Interesando informe en relación a la cesión del porcentaje de aprovechamiento lucrativo en la gestión y desarrollo del proyecto de dotación y completación de servicios en la urbanización S, Estanyol del TM de Artá, se manifiesta lo siguiente:

El Ayuntamiento de Artá se propone llevar a cabo la operación de dotación y renovación de determinados servicios en la citada urbanización y, a tal efecto, ha tramitado los proyectos correspondientes a ejecutar por el sistema de cooperación, que implica, este caso, la reparcelación simplemente económica, para distribuir entre los propietarios del sector las cuotas correspondientes para hacer frente a las obras. En ningún caso se plantea la reparcelación física por cuanto no se modifica la ordenación manteniéndose la estructura de la misma y de la propiedad, habiendo sido ya ocupados y adquiridos por el Ayuntamiento los terrenos del ámbito destinados al dominio público.

El artículo 14 del Real Decreto Legislativo 2/08 de 20 de junio, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley del Suelo define las que denomina actuaciones de transformación urbanística y las sujeta en el artículo 16, a la obligación de cesión del porcentaje de edificabilidad media ponderada del ámbito de la actuación.

Las dudas que podían plantearse respecto a las actuaciones de simple dotación para la completación o renovación de servicios, como es el caso que nos ocupa, y en relación a la cesión de suelo indicada, han sido resueltas en nuestra Comunidad Autónoma por la Ley 7/12 de 13 de junio, cuyo artículo 5 define igualmente las actuaciones de transformación urbanística, refiriéndose a las que pretenden la redefinición de la ordenación general del ámbito con modificación sustancial de la ordenación preexistente con ciertas condiciones y las de dotación, de las que excluye en todo caso de su consideración como actuación de transformación urbanística cuando en su ámbito no exista incremento de la edificabilidad media ponderada asignada por el planeamiento anterior y no resulte precisa la equidistribución de beneficios y cargas.

Este último es precisamente el caso de S, Estanyol por cuanto se trata de una operación de dotación de algún servicio no previsto en el planeamiento originario y de renovación de alguno de los existentes y no existe incremento de edificabilidad ni necesidad

de equidistribución de beneficios y cargas dado que el Ayuntamiento ya ha obtenido la cesión de los suelos públicos y la actuación en su gestión se limita al establecimiento de las cuotas de urbanización a distribuir entre los propietarios del sector para financiar las obras.

El artículo 8 de la Ley 7/12 citada establece como deber de los propietarios en las actuaciones de transformación urbanística la cesión del suelo correspondiente al 15% de la edificabilidad media ponderada que comporte la actuación.

Al quedar excluidas del concepto de actuación de transformación urbanística las actuaciones, como la presente, que únicamente pretenden la completación de la urbanización sin incremento de edificabilidad ni distribución de beneficios y cargas, queda la actuación de que se trata igualmente excluida de la obligación de cesión de edificabilidad indicada, no procediendo la aplicación de la misma.

En conclusión, los propietarios del suelo del sector de S, Estanyol no deben ceder el porcentaje de edificabilidad media ponderada del citado ámbito.

Artá, 22 de enero de 2.013.

Fdo. Juan Mir Cerdó