



terraferits@gmail.com

<http://terraferida.cat/>

**Francesc Xavier Mas i Ballester, major d'edat, amb núm. 43114781-Q en qualitat de Portaveu de l'associació Terraferida, entitat legalment constituïda, inscrita en el Registre d'Associacions de la Delegació del Govern a Balears amb NIF G57943157 i amb domicili al Carrer de sa Rapita n 8, 07630 Campos (correu-e: terraferits@gmail.com).**

**Davant d'aquest òrgan em dirigeixo i com millor procedeixi en dret mitjançant aquest escrit present el següent escrit:**

### **Exposo els següents FETS:**

En data del 8 d'agost de 2018, el Batle de Ses Salines va aprovar inicialment el projecte de reparcel·lació corresponent a la Unitat d'Execució UA-4 de les NNSS del TM de Ses Salines i mitjançant acord publicat al BOIB 114, de 15 de setembre de 2018, el va sotmetre al tràmit d'informació pública i audiència als interessats per un termini d'un mes.

De conformitat amb el que ha estat exposat i dins el termini habilitat a tal efecte es formulen les següents AL·LEGACIONS al projecte de reparcel·lació aprovat inicialment.

I

### **ENVERS EL PUNT DE PARTIDA**

Tal i com es fa constar en el projecte de reparcel·lació referit el planejament que és objecte de gestió mitjançant aquest instrument el constitueixen les NNSS de planejament del TM de Ses Salines aprovades definitivament el 17 de maig de 2002.

Aquestes NNSS, en el moment de la seva aprovació, classificaven els terrenys afectats pel projecte de referència com a sòl urbà, sense delimitar cap tipus d'unitat d'actuació i la conseqüència que n'extreu el promotor del projecte referit d'aquesta circumstància és que *"podria entendre-se que son considerados como suelo urbano consolidado"* (pàg. 1 de la Memòria), per a continuació reconèixer que no tenen completada la dotació de serveis i que no s'han cedit a l'Ajuntament els terrenys corresponents a vials compresos dins els mateixos i concloure que s'hauria d'entendre vigent la unitat d'actuació aprovada per l'Ajuntament l'any 1987.

Davant aquesta situació de manifesta confusió, l'Ajuntament va requerir dels promotors la presentació d'un projecte de delimitació d'unitat d'actuació - encara que n'existís una delimitació de la mateixa, totalment coincident, aprovada l'any 1987 -, i prèvia la tramitació oportuna, mitjançant resolució de Batlia de 22 de gener de 2018, ratificada pel Ple el 2 de



terraferits@gmail.com

<http://terraferida.cat/>

febrer de 2018, es va aprovar aquesta delimitació, que és la que figura en el projecte de reparcel·lació de referència.

Pel que fa a la concreta determinació de l'**actuació urbanística** que s'ha d'efectuar a l'àmbit dels terrenys afectats pel projecte de reparcel·lació, tant la memòria del projecte de reparcel·lació (pàg.3), com la memòria de la delimitació de la unitat d'actuació referida (pàg. 1) fan referència a la "*compleción de la urbanización*" i a que "*La delimitación de la indicada Unidad de Actuación no fue recogida en la documentación vcorrespondiente a las NNSS vigentes por considerarse suelo urbano consolidado a pesar de no haberse completado la dotación de todos los servicios necesarios para tener dicha consideración*", respectivament.

Així mateix a la memòria de la delimitació de la unitat d'actuació de referència es refereix a l'existència d'una llicència atorgada per l'Ajuntament de Ses Salines el 19 de desembre de 1989, per a "*la apertura de calles e implantación de los servicios urbanísticos, siendo ejecutadas parcialmente las obras, estando a día de hoy ejecutadas en más de un 50%*"

Aquesta breu introducció es de sobres suficient per donar a entendre el punt de partida davant el que ens trobem, del que podem deduir, prescindint de la realitat existent a la vista del profà en matèria urbanística, que **ens trobem davant uns terrenys que no poden arribar a ser considerats com sòl urbà consolidat** - en aquest sentit, el fet de que les NNSS de l'any 2002 no recollissin la delimitació de la unitat d'actuació no és suficient per atorgar la condició de sòl urbà consolidat -.

I és que, d'acord amb la "*Ley 6/1998, de 13 de abril, sobre régimen del suelo y valoraciones*", norma bàsica estatal d'aplicació en el moment de l'aprovació de les NNSS l'any 2002, els terrenys de referència, s'havien de considerar com a **sòl urbà no consolidat**, amb el conjunt d'obligacions inherents a aquest tipus de sòl.

En aquest sentit, s'esmenten els articles que resultaven d'aplicació al cas:

**"Artículo 7. Clases de suelo.**

*A los efectos de la presente Ley, el suelo se clasifica en urbano, urbanizable y no urbanizable o clases equivalentes reguladas por la legislación urbanística.*

**Artículo 8. Suelo urbano.**

*Tendrán la condición de suelo urbano, a los efectos de esta Ley:*



terraferits@gmail.com

<http://terraferida.cat/>

a) El suelo ya transformado por contar, como mínimo, con acceso rodado, abastecimiento de agua, evacuación de aguas y suministro de energía eléctrica o por estar consolidados por la edificación en la forma y con las características que establezca la legislación urbanística.

b) Los terrenos que en ejecución del planeamiento hayan sido urbanizados de acuerdo con el mismo.

...

### **Artículo 13. Derechos de los propietarios de suelo urbano.**

Los propietarios de suelo urbano tienen el derecho a completar la urbanización de los terrenos para que adquieran la condición de solares y a edificar éstos en las condiciones que en cada caso establezca la legislación urbanística y el planeamiento.

### **Artículo 14. Deberes de los propietarios de suelo urbano.**

1. Los propietarios de terrenos en suelo urbano consolidado por la urbanización deberán completar a su costa la urbanización necesaria para que los mismos alcancen —si aún no la tuvieran— la condición de solar, y edificarlos en plazo si se encontraran en ámbitos para los que así se haya establecido por el planeamiento y de conformidad con el mismo.

2. Los propietarios de terrenos de suelo urbano que carezcan de urbanización consolidada deberán asumir los siguientes deberes:

a) Ceder obligatoria y gratuitamente a la Administración todo el suelo necesario para los viales, espacios libres, zonas verdes y dotaciones públicas de carácter local al servicio del ámbito de desarrollo en el que sus terrenos resulten incluidos.

b) Ceder obligatoria y gratuitamente el suelo necesario para la ejecución de los sistemas generales que el planeamiento general, en su caso, incluya en el ámbito correspondiente, a efectos de su gestión.

c) Ceder obligatoria y gratuitamente a la Administración actuante el suelo correspondiente al 10 por 100 del aprovechamiento del correspondiente ámbito; este porcentaje, que tiene carácter de máximo, podrá ser reducido por la legislación urbanística. Asimismo, esta legislación podrá reducir la participación de la Administración actuante en las cargas de urbanización que correspondan a dicho suelo.

d) Proceder a la distribución equitativa de los beneficios y cargas derivados del planeamiento, con anterioridad al inicio de la ejecución material del mismo.



terraferits@gmail.com

<http://terraferida.cat/>

e) Costear y, en su caso, ejecutar la urbanización.

f) Edificar los solares en el plazo que, en su caso, establezca el planeamiento.”

En conseqüència, parlar de sòl urbà consolidat és del tot improcedent, sobre tot si es te en compte el pronunciament de la Sentència núm. 163/2013, de 19 de febrer, de la Sala Contenciosa administrativa del TSJ de les Illes Balears, que confirma en recurs d’apel·lació la del Jutjat CA núm. 2, que confirmava la legalitat del Decret de la Batlia de Ses Salines, de 23 de juliol de 2008, que denegava la llicència urbanística de dotació de determinats serveis als terrenys.

Conforme el fonament jurídic segon de la sentència referida:

*“La sentencia apelada toma en cuenta que la prueba pericial practicada en el juicio ha acreditado que en los terrenos del caso -48.640 m2 que incluyen 10.104,65 m2 de red viaria- no se ha llegado a ejecutar Unidad de Actuación cualquiera, si que se llegase a llevar a cabo un proyecto de dotación de servicios aprobado en 1998, con lo que faltaba una instalación completa de red de aguas residuales, pavimentacion y encintado de aceras.*

*Al propio tiempo, como venimos señalando, no consta que los viales hubieran sido cedidos al Ayuntamiento de Ses Salines, esto es, no está acreditado que formen parte del dominio público municipal, deber legal de las actuaciones de transformación urbanística, tal como dispone –e ineludiblemente exige- el art. 16.a del Real Decreto Legislativo 2/2008”.*

|

*“El 22 de julio de 2008 el Técnico Municipal informó que los terrenos del caso ni contaban con las dotaciones y servicios requeridos ni podían contar con ellos mediante meras obras de conexión de las parcelas existentes a las instalaciones que ya se encontraban en funcionamiento. Y en el informe pericial del juicio se ha comprobado justamente todo lo ya antes indicado, con lo que lo pretendido en la solicitud de licencia que fue denegada por el Ayuntamiento no suponía la completación de los servicios ya existentes, es decir, los requeridos por la Ley 4/2008 -art. 2-.*

*En efecto, la licencia del caso no conllevaría que los terrenos quedasen incluidos en el suelo urbano consolidado ya que sería igualmente preciso licenciar la pavimentación, bordillos, aceras, red de suministro de aguas potables y red de evacuación de aguas residuales.*



terraferits@gmail.com

<http://terraferida.cat/>

*Por consiguiente, como quiera que sea que los terrenos del caso no se encuentran consolidados por la urbanización, se hace preciso un proceso de transformación urbanística, esto es, un proceso agotador en la dotación completa de los servicios que faltan.*

*Las Normas Subsidiarias de Ses Salines exigían igualmente la completación de los servicios, de lo que prescindía el proyecto que se pretendía licenciar, de modo que ese proyecto ni se ajustaba a dichas Normas Subsidiarias ni tampoco daba cumplimiento a lo requerido al respecto en el Texto Refundido de 2008 - art. 14.b-“*

Totes aquestes consideracions efectuades en seu judicial, i per tant irrefutables, s'apunten pel que a continuació es posarà de manifest.

## II

### ENVERS EL DEURE DE CESSIÓ DEL SÒL AMB APROFITAMENT URBANÍSTIC

El projecte de reparcel·lació estableix la no procedència de la cessió esmentada, atès que l'actuació urbanística que contempla, conforme l'art. 29 de la Llei 2/2014, de 25 de març, d'ordenació i ús del sòl (en endavant LOUS) , té la consideració de compleció de la urbanització i d'acord amb l'art. 32 de la mateixa llei no procedeix la cessió del sòl lliure de càrregues i gravàmens d'urbanització, corresponent al 15 % de l'edificabilitat mitjana ponderada que comportin les diferents actuacions.

No podem compartir aquesta interpretació, encara que vingui avalada pel parer de la Comissió Insular d'Ordenació del Territori i Urbanisme, pel que a continuació s'exposa:

La LOUS, en el seus arts. 24 a 26, determina els conceptes de sòl urbà, sòl urbanitzable i sòl rústic i en el seu art. 29 defineix el que s'ha d'entendre per **actuació urbanística** i així, disposa:

*“1. Les actuacions urbanístiques poden implicar la completa urbanització d'un àmbit, bé de sòl en situació de rural, bé d'un sòl ja transformat, o la compleció, la modificació o la millora de la urbanització ja existent. A aquests efectes, cal diferenciar entre actuacions de transformació i actuacions de reordenació o de compleció de la urbanització.*

*2. Tenen la consideració d'actuacions de transformació urbanística:*

*a) En el sòl urbanitzable, les de nova urbanització mitjançant les quals els terrenys passen de la situació de sòl rural a la de sòl urbanitzat.*



terraferits@gmail.com

<http://terraferida.cat/>

b) *En el sòl urbà, les de reforma integral de la urbanització, entenen per tals les que impliquen la reurbanització general d'un àmbit de sòl amb demolició pràcticament total de les edificacions preexistents i complet redisseny i reimplantació dels serveis urbanístics.*

c) *Les de dotació, que són aquelles que tenen per objecte incrementar les dotacions públiques en un àmbit concret de sòl urbà per reajustar la seva proporció amb l'increment de l'edificabilitat o de la densitat, o amb els nous usos que s'assignin en la seva ordenació, sempre que no requereixin de la reforma integral de la urbanització.*

3. *Tret que concorrin les condicions assenyalades en l'apartat 2 anterior, no tenen la consideració d'actuacions de transformació urbanística les de reordenació, que són aquelles que tenen per finalitat la millora de la qualitat urbana d'un àmbit de sòl urbà, sempre que l'increment de les dotacions públiques que se'n derivi respecte de les inicialment previstes no estigui directament vinculat amb l'ajust de la seva proporció als increments d'edificabilitat, densitat o nous usos que es defineixin; ni tampoc les actuacions de compleció de la urbanització, que són aquelles que tenen per finalitat completar o millorar la urbanització en un àmbit de sòl urbà.*

4. *En cap cas la superfície dels terrenys sotmesos a actuacions urbanístiques en sòl urbà no computa com a creixement als efectes del que preveu l'article 33 de la Llei 6/1999, de 3 d'abril, de les directrius d'ordenació territorial de les Illes Balears i de mesures tributàries, i les disposicions corresponents que fixin els plans territorials en desplegament d'aquest article."*

Per la seva part, l'art. 32.3.d) de la LOUS fixa el deures de les persones propietàries en sòl urbà, i pel que fa a la cessió del sòl amb aprofitament urbanístic determina el següent:

*"d) Cedir, quan es tracti de les actuacions previstes a les lletres b o c de l'apartat 2 de l'article 29 esmentat, el sòl lliure de càrregues d'urbanització corresponent al 15% de l'edificabilitat mitjana ponderada que comportin les diferents actuacions. En tot cas, a les actuacions de dotació, les persones propietàries dels terrenys han de cedir aquest percentatge només sobre l'increment de l'edificabilitat mitjana ponderada que comporti l'actuació respecte de l'anteriorment definida pel planejament. No obstant l'anterior, el planejament urbanístic pot reduir fins al 5% aquest percentatge quan siguin actuacions de transformació urbanística vinculades a actuacions de recuperació o rehabilitació integral de sòls urbans, actuacions amb un excés de càrregues respecte a la mitjana d'actuacions de transformació del municipi, o quan l'àmbit es destini predominantment a dotacions públiques. Així mateix, el planejament urbanístic pot incrementar de manera justificada el percentatge previst anteriorment fins al 20% en aquells casos en què el valor de les parcel·les resultants sigui considerablement superior al de les altres en la mateixa categoria de sòl."*



terraferits@gmail.com

<http://terraferida.cat/>

D'acord amb aquests preceptes, l'Ajuntament conclou que l'actuació urbanística que s'ha de dur a terme en l'àmbit afectat pel projecte de reparcel·lació és una actuació de compleció de la urbanització i que en conseqüència no pertoca la cessió del sòl lliure de càrregues i gravàmens d'urbanització, corresponent al 15 % de l'edificabilitat mitjana ponderada que comportin les diferents actuacions.

No podem compartir emperò aquesta conclusió, pels motius que a continuació exposarem:

**Primer.** Ens trobem en realitat davant una actuació de compleció de la urbanització ?

Si ens atenim als fonaments jurídics transcrits de la sentència abans al·ludida, es pot considerar que l'actuació urbanística que s'ha de dur a terme en l'àmbit de sòl afectat pel projecte de reparcel·lació és una simple compleció de la urbanització, tal com l'entén l'art. 29.3 (completar o millorar la urbanització en un àmbit de sòl urbà), o s'aproxima més bé al concepte d'una actuació de reforma integral de la urbanització, encara que no hi hagi demolició d'edificacions existents ?

Aquesta teoria vendria avalada no només per l'estat d'urbanització en el que es troben els terrenys en l'actualitat, sinó pel fet de que l'Ajuntament exigís la delimitació d'una unitat d'actuació.

Si això fos així, d'acord amb l'article 32.3.d) de la LOUS, pertocaria la cessió del sòl amb aprofitament urbanístic al·ludit.

**Segon.** Es conforme a llei la classificació del sòl que figura a les NNSS de planejament de Ses Salines per aquest àmbit concret ?

Si pensem atenció novament a la fonamentació jurídica de la sentència transcrita es pot arribar a dubtar si la classificació com a sòl urbà d'aquest àmbit que contempen les NNSS de Planejament és l'adequada, ja que la realitat existent en el moment de l'aprovació és totalment divergent amb la plasmació que de la mateixa es fa a l'instrument de planejament.

D'altra banda, de considerar aquest àmbit com a sòl urbà no consolidat, de conformitat amb els preceptes transcrits de la Llei estatal vigent en el moment de l'aprovació de les NNSS de Planejament (*Ley 6/1998, de 13 de abril*), s'hauria d'haver fixat una unitat d'actuació pel seu desenvolupament, en la que es contemplés expressament la cessió d'aquest aprofitament urbanístic (d'un 10 % en aquell moment).

S'ha de tenir en compte que la norma bàsica estatal establia aquest deure de cessió en els terrenys considerats com a sòl urbà no consolidat.





terraferits@gmail.com

<http://terraferida.cat/>

**Tercer.** La no exigència d'aquesta cessió en el cas que ens ocupa vulnera la normativa bàsica estatal fixada pel Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley del Suelo y Rehabilitación Urbana, quan disposa:

**“Artículo 21. Situaciones básicas del suelo.**

1. *Todo el suelo se encuentra, a los efectos de esta ley, en una de las situaciones básicas de suelo rural o de suelo urbanizado.*

2. *Está en la situación de suelo rural:*

a) *En todo caso, el suelo preservado por la ordenación territorial y urbanística de su transformación mediante la urbanización, que deberá incluir, como mínimo, los terrenos excluidos de dicha transformación por la legislación de protección o policía del dominio público, de la naturaleza o del patrimonio cultural, los que deban quedar sujetos a tal protección conforme a la ordenación territorial y urbanística por los valores en ellos concurrentes, incluso los ecológicos, agrícolas, ganaderos, forestales y paisajísticos, así como aquéllos con riesgos naturales o tecnológicos, incluidos los de inundación o de otros accidentes graves, y cuantos otros prevea la legislación de ordenación territorial o urbanística.*

b) *El suelo para el que los instrumentos de ordenación territorial y urbanística prevean o permitan su paso a la situación de suelo urbanizado, hasta que termine la correspondiente actuación de urbanización, y cualquier otro que no reúna los requisitos a que se refiere el apartado siguiente.*

3. *Se encuentra en la situación de suelo urbanizado el que, estando legalmente integrado en una malla urbana conformada por una red de viales, dotaciones y parcelas propia del núcleo o asentamiento de población del que forme parte, cumpla alguna de las siguientes condiciones:*

a) *Haber sido urbanizado en ejecución del correspondiente instrumento de ordenación.*

b) *Tener instaladas y operativas, conforme a lo establecido en la legislación urbanística aplicable, las infraestructuras y los servicios necesarios, mediante su conexión en red, para satisfacer la demanda de los usos y edificaciones existentes o previstos por la ordenación urbanística o poder llegar a contar con ellos sin otras obras que las de conexión con las instalaciones preexistentes. El hecho de que el suelo sea colindante con carreteras de circunvalación o con vías de comunicación interurbanas no comportará, por sí mismo, su consideración como suelo urbanizado.*





terraferits@gmail.com  
<http://terraferida.cat/>

*c) Estar ocupado por la edificación, en el porcentaje de los espacios aptos para ella que determine la legislación de ordenación territorial o urbanística, según la ordenación propuesta por el instrumento de planificación correspondiente.*

*4. También se encuentra en la situación de suelo urbanizado, el incluido en los núcleos rurales tradicionales legalmente asentados en el medio rural, siempre que la legislación de ordenación territorial y urbanística les atribuya la condición de suelo urbano o asimilada y cuando, de conformidad con ella, cuenten con las dotaciones, infraestructuras y servicios requeridos al efecto.*

#### **Artículo 7. Actuaciones de transformación urbanística y actuaciones edificatorias**

**1. A efectos de esta ley, se entiende por actuaciones de transformación urbanística:**

**a) Las actuaciones de urbanización, que incluyen:**

**1) Las de nueva urbanización, que suponen el paso de un ámbito de suelo de la situación de suelo 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 funcionalmente con la red de los servicios exigidos por la ordenación territorial y urbanística.**

*2) Las que tengan por objeto reformar o renovar la urbanización de un ámbito de suelo urbanizado, en los mismos términos establecidos en el párrafo anterior.*

*b) Las actuaciones de dotación, considerando como tales las que tengan por objeto incrementar las dotaciones públicas de un ámbito de suelo urbanizado para reajustar su proporción con la mayor edificabilidad o densidad o con los nuevos usos asignados en la ordenación urbanística a una o más parcelas del ámbito y no requieran la reforma o renovación de la urbanización de éste.*

...

#### **Artículo 18. Deberes vinculados a la promoción de las actuaciones de transformación urbanística y a las actuaciones edificatorias.**

*1. Las actuaciones de urbanización a que se refiere el artículo 7.1,a) comportan los siguientes deberes legales:*

...



@terraferida  
terraferits@gmail.com  
<http://terraferida.cat/>

*b) Entregar a la Administración competente, y con destino a patrimonio público de suelo, el suelo libre de cargas de urbanización 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.*

*Con carácter general, el porcentaje a que se refiere el párrafo anterior no podrá ser inferior al 5 por ciento ni superior al 15 por ciento.*

*La legislación sobre ordenación territorial y urbanística podrá permitir excepcionalmente reducir o incrementar este porcentaje de forma proporcionada y motivada, hasta alcanzar un máximo del 20 por ciento en el caso de su incremento, para las actuaciones o los ámbitos en los que el valor de las parcelas resultantes sea sensiblemente inferior o superior, respectivamente, al medio en los restantes de su misma categoría de suelo.*

*La legislación sobre ordenación territorial y urbanística podrá determinar los casos y condiciones en que quepa sustituir la entrega del suelo por otras formas de cumplimiento del deber, excepto cuando pueda cumplirse con suelo destinado a vivienda sometida a algún régimen de protección pública en virtud de la reserva a que se refiere la letra b) del apartado 1 del artículo 20.*

...”

D'acord amb aquests preceptes transcrits **resulta evident que els terrenys de que es tracta es troben en situació de sòl rústic** i que si hi ha voluntat d'edificar-los precisen d'una actuació urbanística a realitzar, que entenem que **serà de nova urbanització i que en conseqüència estarà sotmesa al deure de cessió que ens ocupa**. I això és legislació bàsica estatal i en conseqüència d'obligat compliment per part de la normativa autonòmica, el que ha de conduir a l'operador jurídic a la seva aplicació malgrat el supòsit no resulti tipificat d'una forma clara i precisa a la darrera. En tot cas com han determinat els tribunals en una consolidada jurisprudència s'ha d'estar “a la fuerza normativa de lo fáctico” i la realitat en el cas que ens ocupa es la que és: uns terrenys en situació de sòl rural, que precisen una actuació de nova urbanització i que en conseqüència es troben subjectes a la cessió de part del seu aprofitament urbanístic, per complir amb els preceptes que inspiren la “Ley del Suelo y Rehabilitación Urbana estatal”.

Per tot plegat demanam:

1. Que es paralitzi la reparcel·lació i es desclassifiqui aquest fals sòl urbà d'acord amb la Disposició transitòria onzena, de la llei d'urbanisme de les illes balears de 29 de desembre del 2017. Aquesta diu que: *l'ajuntament conserva la potestat d'alteració del planejament, sigui per conferir una nova ordenació dels terrenys mantenint la condició de sòl urbà sense urbanització consolidada, **sigui per conferir-los una nova***



terraferits@gmail.com  
<http://terraferida.cat/>

***classificació com a sòl urbanitzable o com a sòl rústic.*** La LOUS estableix ***el termini d'un any***, des de l'aprovació d'aquesta llei, perquè els municipis afectats per aquesta disposició modifiquin el seu planejament general per adaptar-s'hi. A més, diu que ***les desclassificacions de sòls urbans conforme al que preveu aquesta disposició no dóna lloc a indemnització, d'acord amb el que estableix la legislació estatal.***

2. Que si l'ajuntament vol seguir tramitant-la, no regali als promotors el 15% del sòl públic que legalment aquests han de cedir a l'ajuntament.

Palma, \_\_\_ d'Octubre de 2018.

Signatura

Francesc Xavier Mas i Ballester