régimen urbanístico autonómico de 2008, en relación a otra modalidad de transformación urbanística, a partir del hecho que su Pleno municipal el día 27 de marzo de 2012, envió una propuesta a la Mesa del Parlament de les Illes Balears en el trámite de información sobre la tramitación como proyecto de ley del Decreto-ley 2/2012, que dio como resultado la Ley 7/2012. La propuesta se refería justamente a la falta de fijación por el legislador autonómico de la concreción del porcentaje de cesión que se tenía que regular, justa y precisamente, dicho legislador. Falta que no se hubiera producido si se hubiera atendido a la propuesta efectuada por el Ajuntament de Pollença en el trámite de información del proyecto de ley. Son significativos, en este orden de cosas, los siguientes incisos del referido acuerdo plenario municipal, del que transcribimos dichos incisos de su parte expositiva:

"La manera en la que se concreta la participación de la comunidad en las plusvalías urbanísticas se deja por el texto constitucional en manos del legislador ordinario. Y así son la ley estatal básica (hoy el R.D. Leg. 2/2008, de 20 de junio, que aprueba el texto refundido de la Ley del Suelo) y, en su desarrollo y precisión, las leyes autonómicas, las encargadas de regular la citada participación comunitaria.

...

Llegados a este punto, cabe poner de manifiesto que de la lectura de los artículos 5 y 8 del Decreto Ley 2/2012, que regulan las Actuaciones de transformación urbanística en suelo urbano y los Deberes de la promoción de las actuaciones de transformación urbanísticas en suelo urbano, respectivamente, se desprende que los suelos clasificados como suelo urbano en el planeamiento vigente a la entrada en vigor del Decreto Ley indicado que hayan conseguido dicha condición para consolidación de la edificación y no por ejecución de la urbanización, y que les falte completar los servicios de urbanización a fin de que las parcelas consigan la condición de solar, queden liberados de ceder a la Administración actuante el porcentaje (sea cual sea) de la edificabilidad media ponderada, si su ordenación no les atribuye incremento de edificabilidad, atendido que se trataría de una actuación de dotación (art. 5.3.b) sin incremento de edificabilidad respecto a la preexistente (art. 8.1.).

Si esto es así, supondría una dispensa del cumplimiento de un deber que, desde el TRLS/1976 han venido recogiendo todas las Leyes del Suelo que la han ido sucediendo y que mantiene el vigente TRLS/2008 en su artículo 16.1.b), deber que, junto con el de la cesión de terrenos y reservas obligatorias, es manifestación y materialización de la participación de la comunidad en las plusvalías que genera la acción urbanística de los poderes públicos (art. 47 C.E.) que el mismo Decreto Ley mantiene para las otras actuaciones de transformación urbanística.

En la exposición de Motivos del Decreto Ley 2/2012 no hay ninguna justificación de esta dispensa y, todo junto, supone un trato discriminatorio con el resto de suelos urbanos que hayan logrado tal condición mediante su transformación para la urbanización..."

Aunque se deba matizar que el deber de cesión no tenía previsión en el TRLS/1976, como bien argumentaba el anterior acuerdo municipal, sí que es cierto que el TRLS/2008, (hoy la refundida de 2015) encomendaba al legislador autonómico el despliegue de su artículo 16.1.b), legislador que, en nuestro caso, dejó de desplegar en unos supuestos determinados, pero que hubiera podido emprender dicho trabajo si el Parlament de les Illes Balears hubiera decidido atender la propuesta que le elevó el Ajuntament de Pollença en trámite de información pública del proyecto que, finalmente, se convirtió en la Ley 7/2012, predecesora inmediata de la LOUS. Propuesta municipal suficientemente clara en su expositivo, como hemos visto, de la que transcribimos igualmente el siguiente inciso de la parte dispositiva:

" Que, por lo menos para dichos suelos urbanos consolidados para la edificación y no para la urbanización que estén reconocidos como tales en el planeamiento vigente a la entrada en vigor del Decreto Ley, que necesiten la implantación o la compleción de los servicios de urbanización a fin de que las parcelas consigan la condición de solar, se mantenga el deber de cesión del 15% de la edificabilidad media ponderada de la actuación,...

Si se aludía y solicitaba por el Ajuntament de Pollença el "mantenimiento del deber de cesión del 15% de la edificabilidad media" era precisamente porque la normativa precedente, que derogaba la norma en trámite parlamentario, la preveía específicamente para

situaciones como la que describía. En concreto y como ya sabemos el derogado artículo 7 de la Ley 4/2008, fijando un 15%; regulación que se complementaba con la posibilidad de reducción del porcentaje referido hasta un 10% para aquellos ámbitos que reunieran alguna de las circunstancias que describía su disposición adicional tercera, también derogada.

La misma problemática se reprodujo en ocasión de la tramitación de la subsiguiente LOUS el año 2014, tal y como resulta de los debates parlamentarios, en los cuales se ponía en cuestión mediante determinadas enmiendas la regulación de las actuaciones urbanísticas del artículo 29 y del artículo 32, partiendo de entender que se separaba de manera clara de la legislación estatal. Por contra, la portavoz del grupo mayoritario que dio soporte a la aprobación de la LOUS, en las explicaciones conferidas en la regulación de la intervención en suelo urbano, se ponía de manifiesto que discrepaba con el resto de grupos ya que sus proposiciones implicaban "volver a la Ley del suelo del 2008, anterior a dicha reforma, quieren tratar de la misma manera el suelo urbano y urbanizable, nosotros entendemos que esto es lo antiguo y esto es lo que no ha funcionado y por lo tanto no podemos estar de acuerdo."

Podría ser que así se subrayara lo que anticipaba Sánchez Goyanes, como es que se decidió una flexibilización en términos absolutos del deber de cesión de suelo de aprovechamiento lucrativo en el que antes la legislación balear de 2008 calificaba como suelo urbano sin urbanización consolidada. Al menos, este parece ser el resultado práctico final de la regulación contenida en los artículos 29 y 32 de la LOUS.

En definitiva, se produjo con la reforma de la legislación autonómica balear de suelo de los años 2012-2014 un cambio de paradigma en cuanto a la equiparación del citado deber de cesión de porcentaje de suelo lucrativo en el suelo urbanizable y en el suelo urbano sin urbanización consolidada que preveía la Ley balear 4/2008, con el nuevo planteamiento derivado de los artículos 29, 32 y 33 de la LOUS. Tal y como hemos indicado, no nos pertenece a nosotros valorar la oportunidad del indicado cambio de paradigma, sino verificar si se ha producido realmente o no, y como podemos ver hay elementos más que aparentes que respaldan dicha conclusión.

No es necesario decir que evidentemente el sistema establecido por la LOUS podría ser nuevamente alterado mediante su reforma, por ejemplo para volver claramente a un sistema similar al del artículo 7 de la Ley 4/2008, de forma y manera que en un suelo equivalente al que se conceptuaba en su momento como urbano sin urbanización consolidada pudiera operar el deber de cesión porcentual de suelo de aprovechamiento lucrativo.

Resulta que el régimen del suelo urbano sujeto a actuaciones urbanísticas, y más concretamente el apartado d) del punto 3 del artículo 32 de la LOUS, ha sido objeto de una modificación normativa reciente, a través del Decreto-ley 1/2016, de 12 de enero, de medidas urgentes en materia urbanística; argumentando en la exposición de motivos que dicha modificación lo es "recuperando el porcentaje de cesión del 15% dentro de los márgenes permitidos por la legislación estatal". En realidad, como podemos constatar de la lectura comparativa de la redacción inicial del art. 32.3.d) de la LOUS y la que deriva del Decreto-ley 1/2016, más que una recuperación lo que se produce es un incremento del porcentaje que inicialmente la LOUS fijaba en el 10% hacia el 15%, incremento que ciertamente se encuentra dentro de los márgenes permitidos por la legislación básica estatal.

Ahora bien, resulta sintomático y coadyuvante a la conclusión que ya se ha podido anticipar, que en el resto de regulación se mantiene íntegramente la inicial que contiene la LOUS 2/2014, y esta "recuperación (incremento) se sigue ciñendo de manera expresa sólo cuando se trata de las "actuaciones previstas en el artículo 29.2.b) o c) de esta Ley. Artículo 29 que no ha sido modificado y que como ya sabemos en ningún caso conceptúa una actuación urbanística de compleción de la urbanización para asolar la condición de solar de unos terrenos como actuación de transformación. Por tanto, si la intención última del Decreto-ley era la de "recuperar" la fijación de un porcentaje de cesión, pensando con esto que se estaba recuperando la línea del artículo 7 de la Ley 4/2008, que se encontraba en los márgenes de la legislación estatal, por aplicarla a otras actuaciones de transformación diferentes a las reguladas en el art. 29.2.b) y c) de la LOUS, no es eso que se ha regulado.

Contrariamente a lo que se ha innovado es única y exclusivamente un incremento porcentual del deber para las actuaciones que ya lo tenían fijado en la LOUS, sin recuperarlo para otras actuaciones en suelos urbanos en que la compleción de la urbanización se puede conceptuar como actuación de transformación urbanística de acuerdo con la legislación estatal; cuando por ventura es lo que hubiese sido más lógico si de lo que se trataba era de "recuperar" alguna cosa derogada. Como también podría haber sido lógico mantener el porcentaje del 10 % en las actuaciones del art. 29.2.b) y c), atendiendo que seguramente el aprovechamiento urbanístico lucrativo resultante en estas modalidades sea inferior a los de ámbitos de suelo urbano donde se efectúa un proceso de cierre de la primera urbanización; aunque no nos toca a nosotros valorar esta oportunidad regulatoria, más allá de lo que aportaremos al final de este informe como reflexión de lege ferenda.

En definitiva, si es que se hubiese querido "recuperar" un porcentaje de cesión al estilo de la Ley 4/2008, la modificación del artículo 32.3. d) de la LOUS como mínimo debería haber omitido revalidar la mención a "cuando se trate de las actuaciones previstas en las letras b o c del apartado 2 del artículo 29), y también calificar plena y claramente una actuación de compleción de la urbanización como actuación de transformación.

Dicho de otra manera, por vía indirecta u omisible, voluntaria o involuntariamente, igualmente las decisiones del legislador urbanístico autonómico balear adoptadas desde el año 2012 habrían comportado no establecer porcentajes de cesión en determinados supuestos de transformación urbanística en suelo urbano. Consciencia del legislador que, en nuestra opinión, se constataba desde la lectura del siguiente inciso del párrafo séptimo de la Exposición de Motivos de la Ley 7/2012 en indicar claramente cómo "se regulan las actuaciones de

transformación urbanística en suelo urbano, adaptando la regulación autonómica a la estatal y dejando claro, en coherencia con esto, que estas actuaciones no pueden comportar nunca la urbanización de suelo no transformado". Es decir, que el legislador autonómico consideraría que en la regulación del régimen de derechos y deberes derivados de las actuaciones de transformación en suelo urbano, se adaptaría plenamente a los condicionamientos del marco básico estatal, y que, en consecuencia, es factible que la regulación urbanística autonómica de complemento a la básica estatal sobre régimen estatutario de la propiedad opte porque una actuación transformación urbanística en suelo clasificado como urbano no implica deber de cesión de aprovechamiento lucrativo si no se identifica con los supuestos tipificados expresamente.

En cualquier caso, independientemente de las reflexiones alternativas que señalaremos en el apartado siguiente, lo que podríamos constatar es que a falta de concreción en la vigente LOUS, no encontramos desde la lectura de sus preceptos una determinación que permita exigir la cesión de un porcentaje de aprovechamiento en el supuesto que nos ocupa. Evidentemente no nos toca ni a nuestra función valorar desde ninguna perspectiva de oportunidad las decisiones u omisiones ya adoptadas por el legislador autonómico, más allá de intentar ofrecer una interpretación de las cuestiones que suscita la consulta formulada en relación a la legislación vigente.

B) Posible exigencia del deber de cesión prevista en la legislación estatal, sin concurso de la ley autonómica balear, aplicando análogamente las previsiones sobre actuaciones de transformación urbanística que impliquen el mismo resultado práctico de nueva o primera urbanización.

No negaremos que se podría plantear una interpretación distinta, como sería la de considerar que cualquier omisión regulatoria de la normativa autonómica en el establecimiento de un porcentaje de cesión de suelo lucrativo en las actuaciones que nos ocupan en suelo urbano, se podría suplir a partir de aplicar el porcentaje mínimo del umbral establecido en el artículo 18.1.b) del TRLSRU/2015, es decir, el 5% establecido para cualquier actuaciones de transformación que "no puede ser inferior al 5 por ciento ni superior al 15 por ciento".

Porque claro, si más no resulta chocante que en el caso objeto de consulta, de acuerdo con lo que declara la STSJIB del año 2013, aplicando el régimen estatal y autonómico vigente por razón temporal en julio del año 2008 resultaba de aplicación un deber de cesión del 15 % de terrenos de aprovechamiento lucrativo, y desde el 2012 y en la actualidad aquel deber simplemente haya desaparecido del mapa, con la paradoja que teóricamente el estado de los terrenos y el grado de urbanización debe ser exactamente el mismo.

Esta interpretación alternativa para exigir un deber de cesión a nuestro modesto entender debería de pasar forzosamente por la conexión entre el artículo 18.1.b) y el art. 7.1.a) de la legislación estatal para revelar en primer lugar que estaríamos en una actuación de urbanización en un suelo en situación rural que el planeamiento le permite alcanzar la condición de suelo urbanizado, asimilándola al deber de cesión de una actuación en suelo urbanizable que determina el artículo 33 de la legislación autonómica; o asimilándola a una actuación de las previstas en el artículo 32.3 en suelo urbano que tienen este deber de cesión (reforma integral o dotación), pero en los términos en que así se definen en el art. 29.

Pero como hemos avanzado y con independencia de la valoración que nos merece el resultado, no podemos defender abiertamente esta aplicación analógica, atendiendo a que como también hemos expuesto, hay elementos que nos inducen a pensar que la omisión autonómica ha sido premeditada y por tanto, esta premeditación implica voluntad consciente del legislador de no regular la situación y consecuentemente excluirla de cesión. Más que aparentemente esta opción voluntarista y excluyente de la cesión era la defendible, de acuerdo con lo que establecía la exposición de motivos de la Ley 7/2012 a la que hemos hecho referencia más arriba, y también a partir de un segundo hecho irrefutable: así lo decidió el Parlamento en no haber atendido la propuesta municipal del Ayuntamiento de Pollença, municipio que explicaba la conveniencia de que la norma legal en elaboración recogiese el deber en una concreta situación de transformación.

Incluso después la LOUS, la norma ahora vigente, explica en su exposición de motivos que "el título I regula el régimen urbanístico del suelo y mantiene la actual división en tres clases: urbano, urbanizable y rústico; define las actuaciones urbanísticas en el marco de la legislación estatal; y fija el régimen general de cumplimiento de los deberes que comportan estas actuaciones, como también los casos en que estos deberes pueden ser objeto de modulación".

Por tanto, como aplicadores primarios del Derecho, nos guste o no el resultado práctico, nos vemos obligados a defender la determinación de la Ley urbanística autonómica que proclama cómo en la definición de las actuaciones urbanísticas se adecúa a la legislación estatal y desde esta partida fija el régimen de deberes que estas actuaciones generen. Si el Tribunal Constitucional no determina en algún momento la inadecuación de la ley autonómica a la básica estatal, deberíamos de aplicar la consecuencia de la ley autonómica, porque además, en este caso la norma estatal vigente en el momento de la aprobación de la LOUS era exactamente la misma que la que rige actualmente. Recordemos que la refundida estatal del año 2015 contiene la misma norma resultante de la refundida del TRLS/2008 y de la Ley 8/2013, de 26 de junio, de rehabilitación, regeneración y renovación urbanas, a las que aluden diversas veces el articulado de la LOUS y a las que su exposición de motivos declara adecuarse.

Reconsideraríamos evidentemente nuestra postura, que queremos reiterar no deja de ser una mera interpretación en sede administrativa, si con posterioridad se produjese una interpretación contraria por vía jurisprudencial en el sentido de entender que hubiese de haber forzosamente en esta específica modalidad de transformación que nos ha ocupado la aplicabilidad directa de uno u otro porcentaje del umbral que regula el art. 18.1.b) del TRLSRU/2015. Incluso, aplicaríamos esta opción si existiese algún tipo de instrucción o circular interpretativa vinculante, como la que adoptamos en su momento algunas comunidades autónomas que, en contra de la opinión doctrinal

que hemos expuesto, entendían una aplicabilidad directa de las determinaciones de la legislación estatal de 2007 sin el concurso de ley formal autonómica.

Son ejemplos, la Resolución de la Dirección General de Urbanismo de la Región de Murcia, por la que se aprobó la instrucción técnica urbanística para la aplicación de la Ley 8/2007, de 28 de mayo, donde se confería una interpretación del artículo 16.1.b) de la siguiente manera:

“3. Participación de la Administración en los gastos de urbanización. En el art. 16.1.b) de la LS se dispone la entrega del suelo libre de cargas de urbanización a la Administración. Esta obligación se entiende que es de aplicación directa, por lo tanto, se hace extensiva en suelo urbanizable a los planes de iniciativa pública y a las unidades de actuación en suelo urbano sin consolidar”.

Otros territorios, como el caso de la Comunidad Autónoma de Castilla y León, a través de su Orden FOM/1083/2007, de 12 de junio, que aprobó la Instrucción técnica urbanística para la aplicación de la Ley 8/2007, establecieron tanto criterios de exigencia como de excepción, disponiendo:

“1.2. Participación municipal en el aprovechamiento urbanístico. Conforme al apartado 1.b) del art. 16 y a la Disposición Transitoria 2ª LS, los arts. 17 a 20 LUCyL y 40 a 45 RUCyL se interpretarán en el sentido de que: ___/___ b) en suelo urbano no consolidado:

.- En los municipios con población igual o superior a 20.000 habitantes o que cuenten con PGOU, corresponde a los propietarios el aprovechamiento que resulte de aplicar a la superficie bruta de sus parcelas el 90 por ciento del aprovechamiento medio del sector, salvo en los sectores incluidos total o parcialmente en Conjuntos Históricos declarados BIC, donde se aplica íntegramente el aprovechamiento medio del sector, al amparo de la excepción prevista en el párrafo cuarto del art. 16.1.b) LS.

.- En los demás Municipios con población inferior a 20.000 habitantes, corresponde a los propietario sel aprovechamiento que resulte de aplicar a la superficie bruta de sus parcelas el aprovechamiento medio del sector, al amparo en la excepción prevista en el párrafo cuarto del art. 16.1.b) LS”.

Una instrucción u orden como las anteriores, en nuestro sistema normativo correspondería en todo caso al Govern de las Islas Baleares, al afectar obviamente una materia de regulación común a todas las islas. Sea como sea entendemos que estas técnicas son alguna cosa más que no instrucciones o circulares, sino que llevan a cabo la tarea que las opiniones doctrinales esmentadas entienden propias de ser perfiladas por la legislación formal autonómica urbanística. De hecho, un argumento final que hace que debamos de mantener la postura manifestada en el apartado anterior (repetimos que independientemente de la valoración que nos merece la consecuencia), es que la LOUS, como ley urbanística propia vigente, también mantenía la vigencia de la disposición transitoria primera de la Ley 7/2012.

Aquella disposición admitía, como pusimos de manifiesto en nuestro informe de 12 de diciembre de 2016 que hemos esmentado en los antecedentes, la iniciación de un proceso de transformación urbanística en suelo urbano que nunca se hubiese iniciado sin que se le exigiese expresamente el deber de cesión de suelo de aprovechamiento lucrativo; pudiendo esto justificar la misma consecuencia en un suelo que, como el que nos ocupa, más que aparentemente había iniciado ya el proceso de transformación sobre la base de proyectos licenciados a partir del año 1988 y por eso había sido recogido con la condición de urbano en el instrumento de planeamiento general.

Dicho en otras palabras, la consecuencia “penalizadora” de reclasificación a suelo urbanizable y la sujeción al régimen de deberes de esta clasificación, si el suelo en situación básica rural no hubiese iniciado ningún proceso de transformación, que se establecía en la disposición transitoria primera de la Ley 7/2012, indirectamente permitía entender que la ejecución manteniendo la clasificación de urbano no se sujetaba a ningún deber de cesión de porcentaje de aprovechamiento lucrativo, porque en ninguna norma del ordenamiento urbanístico autonómico se prevé esta contingencia; así, sólo en la hipótesis que eventualmente la actuación en suelo urbano tenga predeterminado este deber en el propio planeamiento urbanístico, podríamos entender que le fuese exigible.

5.- A modo de conclusión, la imposibilidad según el marco normativo autonómico urbanístico vigente y para el supuesto concreto planteado de existencia de un mecanismo específico para exigir el deber de cesión de porcentaje de aprovechamiento lucrativo para el presente caso de Ses Figueretes

En consecuencia, por las razones expuestas extensamente en los apartados precedentes de este informe, entendemos que la situación descrita en los antecedentes no conforma ninguno de los supuestos para los cuales la legislación urbanística autonómica haya concretado un deber de cesión a la Administración municipal de un porcentaje de suelo libre de cargas de urbanización al que se refiere el art. 18.1.b) del TRLSRU/2015 o el equivalente de la normativa estatal en el momento de la aprobación de la LOUS de 2014. Otra cosa es que, si la conclusión a la que llegamos es correcta, también entendamos que sea necesario poner de manifiesto a los órganos urbanísticos la necesidad de reflexionar sobre esta situación.

A partir del mandamiento del artículo 47 de la Constitución Española y del mismo principio establecido en el artículo 4.2.b) del TRLSRU/2015, se podría deducir un principio de acuerdo con el cual se impediría que la totalidad del aprovechamiento lucrativo fuera de las personas propietarias del suelo, puesto que la comunidad forzosamente debe participar en las plusvalías que genera la acción de los entes públicos. Factor que implicaría que, ni que fuese en un porcentaje mínimo, el legislador autonómico debería de prever que se atribuyese a la Administración actuante unacesión de aprovechamiento, atendiendo que de otra manera se podrían vulnerar los referidos preceptos constitucional y de la norma básica estatal, así como el principio de igualdad en relación a otros supuestos que sí fuesen sujetos a cesión.

Resulta si más no chocante la presencia de algunas paradojas, como es que algunos suelos urbanizables en que por ejemplo, de acuerdo con el planeamiento urbanístico se encuentran en un régimen transitorio como suelo urbanizable en ejecución, tengan pongamos el caso un nivel de urbanización mucho más avanzado que un suelo urbano con un grado determinado de urbanización, y en un caso se le sujete al deber de cesión y en el otro no.

Justamente en este sentido la exposición de motivos del TRLS/2008, en cuanto al aspecto del régimen urbanístico del suelo, parte de considerar la actividad y proceso de transformación en el sentido de establecer “el régimen de las actuaciones urbanísticas de transformación del suelo, que son las que generan las plusvalías en las cuales debe participar la comunidad para exigencia de la Constitución. De acuerdo con la doctrina constitucional, la Ley establece la horquilla en que se puede mover la fijación de dicha participación. Lo hace posibilitando una adecuación más grande y más flexible a la realidad y, en particular, al rendimiento neto de la actuación de que se trate o del ámbito de referencia en que se inserte, aspecto que hasta ahora no era tenido en cuenta”. Recordemos que aquella exposición de motivos continúa siendo válida, teniendo en cuenta que la nueva refundida operada por el TRLSRU/2015 se limita a las normativas estatales de 2008 y de 2013 (articulado y disposiciones), no a su justificación de contenido.

En otras palabras, el legislador básico estatal entiende de acuerdo con su exposición de motivos que toda actuación urbanística de transformación en los términos que él define (por tanto, cualquier modalidad de transformación), genera, en principio, una plusvalía a la que forzosamente debe tener participación la comunidad; asimismo flexibilizando la concreta fijación por el legislador autonómico de esta participación a través del establecimiento de una horquilla que podrá considerar el “rendimiento neto de la actuación” de transformación o del ámbito de “referencia en que se inserte”. Podría implicar por tanto, que en todo caso, el legislador autonómico debería de estar obligado a fijar un porcentaje de participación, por mínimo que sea.

Por otro lado, alguna doctrina encuentra apoyo en una interpretación alternativa, de acuerdo con la cual la no fijación del deber de cesión de parte del aprovechamiento en determinados supuestos de actuaciones de transformación urbanística, es perfectamente defendible para aquellas de sus modalidades que no generen plusvalías urbanísticas, desde la perspectiva de un principio muy simple: si no existe plusvalía, no existe la base jurídica para establecer un mecanismo de contraprestación. De hecho alguna doctrina jurídica, sobre la base de diversas consideraciones contenidas en la STC 164/2001, de 11 de julio, dictada en relación a la constitucionalidad de algunos preceptos de la que fue la LRSV/1998, entiende que el Tribunal Constitucional estableció la base a partir de la cual se podía argumentar a favor de una eliminación, en determinados supuestos justificados, del deber de cesión de porcentaje de aprovechamiento lucrativo.

Dejando de lado los ejemplos de instrucciones u órdenes interpretativas dictadas después de la vigencia de la LS/2007, podemos encontrar ejemplos de legislaciones urbanísticas autonómicas que, en el marco básico estatal precedente derivado de la LRSV/1998, optaron por no exigir el deber de cesión lucrativa en supuestos determinados. Así entre otros, podríamos esmentar la exoneración del deber de cesión obligatoria y gratuita del suelo correspondiente al 10% del aprovechamiento del ámbito de suelo urbano no consolidado, cuando se trate de municipios de población inferior a mil habitantes, de la Ley 5/2006, de 2 de mayo, de Ordenación del Territorio y Urbanismo de la Rioja; que incluía en el concepto del suelo urbano no consolidado, entre otros los terrenos sometidos a procesos integrales de renovación de la urbanización. Igualmente, la que fue la Ley 9/2002, de 30 de diciembre, del suelo y urbanismo de Galicia, de acuerdo con su artículo 12, que incluía en la categoría de suelo urbano no consolidado; entre otras, las superficies o terrenos en los que sean necesarios procesos de urbanización, renovación u obtención de dotaciones urbanísticas con distribución equitativa de beneficios y cargas; y en regular en su artículo 18 el aprovechamiento urbanístico de los propietarios de suelo urbano no consolidado, partiendo de la atribución de un aprovechamiento resultante de referir a su superficie el 90% del aprovechamiento tipo del área de reparto; establecía supuestos de excepción en los que los propietarios tenían derecho al 100% del referido aprovechamiento, entre los que se encontraban el relativo a los polígonos para los que el nuevo plan no previese el incremento de la superficie edificable respecto a la preexistente lícitamente realizada ni incorporase nuevos usos que generen plusvalías.

Evidentemente, los supuestos de exclusión del deber como los anteriores, pero también los supuestos de sujeción (de aquí la presente reflexión final que realizaremos) es una tarea que debe perfilar el legislador autonómico, pero entendemos que no necesariamente a partir de identificar automáticamente el concepto de beneficio o plusvalía con un incremento de edificabilidad respecto del planeamiento preexistente, sino que también es posible a partir de una perspectiva más genérica que puede comprender el concepto de incremento del valor de las parcelas y/o de las edificaciones ya existentes, a raíz de la producción de una acción que, materialmente, se pueda reputar de transformación urbanística. Esta segunda perspectiva, enlazaría con el concepto general de plusvalía utilizado comúnmente en el léxico no urbanístico, definido como el aumento en el valor de una cosa por causas extrínsecas sin que se haya hecho ninguna mejora.

Nos remitimos en consecuencia a las conclusiones efectuadas a lo largo del presente informe, de las que se desprende que actualmente no parece que, dentro del marco normativo autonómico urbanístico vigente y para el supuesto concreto planteado, exista un mecanismo específico para exigir el deber de cesión de suelo específico que hemos tratado, todo reiterando nuevamente la prevención de encontrarnos en este momento sin precedentes jurisprudenciales que directamente aborden la cuestión de la regulación autonómica, y que por tanto la conclusión que hemos ofrecido se tiene que coger desde una perspectiva de provisionalidad, en función de lo que pudiese ir determinando la jurisprudencia en la aplicación práctica de la normativa.

Una vez constatada, nuevamente, la voluntad municipal en la obtención del máximo de cesiones posibles, se pasa a analizar las actuaciones llevadas a cabo. En primer lugar, conforme dictado de la Sentencia así como del informe del jefe del servicio jurídico de urbanismo del Consell Insular de Mallorca de fecha 8 de marzo de 2017, se procedió a la tramitación de la delimitación de la unidad de actuación UA-4



de Ses Figueretes, previo paso para la tramitación del proyecto de reparcelación. Conviene poner de manifiesto que dicha tramitación se llevó a cabo a pesar de la oposición de la Junta de Compensación de Ses Figueretes que consideraba subsistente la delimitación de la UA operada en el año 1987, no obstante no haberse llevado a cabo la publicación de la aprobación definitiva. Si se hubiese entendido – erróneamente- existente la UA del 87, la tramitación del proyecto de reparcelación se hubiese llevado a cabo según los postulados de la LOUS; no obstante el Ayuntamiento consideró en todo momento la necesidad de tramitar correctamente y desde un inicio la unidad de actuación en cuestión.

Previos los informes oportunos (nuevamente, hacer mención al informe jurídico de Secretaría de fecha 16 de octubre de 2017 donde se dice en su FD Primero que “las actuaciones urbanísticas se llevarán a cabo mediante unidades de actuación, que se delimitarán de forma que permitan el cumplimiento conjunto de los deberes de cesión, equidistribución y urbanización de la totalidad de su superficie”) se dictó resolución de aprobación inicial de la delimitación UA-4 de las Normas Subsidiarias de Ses Figueretes, así como sometimiento a información pública (BOIB número 148 de 5 de diciembre de 2017 y web municipal) y audiencia al Consell Insular de Mallorca y propietarios afectados. No consta en el expediente alegación u oposición alguna al respecto.

Día 22 de enero de 2018 se dictó resolución de aprobación definitiva, pendiente de ratificación por el Pleno municipal, publicándose en el BOIB número 22 de 17 de febrero de 2018 y notificándose a los particulares interesados así como al Archivo de Urbanismo de las Illes Balears y al Consell Insular de Mallorca.

En sesión extraordinaria del Pleno municipal de día 2 de febrero de 2018 se acordó la ratificación de la resolución de día 22 de enero de 2018, procediendo a su publicación en el BOIB número 47 de 17 de abril de 2018.

Día 27 de marzo de 2018 se registra de entrada en el Ayuntamiento de Ses Salines (RGE número 2018/1563) requerimiento de subsanación de documentación. Subsanación que se llevó a cabo en fecha 24 de abril de 2018 (RGS del Ayuntamiento número 2018/726).

A día de hoy no consta alegación u oposición alguna a la aprobación definitiva de la Unidad de Actuación UA-4 de Ses Figueretes. Pues bien, en dicha delimitación, concretamente en su memoria, se establece lo siguiente:

“1.6.- JUSTIFICACIÓN URBANÍSTICA:

El objeto del presente expediente es la incorporación de una nueva Unidad de actuación (U.A.-04) que se delimita sobre el plano nº 2-2 “Ordenación Núcleo Colonia de Sant Jordi”, de las NN.SS. en un ámbito clasificado como suelo urbano y con calificación como Residencial Extensiva Baja.

Esta Actuación Urbanística, de acuerdo con el artículo 29 de la LOUS, tiene la consideración de Actuación de Compleción y de Mejora de la urbanización.

En cuanto a cesión de aprovechamiento medio ponderado al Municipio, dado que se trata de una Actuación de Compleción de urbanización, de acuerdo con el artículo 32 de la LOUS, no está sometida a la indicada cesión, dado que no se trata de una Actuación de Transformación Urbanística.

La Unidad de Actuación U.A.-04 se ha delimitado de forma que permite el cumplimiento conjunto de los deberes de cesión, equidistribución y urbanización de la totalidad de su superficie, siendo una Unidad de Actuación continua.

Asimismo, la Unidad de Actuación U.A.-04 delimitada incluye la totalidad de terrenos de cesión obligatoria y gratuita de la zona, resultando que los viales inmediatos a la misma resultan ya cedidos al Municipio.

Por otra parte, la dimensión de la Unidad de Actuación U.A.-04 es susceptible de asumir las cesiones de viales regulados en las NN.SS., garantizándose el reequilibrio correspondiente mediante la cesión de terrenos a la administración actuante, a cuenta de la reparcelación ulterior, disponiendo de entidad suficiente para justificar técnicamente y económicamente la autonomía de la actuación

1.7.- CUADRO RESUMEN:

[...]

APROVECHAMIENTO DE CESIÓN 0,00

[...]

Es decir, el proyecto de delimitación de la UA-4 Ses Figueretes, que no ha sido impugnado ni objeto de presentación de alegación u oposición alguna, fija el “aprovechamiento de cesión 0,00”, en consonancia con los postulados del Consell Insular de Mallorca. Según Sentencia del Tribunal Supremo de 26 de octubre de 1993 (Sala de lo Contencioso-Administrativo, Sección 5ª –Recurso 160/1991- la “delimitación constituye la base material necesaria e imprescindible para la determinación de las cargas y beneficios de tal unidad reparcelable y su igualitaria distribución dentro de dicho ámbito, ya que el aprovechamiento urbanístico tipo, fijado de modo genérico para un área muy extensa, ha de ir referido en concreto a la unidad de actuación correspondiente [...]”.

Una vez disponible la unidad de delimitación UA-4 Ses Figueretes, se procedió a la tramitación del proyecto de reparcelación según legislación vigente en su momento, es decir, la LUIB.



Dice el art. 23 de la LUIB:

“Artículo 23 Actuaciones urbanísticas

El planeamiento podrá distinguir las actuaciones urbanísticas siguientes:

1. Actuaciones edificatorias. Son las que afectan a una única parcela, localizada en suelo urbano o rústico, con alguna de las siguientes finalidades:

a) La edificación, que podrá incluir simultáneamente y, en su caso, la compleción de algún servicio urbanístico en los términos que establece el artículo 29.2 de la presente ley.

b) La rehabilitación edificatoria, que puede tener por objeto:

i. La recuperación de las condiciones de seguridad estructural y del resto de condiciones de habitabilidad.

ii. La optimización de su eficiencia energética.

iii. La satisfacción de la accesibilidad universal.

iv. La adaptación a las condiciones del entorno y del medio urbano o rural en que se integra.

c) La sustitución de la edificación preexistente por obra nueva conforme al planeamiento en vigor en este momento, siempre que este mantenga el aprovechamiento urbanístico atribuido por el planeamiento anterior.

2. Actuaciones de transformación urbanística. Son las que afectan a un conjunto de parcelas, localizadas en suelo urbano o urbanizable, cuya finalidad es transformar el espacio urbanístico preexistente, conforme a las determinaciones del nuevo planeamiento. Se distinguen las siguientes situaciones:

a) Actuación de nueva urbanización: es aquella que habilita para la completa transformación de su situación originaria rural a la final de suelo urbanizado. El ámbito espacial de este tipo de actuación será el de un sector de suelo urbanizable delimitado en el plan general.

b) Actuación de renovación urbana: es aquella que habilita para la transformación completa de la situación del tejido urbano originario y la renovación integral de su urbanización, entendiéndose como tal la que implica la reurbanización general de su ámbito de suelo con demolición prácticamente total de las edificaciones preexistentes y completo rediseño y reimplantación de sus servicios urbanísticos. El ámbito espacial de este tipo de actuación es el de una unidad de actuación localizada en suelo urbano delimitada en el plan de ordenación detallada correspondiente.

c) Actuación de dotación: es aquella que habilita para la obtención en el suelo urbano de parcelas dotacionales en proporción a los incrementos de aprovechamiento que el planeamiento atribuya a determinadas parcelas concretas en los términos establecidos en el siguiente párrafo de este apartado y siempre que no precise de la reforma integral de la urbanización. El ámbito espacial de este tipo de actuación se delimitará como una unidad de actuación, continua o discontinua, en el suelo urbano y que se identificará mediante el procedimiento de reparcelación voluntaria y de acuerdo con los criterios establecidos en los artículos 78.4 y 90, respectivamente, de la presente ley, en el momento de la ejecución del planeamiento.

Las parcelas que conformen estas actuaciones de dotación serán de dos tipos: por una parte, parcelas lucrativas a las que el planeamiento les atribuya un incremento de aprovechamiento urbanístico producido por un aumento de la edificabilidad, de la densidad de viviendas y/o un cambio de uso global, respecto a lo establecido en el planeamiento anterior; y por otra, parcelas destinadas a dotaciones públicas, dimensionadas en proporción al citado incremento del aprovechamiento atribuido a las parcelas lucrativas.

d) Actuación de reforma interior: es aquella que habilita para la modificación, renovación y reurbanización de un ámbito concreto del suelo urbano y que puede contener a su vez otros tipos de actuaciones urbanísticas, excepto las de nueva urbanización, en los términos establecidos en los artículos 130 y 131 de la presente ley. El ámbito espacial de este tipo de actuación requerirá su delimitación geométrica en el suelo urbano del plan general y su ordenación detallada se establecerá mediante la formulación de un plan especial de reforma interior.

Cuando el ámbito espacial de la reforma interior abarque, además del objetivo de resolver la obsolescencia funcional existente, la intervención en zonas de vulnerabilidad social generalizada, se denominará «actuación de regeneración urbana».

3. Actuaciones aisladas: tendrán esta consideración las actuaciones de ejecución del planeamiento que tengan una finalidad diferente de las mencionadas en los apartados anteriores, y en particular:

a) Las de ejecución directa de sistemas generales o alguno de sus elementos en cualquier clase de suelo.

b) Las dirigidas a la obtención de terrenos destinados a dotaciones públicas en suelo urbano que no tengan la consideración de actuaciones de dotación por no existir un incremento del aprovechamiento urbanístico.

La identificación del ámbito de estas actuaciones se establecerá en el planeamiento correspondiente.

Artículo 24 Definición y determinación del aprovechamiento urbanístico objetivo, público, medio y subjetivo de una actuación

1. El aprovechamiento urbanístico, medido en unidades de aprovechamiento (ua), será el parámetro que:

- a) Represente el contenido jurídico-urbanístico atribuido por el planeamiento a un suelo concreto.
- b) Determine el contenido económico del derecho de propiedad.

2. El aprovechamiento urbanístico objetivo de una parcela o de un ámbito espacial de ordenación concreto se determinará mediante la suma de los productos de las edificabilidades (m² de techo) correspondientes a cada uno de los usos detallados de los que sean susceptibles, multiplicada por los coeficientes de ponderación (ua/m² de techo) respectivos, calculados conforme a lo que establece el apartado 6 de este artículo.

3. El aprovechamiento urbanístico público será el derivado del deber de participación de la comunidad en las plusvalías generadas por el planeamiento. Se determinará aplicando el porcentaje establecido por la presente ley al aprovechamiento objetivo de una parcela concreta, o del medio para el caso de una actuación de nueva urbanización o de renovación urbana.

4. El aprovechamiento urbanístico subjetivo será el que corresponda a las personas propietarias integradas en la actuación urbanística, y se determinará como el resultante de descontar del aprovechamiento objetivo o medio el aprovechamiento público que corresponda a la administración.

A los efectos del desarrollo de las actuaciones de regeneración urbana establecidas en el artículo 131 de la presente ley, se entiende como aprovechamiento urbanístico neto el resultante de descontar del aprovechamiento urbanístico total el equivalente al coste de las cargas y los deberes que, en su caso, comporta la nueva ordenación establecida por el plan especial, y se justificará en la formulación de la memoria de viabilidad económica preceptiva.

5. Para cada ámbito de las actuaciones de nueva urbanización en el suelo urbanizable y de las actuaciones de renovación urbana en el suelo urbano, se determinará el aprovechamiento medio (ua/m² de suelo), que será el cociente de dividir el aprovechamiento objetivo de este ámbito calculado en los términos establecidos en el número 2, por la superficie total de la actuación urbanística (m² de suelo), descontadas, en su caso, las superficies correspondientes a los suelos dotacionales públicos preexistentes que mantengan esta calificación por el nuevo planeamiento.

6. Los coeficientes de ponderación relativa entre usos (ua/m² de techo) se determinarán por referencia al uso característico, que será el que disponga de mayor edificabilidad atribuida en la actuación urbanística y al que se le asigne el valor de la unidad (1 ua/m² de techo). A los restantes usos detallados previstos en la actuación, se les asignarán valores de comparación con la unidad, determinados en proporción a los diferentes valores de repercusión de suelo (€/m² de techo) correspondientes a cada uno de esos usos, de acuerdo con los resultados de un riguroso estudio de mercado acreditado por un perito tasador experto y de reconocida competencia o por una sociedad de tasación homologada oficialmente”.

Vistas las actuaciones urbanísticas descritas, y salvo mejor criterio fundamentado en derecho, el presente supuesto tendría su encaje como “actuaciones aisladas” según el artículo 23.3 de la LUIB transcrito. Este supuesto no se incluye dentro de las actuaciones de transformación urbanística definidas en el apartado segundo del mismo artículo.

Conforme el art. 29 de la LUIB:

Artículo 29 Deberes de las personas propietarias de suelo urbano

1. Las personas propietarias de suelo urbano acabarán o completarán a su cargo la urbanización necesaria para que los terrenos alcancen la condición de solar y edificarán los solares resultantes en los plazos y de acuerdo con las determinaciones que haya fijado el planeamiento urbanístico.

2. La compleción de la urbanización a que se refiere el apartado anterior no requerirá actuaciones de transformación urbanística cuando sean suficientes, para alcanzar la condición de solar, **las obras de conexión de las parcelas a las instalaciones ya en funcionamiento.**

En estos casos, las personas propietarias estarán también obligadas a ceder, en su caso y de forma previa a la edificación, los terrenos destinados a viales. El ayuntamiento podrá ordenar la cesión de los terrenos y la urbanización de las aceras y la vía pública que correspondan a la persona propietaria en cualquier momento, así como su ejecución, mediante la formulación de un proyecto de obras ordinarias.

3. Sin perjuicio del régimen establecido en los artículos 130 y 131 de la presente ley para las actuaciones de reforma interior y de regeneración urbana, cuando la compleción, la renovación o la reforma de la urbanización en suelo urbano requiera actuaciones de transformación urbanística, **definidas en el artículo 23.2.b) y c) anterior**, se cumplirán los deberes siguientes:

- a) Repartir equitativamente los beneficios y las cargas derivadas del uso y de la edificabilidad atribuidas por el planeamiento urbanístico.

b) Ceder al ayuntamiento, de manera obligatoria y gratuita, el suelo reservado para los sistemas urbanísticos locales incluido en el ámbito correspondiente a las actuaciones señaladas en el primer párrafo de este punto 3, continuo o discontinuo, en el que sean comprendidos los terrenos.

En concreto, los suelos dotacionales de cesión correspondientes a las actuaciones señaladas se cuantificarán en función de los resultados de la memoria de viabilidad económica de la actuación y, en su caso, del informe de sostenibilidad económica, así como de un análisis riguroso de compatibilidad del suelo urbano preexistente. Por ello, se adoptará como ámbito de referencia espacial el determinado por usos y tipologías homogéneas que permitan conformar zonas de aplicación de unas ordenanzas concretas en que se integren los suelos objeto de la actuación.

Finalmente, de manera justificada se adoptará la superficie dotacional correspondiente, que dispondrá, como mínimo, de la ratio dotacional existente en esta zona y, como máximo, del estándar establecido para los sectores de suelo urbanizable en el artículo 43.4 de la presente ley. No obstante, en aquellos ámbitos espaciales de suelo urbano en los que la ratio dotacional existente supere el 40% de la media resultante para todo el suelo urbano, así como también el 40% de los estándares establecidos para el suelo urbanizable, el planeamiento general o parcial podrá establecer la no exigencia de la cesión de suelo dotacional derivada del incremento de aprovechamiento atribuido a la actuación.

c) Ceder al ayuntamiento, de manera obligatoria y gratuita, el suelo necesario para la ejecución de los sistemas generales que el plan general haya incluido en el ámbito correspondiente a las actuaciones señaladas en el primer párrafo de este punto 3, continuo o discontinuo, al que pertenecen los terrenos, o los adscriba en el caso de las actuaciones de renovación urbana.

d) Ceder el suelo lucrativo libre de cargas de urbanización correspondiente al 15% del aprovechamiento urbanístico que comporten las diferentes actuaciones señaladas en el primer párrafo de este punto 3.

En todo caso, en las actuaciones de dotación, las personas propietarias de las parcelas edificables sometidas a este régimen cederán este porcentaje sólo sobre el incremento del aprovechamiento establecido por el nuevo plan con respecto al atribuido por el planeamiento anterior.

No obstante lo anterior y justificado sobre la base del resultado de la memoria de viabilidad económica, el planeamiento urbanístico podrá reducir hasta el 5% este porcentaje cuando sean actuaciones de transformación urbanística vinculadas a actuaciones de rehabilitación o de renovación urbana con un exceso de cargas con respecto a la media de actuaciones de transformación del municipio, o cuando el ámbito se destine predominantemente a dotaciones públicas.

Asimismo, el planeamiento urbanístico podrá incrementar de manera justificada el porcentaje previsto anteriormente hasta el 20% en aquellos casos en que el valor de las parcelas resultantes sea considerablemente superior al de las otras en la misma categoría de suelo.

e) Costear y, en su caso, ejecutar la urbanización, sin perjuicio del derecho a resarcir los gastos de instalación de las redes de abastecimiento de agua, de suministro de energía eléctrica, de distribución del gas, en su caso, y de la infraestructura de la conexión a las redes de telecomunicaciones, a cargo de las empresas suministradoras en la parte que, según la reglamentación específica de estos servicios, no tenga que ser a cargo de las personas usuarias.

Cuando se trate de actuaciones de renovación urbana, costeará también las obras de ampliación y refuerzo de los sistemas generales exteriores que, en su caso, fueran necesarias, en los términos fijados en el artículo 30.2.c) de la presente ley.

f) Edificar los solares en los plazos que establezca el planeamiento urbanístico.

g) Ejecutar, en los plazos que establezca el planeamiento urbanístico, la construcción de la vivienda protegida que les corresponda. En caso de que no se hayan determinado estos plazos en el planeamiento, serán de dos años como máximo para iniciar las obras y de cuatro años y medio como máximo para finalizarlas.

h) Conservar las obras de urbanización, a través de la correspondiente entidad de conservación, en los supuestos en que se haya asumido voluntariamente esta obligación, o cuando la imponga justificadamente el planeamiento general.

i) Garantizar el realojo de las personas ocupantes legales que sea necesario desalojar de inmuebles situados dentro del área de actuación y que constituyan su residencia habitual, así como su retorno cuando tengan derecho a ello, en los términos establecidos en la legislación estatal.

4. Excepto cuando se pueda cumplir con suelo destinado a vivienda protegida en virtud de la reserva obligatoria correspondiente, el cumplimiento del deber de cesión regulado en la letra d) del apartado 3 anterior podrá efectuarse mediante las formas alternativas que reglamentariamente establezca el consejo insular correspondiente y, en todo caso, mediante su compensación en metálico de valor equivalente y determinada en aplicación de la legislación estatal de suelo, compensación que se destinará a obtener los suelos con destino a vivienda protegida, o a costear la parte de financiación pública que se hubiera previsto en la actuación de transformación urbanística o bien a integrarse en el patrimonio público de suelo, y se destinará preferentemente a actuaciones de transformación urbanística en suelo urbano.

5. En las actuaciones de dotación, las cesiones de terrenos destinados a dotaciones públicas que resulten del reajuste respecto del incremento de edificabilidad, densidad o cambio de uso, se podrán sustituir, cuando sea físicamente imposible materializarlas dentro del ámbito de la propia parcela edificable:

a) Por la entrega de superficie edificada o edificabilidad no lucrativa de valor equivalente, materializada, en régimen de complejo inmobiliario dentro del mismo edificio, en los términos previstos en la legislación estatal de suelo.

b) Por su compensación en metálico, que se destinará bien a obtener los suelos dotacionales cuya obtención no se materialice en el momento de la aprobación de la actuación, o bien a costear la parte de financiación pública que hubiera previsto la actuación o a integrarse en el patrimonio público de suelo, y se destinará de forma preferente a actuaciones.

Es decir, y nuevamente sin perjuicio de mejor criterio fundamentado en derecho, no nos hallamos ante simples obras de conexión previstas en el punto segundo, ni tampoco ante los deberes de cesión previstos única y exclusivamente para las actuaciones de transformación urbanística definidas en el art. 23.2.b) y c) de la LUIB.

Lo que nos lleva irremediablemente a acudir a las disposiciones transitorias de la LUIB. En concreto, DT Décimo primera:

“Disposición transitoria decimoprimer. Régimen de suelo urbano clasificado en el planeamiento general que no dispone de los servicios urbanísticos básicos

1. Los terrenos que a la entrada en vigor de esta ley se encuentren clasificados formalmente como suelo urbano en los instrumentos de planeamiento urbanístico general y que no dispongan de los servicios urbanísticos básicos a los que se refiere el artículo 22 de esta ley, pasan a tener la condición de suelo urbano sin urbanización consolidada.

2. Las personas propietarias de este suelo acabarán, completarán o ejecutarán a su cargo la urbanización necesaria, y cederán los terrenos destinados a viales, en su caso, para que los terrenos alcancen la condición de solar y los edificarán en los plazos que resulten de aplicación del artículo 29 de esta ley. Si para esto son necesarias actuaciones de transformación urbanística distintas de la simple compleción de la urbanización en los términos que se definen en el apartado 2 del artículo 29 mencionado, se aplicará lo previsto en el apartado 3 con las siguientes especificaciones:

a) Los deberes previstos en las letras b), c), g), h) e i) se llevarán a cabo de acuerdo con las determinaciones del planeamiento en vigor.

b) Los deberes previstos en la letra d) serán de aplicación cuando el porcentaje del deber de cesión de suelo lucrativo libre de cargas de urbanización no lo establezca el planeamiento urbanístico en vigor.

En el caso de aplicación de esta letra d), dado que en ella se permite un ajuste de este porcentaje, se supedita a los resultados del informe de sostenibilidad económica y de la memoria de viabilidad económica formulados de acuerdo con lo que se establece en los artículos 47.2 y 47.3 de la presente ley y en la legislación estatal.

c) Independientemente de lo que prevé la letra b) anterior, si la gestión y ejecución de la actuación de transformación urbanística lo hace necesario, el ayuntamiento debe delimitar una unidad de actuación de acuerdo con el artículo 73 de esta ley.

3. No obstante lo que prevén los apartados anteriores, el ayuntamiento correspondiente conserva la potestad de alteración del planeamiento, sea para conferir una nueva ordenación de los terrenos manteniendo la condición de suelo urbano sin urbanización consolidada, sea para conferirles una nueva clasificación como suelo urbanizable o como suelo rústico.

4. Se establece el plazo de un año, desde la aprobación de esta ley, para que los municipios afectados por esta disposición modifiquen su planeamiento general para adaptarse a ella.

5. Las desclasificaciones de suelos urbanos conforme a lo previsto en la presente disposición no darán lugar a indemnización, de acuerdo con lo previsto por la legislación estatal”.

En primer lugar, según el apartado primero se definen los terrenos que tienen la condición de suelo urbano no consolidado. Si bien pudiera parecer que se trata de terrenos que no disponen de ningún servicio urbanístico básico, el apartado segundo lo clarifica admitiendo que “las personas propietarias de este suelo acabarán, completarán o ejecutarán [...]”, comprendiendo por tanto los terrenos que disponen parcialmente de servicios urbanísticos básicos como es el presente supuesto. Acto seguido se ocupa de establecer “transitoriamente” el régimen aplicable a los terrenos que se encuentran entre las simples obras de conexión (art. 29.2 de la LUIB) y las actuaciones de transformación urbanística del art. 29.2.b) y c) de la LUIB. A dichos terrenos le son de aplicación los deberes de cesión del art. 29.3 de la LUIB con sujeción a determinadas especificaciones. Y para el caso que nos ocupa, en relación a la cesión de suelo lucrativo libre de cargas de urbanización, se establece que “serán de aplicación cuando [...] no lo establezca el planeamiento urbanístico en vigor”.

El resultado, nuevamente, salvo mejor criterio fundamentado en derecho, es la no sujeción a cesión de suelo lucrativo por establecerlo el planeamiento urbanístico en vigor, es decir, la delimitación de la unidad de actuación aprobada definitivamente mediante resolución de fecha 22 de enero de 2018 y ratificada mediante acuerdo plenario de día 2 de febrero de 2018.

Es más, la Disposición Transitoria Primera, apartado segundo, cuya redacción a mi modo de entender es bastante desafortunada, establece lo siguiente:

“2. Sin perjuicio de lo establecido en el apartado 1 anterior, para el desarrollo de los instrumentos de planeamiento general que estén en situación legal y real de ejecución y con el objeto de disponer del instrumento de distribución de cargas y beneficios que corresponda y del instrumento de ejecución material aprobados definitivamente y estén, asimismo, en situación real de ejecución de las obras que prevea, se someterán al régimen jurídico determinado por la legislación urbanística vigente en el momento de la aprobación definitiva de la ordenación detallada del ámbito”.

Analizando dicho precepto:

- 1.- Se refiere a la fase de ejecución.*
- 2.- Se refiere tanto a proyecto de reparcelación como de urbanización.*
- 3.- Se requiere una situación real de ejecución de las obras –no necesidad de tramitar, por ejemplo, expropiación alguna-.*
- 4.- Se establece el régimen jurídico aplicable según la legislación urbanística vigente en el momento de la aprobación definitiva de la ordenación detallada del ámbito.*

Es decir, dicho precepto –salvo mejor criterio fundamentado en derecho- sometería el régimen jurídico aplicable al proyecto de reparcelación y de urbanización a la legislación urbanística vigente en el momento de la aprobación definitiva de la delimitación de la UA-4. Y como quiera que la delimitación de dicha unidad se llevó a cabo conforme los postulados de la LOUS –DT Segunda, apartado 4 de la LUIB-, pudiera entenderse que el proyecto de reparcelación se sometería igualmente a la LOUS del 2014.

Por tanto, y nuevamente salvo mejor criterio fundamentado en derecho, nos encontramos ante un nuevo impedimento a la hora de exigir las cesiones de suelo lucrativo en concepto de aprovechamiento, a pesar de la voluntad municipal incipiente en la materia.

Por último, hacer mención a la reciente modificación del RGLOUS publicada en el BOIB número 143 de 15 de noviembre de 2018. El acuerdo del Pleno, del Consell Insular de Mallorca modifica la disposición transitoria décima del RGLOUS que supone el despliegue de la DT décima cuarta de la LUIB –régimen para el suelo clasificado como urbanizable en el planeamiento general vigente que ya disponga de los servicios urbanísticos básicos y esté consolidado por la edificación-, tratando los deberes de cesión de suelo con destino a aprovechamiento urbanístico público.

No se observa voluntad alguna de clarificar o someter a los deberes de cesión para los terrenos clasificados como suelo urbano no consolidado. Igualmente, interesan las menciones que se establecen en dicha modificación en relación a la sujeción a las determinaciones del ámbito de la unidad de actuación correspondiente.

- Escrito de alegaciones presentado por Terraferida día 16 de octubre de 2018.*

- 1.- Consideración como suelo urbano no consolidado.*

En todo momento se ha tenido la consideración de los terrenos como suelo urbano no consolidado.

- 2.- Deber de cesión del suelo con aprovechamiento urbanístico.*

Me remito a lo informado con anterioridad en relación a las alegaciones presentadas por el GOB.

- 3.- Desclasificación del suelo.*

Es una potestad municipal la de alteración del planeamiento para conferir a los terrenos una nueva clasificación como suelo rústico, teniendo en cuenta no obstante el plazo de un año desde la aprobación de LUIB para que los municipios afectados modifiquen su planeamiento general para adaptarse a ella.

Conclusiones

- 1.- Se informa, salvo mejor criterio fundamentado en derecho, de la desestimación de las alegaciones.*
- 2.- En relación a la potestad de desclasificar, no es objeto del presente informe al corresponder a una voluntad municipal del Equipo de Gobierno.*
- 2.- No obstante, vistos los antecedentes, el Ayuntamiento debería nuevamente solicitar informe al Consell Insular de Mallorca al objeto de clarificar, en su caso, los aspectos controvertidos.*

Éste es mi parecer que someto a cualquier otro criterio mejor fundamentado en derecho. No obstante, la Corporación resolverá lo que estime más conveniente”.

Motivo por el cual, en uso de las atribuciones legalmente conferidas, en particular el artículo 21.1.j) de la Ley 7/1985, de 2 de abril, reguladora de las bases de régimen local, he resuelto:

Primero.- Levantar la suspensión de la tramitación del expediente acordada en la anterior legislatura el día 3 de enero de 2019, dado que el Consell de Mallorca no se ha pronunciado hasta la fecha.



Segundo.- Desestimar las alegaciones presentadas contra la aprobación inicial por parte del Grup Balear d'Ornitologia i Defensa de la Naturalesa (GOB) – 15/10/18 y la Associació Terraferida – 16/10/18.

Tercero.- Aprobar definitivamente el proyecto de reparcelación que afecta la Unidad de Ejecución UA-4 de las Normas Subsidiarias del Término Municipal de Ses Salines, que es el comprendido entre las calles Sa Rода Lluna y de Na Mercadala del núcleo urbano de la Colonia de Sant Jordi, transcurriendo en su interior las calles Ramón y Cajal, Aristotil, Ses Figueres y núm. 24.

Cuarto.- Publicar la presente resolución en el Boletín Oficial de las Islas Baleares y en la página web municipal, con inserción íntegra del proyecto aprobado definitivamente.

Quinto.- Notificar la presente resolución a los interesados.

Ses Salines, 1 de agosto de 2019

El alcalde
Juan Rodríguez Ginard

El secretario
Jaime Perelló Marcé."

Ses Salines, 1 de agosto de 2019

El alcalde
Juan Rodríguez

