



INFORME-PROPUESTA QUE SE ELEVA A LA JUNTA DE GOBIERNO LOCAL

ASUNTO: PROYECTO DE REGULARIZACIÓN DE FINCAS EN POLÍGONO XI PEGUERA OEST.

I) ANTECEDENTES.

1º. El 19 de enero de 2009 la Junta de Gobierno Local aprobó definitivamente el Proyecto de Compensación del Plan Parcial de Peguera Oest, Sector 1.

2º. El Proyecto de Urbanización se aprobó definitivamente por la Junta de Gobierno Local el 7 de octubre de 2013.

3º. El 26 de julio de 2018 la Junta de Compensación aportó un proyecto de regularización de fincas para ajustarse a las exigencias del P.G.O de Calvià, que sustituía al Proyecto de Compensación modificado presentado el 26 de julio de 2017.

4º. El 24 de septiembre de 2018 se emitió un informe jurídico en el que se instaba a la Junta de Compensación a acreditar que la regularización de fincas planteada no implica una nueva equidistribución de beneficios y cargas entre los propietarios afectados y que la definición de los nuevos lindes de la fincas afectadas no incide en su valor en una proporción superior al 15% ni en las edificaciones existentes, sin perjuicio de las compensaciones sustitutivas en metálico. Asimismo, se le instaba a aportar las notas registrales con las nuevas propiedades y a subsanar las deficiencias técnicas consignadas en el informe técnico de fecha 18/09/18.

5º. El 24 de octubre de 2018 la arquitecta informó favorablemente el proyecto de regularización de fincas, por lo que se han subsanado las deficiencias técnicas comunicadas a la Junta de Compensación.

6º. Por lo que respecta a los requerimientos efectuados en el informe jurídico de fecha 24/09/18, en la documentación aportada el 22 de octubre de 2018 se expone que "...al tratarse de parcelas no edificadas, la nueva distribución de las mismas no afecta a su valor en una proporción superior al 15% ya que este proyecto de regularización de fincas afecta sólo a las superficies de las parcelas resultantes, que se reduce en las parcelas lucrativas e incrementa en el suelo no lucrativo de cesión, aunque no a sus aprovechamientos urbanísticos que se mantienen según lo aprobado en el proyecto de compensación. Además, se añade que " Por otra parte, el reparto de beneficios y cargas se encuentra materializado y la urbanización finalizada por lo que esta regularización de fincas no afecta a la equidistribución de beneficios y cargas del proyecto de compensación aprobado". Asimismo, en fecha 03/10/18, se aportaron las notas registrales actualizadas.

7º. El 18 de febrero de 2016 la Junta de Compensación aportó un Estudio de Detalle, del que se desistió el 26 de enero del 2017 al no resultar necesaria su aprobación.



RIGO MARTINEZ MARIA -
43023789N
25/10/2018



FONTENLA ESQUIVIAS JOSE
MARIA - 42972411Q
25/10/2018



PECOS QUINTANS MARCOS -
43106940H
25/10/2018

II) CONSIDERACIONES JURÍDICAS

1ª. El artículo 78.1 de la Ley 12/2017, de 29 de diciembre, de urbanismo de las Illes Balears define la reparcelación como el sistema de actuación consistente en la agrupación de fincas comprendidas en el ámbito de una actuación de transformación urbanística para su nueva división ajustada al planeamiento, con adjudicación de las parcelas resultantes a las personas interesadas en proporción a sus respectivos derechos, y a la administración de los terrenos y las parcelas que le corresponden de acuerdo con la presente ley y el planeamiento. Según el apartado 2 del citado precepto "La reparcelación tendrá por objeto distribuir justamente los beneficios y las cargas de la ordenación urbanística, regularizar la configuración de las fincas y situar su aprovechamiento en zonas aptas para la edificación de acuerdo con el planeamiento."

2ª. El Reglamento de la Ley 2/2014, de 25 de marzo de ordenación y uso se ocupa de la regularización de fincas en el artículo 260. Hay que indicar que la Ley 12/2017, de 29 de diciembre, de urbanismo de las Illes Balears (LUIB) deroga la Ley 2/2014 pero mantiene vigente el Reglamento que la desarrolla en todo aquello que resulte compatible con la nueva ley, considerando en todo caso incompatible con la Ley 12/2017 el Título VIII del citado Reglamento, a excepción del su capítulo V (Disposición Final 2ª de la Ley 12/2017).

Pues bien, el artículo 260 del Reglamento contiene los requisitos que deben concurrir para acogerse a la regularización de fincas prevista en dicho precepto:

1. *La reparcelación se podrá aplicar, a pesar de que no sea necesaria la distribución material de los terrenos, a los efectos del reparto equitativo de los beneficios y las cargas derivados de la parcelación urbanística, cuando sea necesario regularizar la configuración de las fincas, a fin de ajustarla a las exigencias del planeamiento.*
2. *A tal efecto, se entiende por regularización de fincas la definición de los nuevos lindes de la fincas afectadas, de acuerdo con el planeamiento, siempre y cuando no se afecte su valor en una proporción superior al 15% ni las edificaciones existentes, sin perjuicio de las compensaciones sustitutivas en metálico. La regularización se podrá llevar a cabo por ámbitos delimitados de forma funcional y se podrá acordar en cualquier momento, de oficio o bien a instancia de parte interesada.*
3. *Los proyectos de regularización de fincas estarán compuestos por los documentos siguientes:*
 - a) *La memoria justificativa.*
 - b) *La relación de fincas aportadas, personas propietarias y otras personas interesadas.*
 - c) *La descripción de fincas resultantes.*
 - d) *El plano de parcelario de información a escala adecuada.*
 - e) *El plano de fincas regularizadas, a la misma escala del plano precedente.*
 - f) *La cuenta de indemnizaciones económicas sustitutivas, si procede.*
4. *El proyecto se tramitará de acuerdo con el apartado 5 del artículo 213 de este Reglamento, excepto los supuestos de reparcelación voluntaria. El certificado del acto o del acuerdo de aprobación definitiva posibilitará la inscripción del proyecto en el Registro de la propiedad, cuando el acuerdo haya adquirido firmeza en vía administrativa.*

La regularización de fincas constituye una modalidad de la reparcelación. El artículo 211.1 del Reglamento define la reparcelación como un sistema de actuación que consiste en la agrupación de fincas comprendidas en el ámbito de una actuación urbanística para su nueva división ajustada al planeamiento, con adjudicación de las parcelas resultantes a las personas interesadas en proporción a sus respectivos derechos, y a la administración de terrenos y las parcelas que le corresponden de acuerdo con la LOUS (actualmente LUIB), este Reglamento y el planeamiento. El apartado 2 del artículo 211 determina que la reparcelación es necesaria para la ejecución de las unidades para las que se haya establecido este sistema de actuación y tiene por objeto, entre otras finalidades, b) la regularización de las fincas para adaptar su configuración a las exigencias del planeamiento.

3ª. La jurisprudencia del Tribunal Supremo también ha establecido los requisitos que se deben cumplir para aprobar el proyecto de regularización de fincas (STS de 10 de marzo de 1982; STS de 30 de noviembre de 1993; , STS de 12 de abril de 2005; STS 380/2017, de 6 de marzo de 2017):

- Que no sea necesaria la redistribución de los beneficios o cargas de la ordenación entre los propietarios afectados (Los propietarios ya tienen adquirido todo el aprovechamiento).
- Que sea preciso regularizar la configuración física de las fincas para adaptarlas a las exigencias del planeamiento.
- La regularización se puede realizar por manzanas o partes de ellas, limitándose a definir los nuevos linderos entre las fincas afectadas, siempre que no afecte al valor de las mismas, en proporción superior al 15%, ni a las edificaciones existentes.

De acuerdo con la jurisprudencia del Tribunal Supremo, la reparación propiamente dicha tiene un concepto más amplio que la normalización pues afecta a una unidad de actuación de ámbito territorial mayor, con atribución de nuevas fincas, previa redistribución de las cargas y beneficios en tanto que la normalización de fincas afecta a manzanas previstas en el planeamiento y limitado a definir los nuevos linderos de las fincas afectadas, siempre que no afecte al valor de las mismas en más de un 15 por 100, ni a las edificaciones existentes, compensándose las diferencias en metálico, con arreglo al valor urbanístico medio de las fincas afectadas.

4ª. En cuanto a los criterios de valoración de las fincas, si bien la STS nº 380/2017, de 6 de marzo de 2017, se refiere a la discrepancia existente entre el Ayuntamiento demandado- que abogaba por los criterios de la legislación estatal del suelo- y la parte demandada – que defendía la aplicación de coeficientes de localización que ponderen el valor de las parcelas resultantes del proyecto de normalización o, en otro caso, utilizar el método catastral- , no se pronuncia sobre dichos criterios. La Sentencia 327/2004, de 7 de abril dictada por el TSJ de Galicia entiende que cuando el Reglamento de Gestión Urbanística alude al valor de las fincas se está refiriendo al valor de mercado del terreno en la zona con abstracción de sus condiciones urbanísticas, y la prueba está en que toda normalización parte de que las parcelas de que se trate no se ajustan al planeamiento puesto que su finalidad es lograr que se adapten a él, por lo que siempre estaríamos ante terrenos con valor urbanístico inicial nulo y cualquier variación superaría el 15% del mismo.

Por su parte, el artículo 222 del Reglamento de la LOUS dispone que “ La valoración de las aportaciones de suelo y de las fincas resultantes en la reparcelación deberá efectuarse de acuerdo con las reglas establecidas en la legislación estatal a los efectos de repartos de los beneficios y cargas y la adjudicación de parcelas resultantes, y con las contenidas en el artículo 81 de la LOUS que resulten aplicables en cada caso.” La remisión al artículo 81 de la LOUS se entiende sustituida por la del artículo 80 de la Ley 12/2017, de 29 de diciembre, de Urbanismo de las Illes Balears (LUIB). Sin embargo, tal como se ha indicado anteriormente la regularización o normalización de fincas no puede implicar una nueva distribución de los beneficios y cargas.

5ª. Respecto del procedimiento para la aprobación del proyecto de regularización de fincas, el artículo 260 del Reglamento de la LOUS se remite al artículo 213.5 del propio Reglamento que regula el procedimiento para la aprobación de los proyectos de reparcelación. Dicho procedimiento comprende los siguientes trámites:

- a) Aprobación inicial.
- b) Información pública durante el plazo de un mes, mediante edicto que deberá publicarse en el B.O.I.B y en la dirección o en el punto de acceso electrónico correspondiente. Dentro de este plazo se concederá audiencia a las personas interesadas mediante citación personal.
- c) Aprobación definitiva. El acuerdo se publicará en el B.O.I.B y en la dirección o en el punto de acceso electrónico correspondiente.

El Ayuntamiento expedirá un certificado del acuerdo de aprobación definitiva para la inscripción del proyecto en el Registro de la Propiedad, cuando el acuerdo haya adquirido firmeza en vía administrativa (artículo 260.4 del Reglamento de la LOUS).

6ª. Por lo que respecta al desistimiento del Estudio de Detalle presentado el el 18 de febrero de 2016, indicar que el artículo 94 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas contempla de manera conjunta el desistimiento y la renuncia como uno de los modos de terminación del procedimiento porque ambas figuras producen la finalización del procedimiento en curso. Ahora bien, su alcance es diferente porque la renuncia implica el abandono definitivo de la pretensión que ya no podrá ejercitarse de nuevo a diferencia del desistimiento que opera únicamente sobre el procedimiento y no afecta al posible nuevo ejercicio del derecho.

El desistimiento implica una declaración unilateral del interesado de abandonar el procedimiento ya iniciado. Es un modo anormal de terminación del procedimiento que consiste en el abandono de la pretensión en el procedimiento, es decir, sus efectos se limitan al procedimiento y no a la pretensión que se formula. De este modo, solicitado el desistimiento y finalizado el procedimiento nada impide formular de nuevo la solicitud siempre que no haya prescrito el plazo para la formulación de la pretensión. La Ley 39/2015 exige como requisitos del desistimiento, la solicitud del particular que inicia el procedimiento, la práctica del desistimiento en cualquier momento por cualquier medio que permita su constancia (siempre que incorpore las firmas que correspondan) y la declaración del o de los interesados dirigida al órgano administrativo competente para resolver el procedimiento. El desistimiento debe formularse expresamente por el interesado o por medio de su representante que, en tal caso, deberá acreditar su representación por cualquier medio válido en derecho o mediante declaración en comparecencia personal del interesado.



El particular puede desistir en cualquier momento del procedimiento antes de que recaiga la resolución administrativa que lo pone fin. En cuanto a la forma el desistimiento, ha de ser expreso, como se deduce de la expresión *por cualquier medio que permita su constancia*, es decir, que revele de forma inequívoca su intención de poner fin al procedimiento.

En este caso corresponde al Alcalde (órgano competente para la aprobación inicial) aceptar el desistimiento del Estudio de Detalle, de acuerdo con lo dispuesto en el artículo 21.1j) de la Ley 7/1985, de 2 de abril, Reguladora de las Bases del Régimen Local. Sin embargo, mediante Decreto de la Alcaldía de 9 de febrero de 2017, el Alcalde delegó en la Junta de Gobierno Local la competencia para la aprobación de los instrumentos de desarrollo del planeamiento general no expresamente atribuidas al Pleno, así como los instrumentos de gestión urbanística y de los proyectos de urbanización.

A la vista de lo expuesto, y habida cuenta que se ha emitido el correspondiente informe técnico favorable en fecha 24/10/2018 y se han subsanado las deficiencias consignadas en el informe jurídico de fecha 24/09/2018, entiendo que procede someter a la Junta de Gobierno Local el siguiente ACUERDO:

1º. Aprobar inicialmente el proyecto de regularización de fincas del Plan Parcial del Polígono XI de Peguera, según documentación presentada por la Junta de Compensación en fechas 26/07/2018 (RGE 22.588), 11/09/2018 (RGE 26.735), 28/09/18(RGE 28.895) y 22/10/2018 (RGE 30.968).

2º. Someter el referido proyecto de regularización de fincas a información pública durante el plazo de un mes, mediante edicto que deberá publicarse en el *Butlletí Oficial de las Illes Balears* y en la dirección o en el punto de acceso electrónico correspondiente, donde se insertará asimismo su contenido íntegro para facilitar su consulta telemática. Asimismo, dentro de este plazo se concederá audiencia a las personas interesadas mediante citación personal (artículo 213.5 del Reglamento de la LOUS).

3º. Aceptar el desistimiento del Estudio de Detalle aportado el 18 de febrero de 2016, de acuerdo con la solicitud de desistimiento de fecha 26 de enero de 2017.

4º. Señalar que, de conformidad con lo dispuesto en la Ordenanza Fiscal reguladora de la tasa para la tramitación y redacción de instrumentos de ordenación, gestión urbanística y evaluaciones ambientales, el promotor deberá ingresar la tasa por el trámite de aprobación inicial del proyecto de regularización de fincas, cuyo importe asciende a 1,297,34 euros (3.243,36 m2 menos de suelo lucrativo aprobado según Plan Parcial x 0,4) (Anexo I, tarifa 1, epígrafe 11).

Observación:

Antes de la aprobación definitiva del proyecto de regularización de fincas la Junta de Compensación deberá desistir del proyecto de compensación modificado presentado el 26 de julio de 2017.

Calvià, 25 octubre de 2018
La T.A.G de Urbanismo,
Fdo. María Rigo Martínez

Visto el anterior informe-propuesta, elévese a la Junta de Gobierno Local para su aprobación.

Calvià, 25 octubre de 2018
ELTENIENTE DELEGADO DE URBANISMO, ECONOMÍA Y COMERCIO
(Por delegación de Alcaldía de 6 de julio de 2018)

Fdo. Marcos Pecos Quintans