



INFORME JURÍDIC

A) Objecte.

Es demana informe jurídic sobre si es podria donar lloc a drets indemnitzables d'acord amb la legislació urbanística en el cas que, per part del Ministeri d'Agricultura, Alimentació i Medi Ambient, s'ampliés, ara, la servitud de protecció de costes entre les fites 116 i 127 en relació de la delimitació aprovada per Ordre Ministerial de 23 de maig de 1995, corresponent al tram 2 del terme municipal d'Artà, pel que fa a la illeta del Molí d'en Regalat.

Aquest informe es sol·licita a resultes a de l'ofici rebut de part del Cap de la Demarcació de Costes a les Illes Balears (RGE núm. 4678 de data 26/02/2014) en relació, tal i com s'expressa a l'assumpte, a l'amplitud de la zona de servitud de protecció i delimitació de ribera del mar a l'àmbit de la illeta 35869, Molí d'en Regalat, a la urbanització de Montferrutx i front al port esportiu de la Colònia de Sant Pere entre les fites 116 i 127 del deslinde aprovat per O.M. de 23 de maig de 1995, corresponent al tram 2 (Port de la Colònia de Sant Pere) del terme municipal d'Artà.

S'ha d'assenyalar que juntament amb aquest ofici s'adjunten els corresponents plànols en relació a la modificació de la línia de la servitud de protecció i de ribera de la mar, tal i com es pot comprovar es fixaria una servitud de protecció de 100 metres comptats a partir de la línia de la ribera de la mar la qual es fixa al cantó del moll del port esportiu.

No obstant això i als efectes de l'emissió d'aquest informe, s'ha d'advertir, en primer lloc, que s'atendrà únicament a la legislació urbanística i, per tant, no és el seu objecte tot allò que pugui anar relacionat sobre quina ha de ser l'amplària de la servitud de protecció d'acord amb la Llei de Costes i el seu Reglament.

Això és així perquè no és aquest l'objecte d'aquest informe ni és això que es demana a l'ofici de la Demarcació de Costes, ja que, en definitiva, la fixació d'aquesta amplada és competència de l'Estat, no dels ajuntaments (Sentència del Tribunal Constitucional de 4 de juliol de 1991).

En segon lloc, cal ressenyar, com es pot comprovar, que l'evolució de la illeta del Molí d'en Regalat és certament peculiar i singular. Això és així fins al punt que ha donat lloc a una problemàtica que en la seva vessant tècnico-jurídica, que és la que aquí interessa, és d'una "complexitat extrema", en termes emprats literalment a l'informe jurídic que fonamenta l'acord de la CIOTU del Consell Insular de Mallorca de data 27 de gener de 2012.

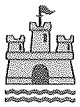
Aquesta complexitat dificulta, al nostre parer, un pronunciament taxatiu sobre l'existència o no de drets urbanístics indemnitzables en el cas que s'ampliï la servitud de protecció de costes a una amplària de 100 metres respecte a l'actual amplària fixada en 20 metres d'acord amb la delimitació aprovada per l'Ordre Ministerial de 23 de maig de 1995.

B) Antecedents:

Resultaria excessivament llarg i prolix intentar relacionar de forma detallada com a antecedents l'evolució urbanística de la illeta del Molí d'en Regalat amb tota la sèrie de vicissituds que s'han anat succeint al respecte al llarg dels darrers cinquanta anys.

Un resum d'aquests antecedents es troba a les successives memòries justificatives de l'expedient de Revisió i Adaptació al PTIM de les Normes subsidiàries de planejament municipal d'Artà a les quals ens hem de remetre.

Per a un coneixement exhaustiu de la situació jurídica en què ens trobam, ens hem de remetre forçosament a l'extens i detallat informe jurídic emès, en data d'11 de gener de 2012, pel TAG cap del Servei Jurídic d'Urbanisme del Consell de Mallorca, Jaume Munar Fullana. Aquest informe jurídic motivà l'acord de la Comissió Insular d'Ordenació del Territori i Urbanisme de data 27 de gener de 2012.



Sens perjudici de recomanar seguir aquestes remissions, als efectes de centrar el tema i destacar la peculiaritat de l'evolució urbanística de la illeta, consideram oportú destacar els següents antecedents i afegir unes breus notes al respecte:

1.- Els terrenys que avui conformen la illeta anomenada del Molí d'en Regalat no s'integraren en el "Plan General de Ordenación de la Colonia de San Pedro" ni al "Plan Parcial de Ordenación de la Colonia de San Pedro" (aprovat ambdós per la Comissió Provincial d'Urbanisme el 18 de desembre de 1963), instruments que, en absència aleshores de planejament general municipal, foren el punt de partida de l'avui anomenada urbanització de Montferrutx.

Pel que fa al "Plan Parcial de Ordenación de la Colonia de San Pedro" resulta clar que la finca existent on s'ubicava i s'ubica el Molí (actuals parcel·les cadastrals 3586901ED2938N i 3586902ED2938N) no s'incloué com a tal finca en el procés urbanitzador que és objecte d'aquest instrument planejament.

No obstant això, es podria dir que la illeta, com a tal, ja es configura, a nivell de previsió, a partir d'aquest mateix planejament en el sentit que ja a l'esmentat "Plan Parcial de Ordenación" es pot veure perfectament previst el disseny de la illeta en tant que es pot apreciar inclús la secció de tots els vials que l'envolten, quan per la seva ubicació això no era estrictament necessari.

S'adjunta a l'**annex** a aquest informe, com a document núm. 1, el plànol 0-1 corresponent a la xarxa viària de l'esmentat pla parcial.

De tot plegat, en resulta el fet que, fora de tota lògica, segons el nostre parer, es deixà fora del planejament parcial una sola finca, com a tal, que, malgrat això, quedava plenament inserida dins el projectat teixit urbà que es pretenia dur a terme, fins al punt que precisament per això ara es parla de la illeta del Molí d'en Regalat.

Resulta simptomàtic de com es gestà aquesta urbanització que aquest no fou l'únic cas. Així, l'actual parcel·la cadastral 3485301ED2938N0001SO, Camí de S'Estanyol núm. 1, tampoc es reflectí als plànols del Plan Parcial com a integrant del seu àmbit. L'explicació sembla senzilla: a la fotografia aèria de

1956 es pot veure com aquesta parcel·la ja existia amb la seva superfície actual i ja es trobava edificada, essent aleshores, juntament amb el Molí d'en Regalat, les úniques edificacions existents en aquest indret costaner.

Per tant, les dues úniques finques que apareixen ja edificades a l'any 1956 (veure fotografia aèria de l'IDEIB) foren les que no s'integraren en el Pla Parcial, tot i que, per la seva ubicació, quedaren, de fet, inserides en la urbanització.

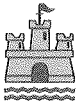
En aquest mateix sentit de, diguem-ne, partir de l'estat preexistent, podem mencionar el fet que les finques originàries que sí que s'integraren en el Pla Parcial no foren mai objecte (o no es té notícia) d'un instrument d'equidistribució de beneficis i càrregues ni d'un projecte d'urbanització global per a tot el sector.

Sembla que la urbanització s'anava implantant paulativament i per parts de manera que a cada una de les finques originàries s'inicià per separat la implantació de la urbanització, sense un projecte i realització global, això sí: seguint l'ordenació prevista al pla parcial.

Així, a la fotografia aèria de l'any 1989 de l'IDEIB encara es pot apreciar la configuració de les finques originàries a partir del diferent grau d'urbanització de cada una d'elles que en algunes sembla molt endarrerit ja que no es veuen ni marcats els futurs vials.

2.- El "Plan General de Extensión de la Colonia de San Pedro", aprovat per la CPU el 21 de juliol de 1973, classificà com a sòl urbà la urbanització de Montferrutx per tenir aprovat un pla parcial des de l'any 1963, d'acord amb la previsió de l'article 63 de la Llei del sòl de 1956. La illeta del Molí d'en Regalat fou classificada expressament com a sòl urbà amb la resta de Montferrutx malgrat que, en realitat, no havia format part de l'àmbit del pla parcial de 1963. Aquest "plan general" era el vigent a la data d'entrada en vigor de la Llei 22/1988 de Costes (29 de juliol de 1988).

Es pot dir que des d'aquest moment, deixant de banda les previsions de vials que hem esmentat del Pla Parcial, comença a nivell de planejament el tractament unitari de Montferrutx i la illeta del Molí d'en Regalat. Aquest



tractament unitari tengué un reflex pràctic quan s'arribà al punt de concedir una llicència per a l'edificació d'un habitatge urbà de nova planta a l'ileta del Molí d'en Regalat (acord de la Comissió de Govern de 4 de novembre de 1986), situat, precisament, a primera línia de costa.

3.- A les Normes Subsidiàries de planejament municipal aprovades definitivament el 29 de juny de 1992 la illeta del Moli d'en Regalat, a l'igual que tota la urbanització de Montferrutx, es va classificar com a sòl urbanitzable amb pla parcial aprovat i quedava integrada plenament, pel que fa a la seva ordenació, al sector núm. 26. Tot això malgrat que, com s'ha dit, la finca preexistent no havia estat inclosa dins el Pla Parcial de 1963, però que, com hem vist anteriorment, ja es donava un tractament unitari des del "Plan General de Extensión".

4.- Per Ordre Ministerial de data 23 de maig de 1995 es va aprovar definitivament la delimitació del domini públic marítim terrestre corresponent al tram 2 del terme municipal d'Artà. La servitud de protecció, en tot aquest tram que confrontava amb el sector número 26, quedà fixada en 20 metres a comptar des de la delimitació del domini públic marítimo-terrestre.

5.- A partir de l'any 1993, mitjançant diversos expedients municipals d'obres finançats per contribucions especials i per aportacions de diferents administracions públiques, s'implantaren i/o milloraren els serveis urbanístics del Sector 26 de les Normes Subsidiàries, en el qual estava inclosa la illeta del Molí d'en Regalat. D'acord amb la documentació que s'ha pogut consultar, aquestes obres municipals s'haurien anant realitzant successivament al llarg dels anys noranta del segle passat.

Els propietaris dels terrenys de la illeta contribuïren, mitjançant el pagament de contribucions especials, a les obres de dotació de serveis entre els anys 1993 i 1998. S'adjunta, com a document número 2, les dades que s'han pogut localitzar als arxius municipals sobre aquests projectes i les contribucions satisfetes per les diferents propietats de la illeta.

S'ha de remarcar que aquests projectes municipals, posteriors tots a l'aprovació definitiva de les Normes Subsidiàries de 1992, implantaren i/o

milloraren els serveis urbanístics de tot el Sector 26 (Urbanització Montferrutx i Moli d'en Regalat).

D'aquesta manera, es donà un tractament unitari a tot aquest sector 26 en el sentit que els projectes municipals abastaren tot el seu àmbit, tal i com es configurà a partir de l'any 1992, sense diferenciar si una part tenia pla parcial i l'altre no.

6.- En data de 21 de maig de 2001, el Ple de l'Ajuntament d'Artà va acordar rebre definitivament la urbanització de Montferrutx, inclosa la illeta del Molí d'en Regalat, segons resulta de la documentació gràfica corresponent.

7.- En data d'1 de gener de 2005 va entrar en vigor el Pla Territorial Insular de Mallorca que va deixar inclosa la illeta del Moli d'en Regalat dins una àrea de desenvolupament urbà. Aquesta inclusió ha estat confirmada per la Sentència núm. 871 de data 15 de novembre de 2011 de la Sala del Contenciós Administratiu del Tribunal Superior de Justícia de les Illes Balears.

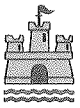
8.- La Comissió Insular d'Ordenació del Territori i Urbanisme del Consell de Mallorca, en sessió de 27 de gener de 2012, va acordar suspendre l'aprovació definitiva de la revisió i adaptació al PTIM de les normes subsidiàries, estrictament en referència a l'àmbit territorial de la illeta del Molí d'en Regalat, per tal d'esmenar deficiències tot partint, com a primer punt, de: "*s'haurà d'assignar a l'àmbit expressat la classificació de sòl urbà*".

C) Consideracions jurídiques:

Dels antecedents acabats de relacionar resulten dos fets fonamentals als efectes d'aquest informe com són els següents:

El primer és que la illeta del Moli d'en Regalat te assolida la condició de sòl urbà a causa de la seva efectiva i legal urbanització.

El segon fet és que aquesta urbanització es va acabar un cop entrada ja en vigor la Llei 2/1988 de Costes (29 de juliol de 1988), tant si es pren com a data la de 1998 (data de finalització de la dotació de serveis del Sector 26 de les Normes Subsidiàries de 1992), com si es pren com a data la de 21 de maig de 2.001 (data de recepció definitiva de la urbanització de Montferrutx).



Atès que, com s'acaba de dir, l'assoliment de la condició de sòl urbà de la illeta del Moli d'en Regalat és produït després de l'entrada en vigor de la Llei de Costes, és clar, i ja ho podem avançar, que aleshores els seus propietaris no tenien patrimonialitzat l'aprofitament urbanístic i, per tant, en aquella data no hi havia drets urbanístics indemnitzables.

És més, a la vista de l'evolució urbanística de la urbanització de Montferrutx i de la illeta del Molí d'en Regalat ens atreviríem a afegir que la mateixa situació jurídica devia ser predicable, en aquell moment, del conjunt o bona part de Montferrutx, no debades quatre anys després les Normes Subsidiàries de 1992 classificaren tota la urbanització com a sòl urbanitzable.

És hem de situar, doncs, amb posterioritat a l'entrada en vigor de la Llei 2/1988 de Costes.

Podem començar recordant que el concepte d'aprofitament urbanístic s'emmarca en el règim urbanístic del sòl com a conjunt de drets i deures que té el propietari del sòl d'acord amb la legislació bàsica estatal sobre règim del sòl i per la vigència dels instruments de planejament urbanístic.

Tota vegada que, com hem vist, l'evolució urbanística dels terrenys que ens ocupen s'ha anat desenvolupant al llarg dels darrers cinquanta anys durant el quals s'han anat succeint diverses lleis que han constituït en cada moment la legislació bàsica estatal, ens haurem de demanar quin d'aquests textos legals serà el que hem de considerar a l'hora de tractar de determinar l'existència o no de drets urbanístics indemnitzables a la seva llum.

Doncs bé, el text a considerar ha de ser el vigent en el moment en que es pugui produir l'alteració que pot donar lloc a indemnització (STS d'11 de febrer de 1985 i STSJIB núm. 805 de 21 de novembre de 2012).

Aleshores i atès que ara per ara l'amplària de la servitud de protecció està fixada en 20 metres, per a determinar el possible sorgiment de drets indemnitzables que es puguin derivar de l'ampliació de la delimitació de tal servitud haurem d'estar a les previsions del vigent Text refós de la Llei de sòl, aprovat pel Reial Decret Legislatiu 2/2008, de 20 de juny (TRLS 2/2008).

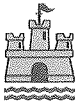
A l'hora de determinar l'existència o no de drets urbanístics indemnitzables la jurisprudència ha reiterat que tal circumstància depèn de la patrimonialització d'aquests drets urbanístics la qual cosa es produeix quan s'han complerts els deures urbanístics exigibles als propietaris. Valgui com a mostra, entre moltes altres moltes, la sentència del Tribunal Suprem de 15 de gener de 2010.

L'article 7.2 del TRLS 2/2008 recull aquest principi tot establint que la previsió d'edificabilitat per l'ordenació territorial i urbanística, per si mateixa, no la integra en el contingut del dret de propietat del sòl. Afegeix que la patrimonialització de l'edificabilitat es produeix únicament amb la seva realització efectiva i està condicionada en tot cas al compliment dels deures i a l'aixecament de les càrregues pròpies del règim que correspongui, en els termes disposats per la legislació sobre ordenació territorial i urbanística.

D'acord amb la línia de la jurisprudència consolidada del Tribunal Suprem en aplicació de les diferents legislacions estatals del sòl ja derogades i anteriors a la vigent Text refós de 2008 de la Llei de sòl, però que té continuïtat en el seu article 7.2, semblaria que en el cas de la illeta del Molí d'en Regalat no es donarien estrictament els requisits marcats per aquesta jurisprudència per poder entendre que s'hagi produït una pèrdua d'aprofitament urbanístic indemnitzable. Això seria així perquè no es podrien entendre complerts tots els deures legals que, genèricament, corresponen al propietari en un procés urbanitzador estàndard.

No obstant això, també és veritat que ha estat la pròpia administració pública, mitjançant projectes d'obres municipals de dotació i/o millora de serveis finançats en contribucions especials i aportacions d'administracions públiques, la que ha inclòs definitivament la illeta del Molí d'en Regala en el procés urbanitzador de Montferrutx, complint els propietaris de la illeta les prestacions que l'administració els ha exigít en cada moment culminant un procés urbanitzador en el qual se li ha acabat donant un tractament unitari a la illeta respecte a la urbanització de Montferrutx.

Dit, amb unes altres paraules, la seva urbanització es va dur a terme de forma regular, encara que fos mitjançant l'execució de projectes d'obres aprovats per l'Ajuntament d'Artà i finançats per contribucions especials amb



aportacions de diferents administracions públiques, arribant-se així a assolir l'efectiva implantació de les dotacions previstes en el planejament.

Com es diu a l'informe emès pel cap del Servei Jurídic d'Urbanisme del Consell de Mallorca en data d'11 de gener de 2012 (pàgs. 43 a 45), amb cita, fonamentalment, però no únicament, de la sentència del Tribunal Suprem de data 11 de juliol de 1989, malgrat la inexistència de Pla Parcial, l'execució de les esmentades obres d'urbanització va suposar "*anticipar allò que determina l'article 78.b) del T.R.L.S./76*", és a dir, l'adquisició dels elements urbanitzadors amb posterioritat al pla i en execució del mateix.

Des d'aquest punt de vista, no seria descabellat pensar que, a dia d'avui, els propietaris de la illeta del Moli d'en Regalat podrien tenir, en tot o en part, ja patrimonialitzada la facultat d'edificar que, per als sòls legalment transformats, atorguen els articles 6.d) i 8.1.b) del TRLS 2/2008 pel fet que aquella va assolir la condició de sòl urbà per la seva efectiva i regular urbanització per impuls municipal i a la qual aquests propietaris contribuïren mitjançant el pagament de les contribucions especials que les foren exigides.

Llavors, si l'Estat decideix modificar la delimitació del domini públic marítim terrestre aprovada definitivament per Ordre Ministerial de 23 de maig d 1995 per tal d'ampliar a 100 metres l'amplada de la servitud de protecció que afecta la illeta del Moli den Regalat, ho farà ara, vigent el TRLS 2/2008, i quan, per una part, dita illeta ja té assolida la condició de sòl urbà i quan, per altra part, dita condició de sòl urbà ha estat assolida estant en vigor una delimitació definitiva que fixava (i encara fixa) en només 20 metres l'amplada de l'esmentada servitud.

Doncs be, la privació o alteració de la facultat d'edificar, quan ja està patrimonialitzada és indemnitzable en aplicació del disposat en l'article 26.2, en relació amb l'article 35.a), ambdós del Text refós de la Llei del Sòl (RDL 2/2008).

Aleshores, no essent rebutjable que les propietats de la illeta del Molí d'en Regalat tenguin patrimonialitzada la facultat d'edificar, no és descartable que una modificació, ara, del límit interior de la zona de servitud de protecció de costes a la illeta del Moli d'en Regalat que anés més enllà dels 20 metres que fixa la Ordre Ministerial de 23 de maig de 1995, vigent al temps en que

aquella va assolir la condició de sòl urbà, no pugui generar a favor dels propietaris de terrenys de la illeta dret a indemnització per la pèrdua de la facultat d'edificar.

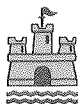
Això és així perquè, en funció de fins on es fixés la delimitació de la servitud de protecció, es privaria, total o parcialment, de la iniciativa o promoció d'actuacions d'edificació que també contempla l'article 26.2 del TRLS 2/2008, a més de les actuacions d'urbanització, al no poder implantar-se un ús residencial en la nova zona de servitud de protecció.

La quantificació d'aquesta possible indemnització vendria donada per l'aplicació d'allò que disposa l'esmentat article 26.2.a) del TRLS. Més concretament, d'acord amb aquest precepte, seria el resultat de la diferència de valor del sòl afectat per la nova amplada en relació a l'amplada anterior, o sia, entre el seu valor en origen (sense transformar, rural) i el valor amb urbanització acabada, multiplicat per un coeficient entre 0 i 1, atès el seu grau d'urbanització que entenem que seria 1 o molt proper a 1, atès el grau d'urbanització ja assolit.

En qualsevol cas, hem de tenir en compte que l'aplicació del TRLS 2/2008 pot donar lloc a altres supòsits indemnitzatoris que, amb major motiu, entenem que no es poden rebutjar.

En aquest sentit consideram plenament il·lustrativa la Sentència del Tribunal Superior de Justícia núm. 805 de 21 de novembre de 2012 que reconeix el dret d'indemnització dels propietaris d'uns terrenys urbans que foren desclassificats per la Llei 4/2008, de 14 de maig, de mesures urgents per a un desenvolupament territorial sostenible.

"b) Aclarado lo anterior, la consecuencia no es la que extrae la administración demandada: que no existiría otra indemnización por alteración de planeamiento que la derivada de la compensación por los gastos producidos por el cumplimiento de los deberes inherentes al proceso urbanizador y devenidos inútiles. Ello sería así conforme a la legislación anterior a la Ley de Suelo de 2007, pero una vez asumido que ésta es la norma de aplicación al caso, debe estarse a los arts. 24, 25 y 30 de la mencionada Ley que establece los supuestos en que procede indemnización por "alteración de las condiciones de ejercicio de la ejecución de la



urbanización, o de las condiciones de participación de los propietarios en ella” (arts. 24 y 25).

Así pues, poco importa la discusión introducida por la administración demandada con respecto a si de había producido o no la patrimonialización del aprovechamiento urbanístico, ya que la parte recurrente no reclama por el aprovechamiento reducido o perdido, sino que reclama las indemnizaciones que la Ley de Suelo/2007 impone a favor del propietario que ha visto alteradas las condiciones de ejercicio de la ejecución de la urbanización o de las condiciones de participación en ella”.

S’ha d’advertir que la referència que es fa en aquesta Sentència a la Llei del sòl de 2007 és plenament transportable al TRLS 2008 atesa la seva condició de text refós, els articles citats 24, 25 i 30 passaren a ser, lletra per lletra, el 25, 26 i 35. Si la referència es fa a la Llei de sòl de 2007 és simplement perquè era la llei estatal vigent quan entrà en vigor l’autonòmica Llei 4/2008.

En els mateixos termes es pronuncia la Sentència del TSJIB de 4 de setembre de 2013.

Als efectes que aquí interessin, allò que posen de relleu les citades sentències del TSJIB és que d’acord amb el vigent TRLS el que importa no seria tant la definició en si del pressupòsit que donàs lloc a la indemnització com si, sempre en un procés regular, s’ha donat inici a les actuacions d’urbanització. Aquestes actuacions que s’han de valorar i indemnitzar si s’alteren les condicions d’exercici, pel que fa a usos i edificabilitats, d’acord amb la previsió de l’article 26 del repetit TRLS.

Si això és així, entenem que tal argumentació continguda a la sentència del TSJIB seria aplicable “mutatis mutandis” en el cas que ens ocupa tot permetent considerar que hi podria haver drets indemnitzatoris d’acord amb la legislació urbanística vigent en el cas que ara es procedís a ampliar la servitud de protecció.

D. Conclusions:

De les anteriors consideracions jurídiques en relació amb els antecedents exposats es poden extreure les següents conclusions:

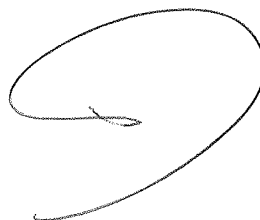
1ª.- A la data d'entrada en vigor de la llei 22/1988, de Costes, malgrat la classificació formal de sòl urbà de la Illeta del Moli d'en Regalat pel planejament municipal aleshores vigent, no hi havia drets urbanístics indemnitzables.

2ª.- A dia d'avui, tota vegada que la illeta del Moli d'en Regalat, conjuntament amb la urbanització de Montferrutx, té completament assolida la condició de sòl urbà per la seva efectiva urbanització en execució de l'ordenació continguda a les Normes Subsidiàries de 1992, per tant, com a mínim des de la recepció definitiva de la urbanització l'any 2.001, no seria rebutjable entendre que podríem estar davant un supòsit de patrimonialització de l'aprofitament urbanístic o de la facultat d'edificació i, conseqüentment, d'entendre's així, la privació, total o parcial, ara, de tal facultat d'edificació seria indemnitzable.

3ª.- Amb major motiu, seguint l'argumentació que s'ha exposat a partir de la STSJIB de 21 de novembre de 2012 i atès que això afectaria a uns terrenys que, tal i com disposa l'acord de la CIOTU de 27 de gener de 2012, s'han de classificar com a sòl urbà, s'ha de considerar la probable existència de drets urbanístics que serien objecte d'indemnització en el cas que s'ampliés l'amplària de la servitud de protecció a 100 metres.

Aquest és el parer de qui subscriu sens perjudici de qualsevol altre dictamen millor fonamentat en dret.

Artà, 10 de maig de 2014.

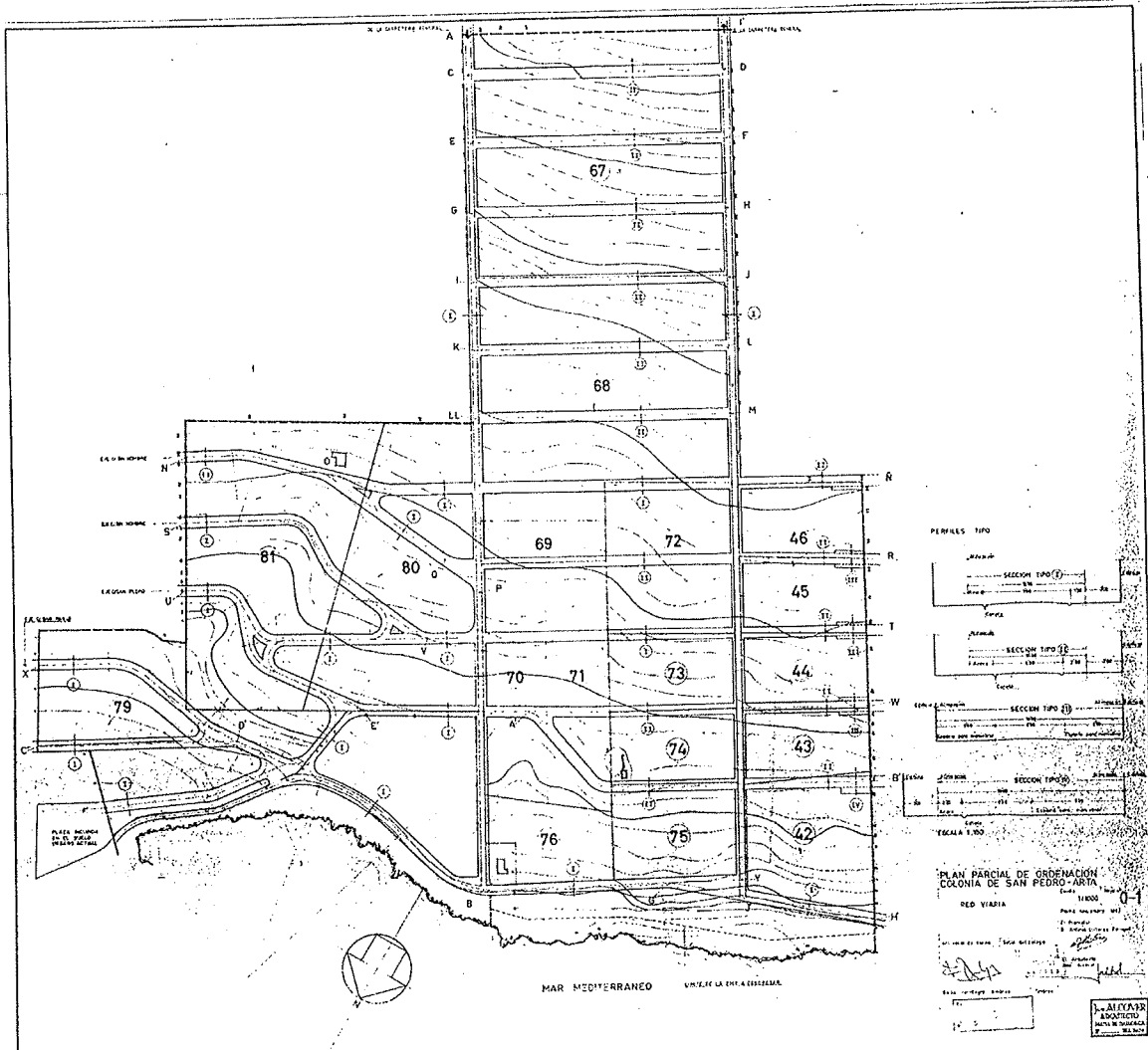


Signat: Bartomeu Fiol Obrador Conforme: Celia Martínez Piñeiro de Urquiza
Lletrat col·legiat núm. 2.718 Secretària de l'Ajuntament d'Artà
de l'ICAIB.



ANNEX

DOCUMENT NÚM. 1



DOCUMENT NÚM. 2

PROPIETATS QUE CONFORMEN LA ILLETA I RELACIÓ DELS PROJECTES MUNICIPALS DUI TS A TERME A L'ÀMBIT DE LA URBANITZACIÓ DE MONTFERRUTX I LA ILLETA DEL MOLÍ D'EN REGALAT

Propietats que actualment conformen la illeta.

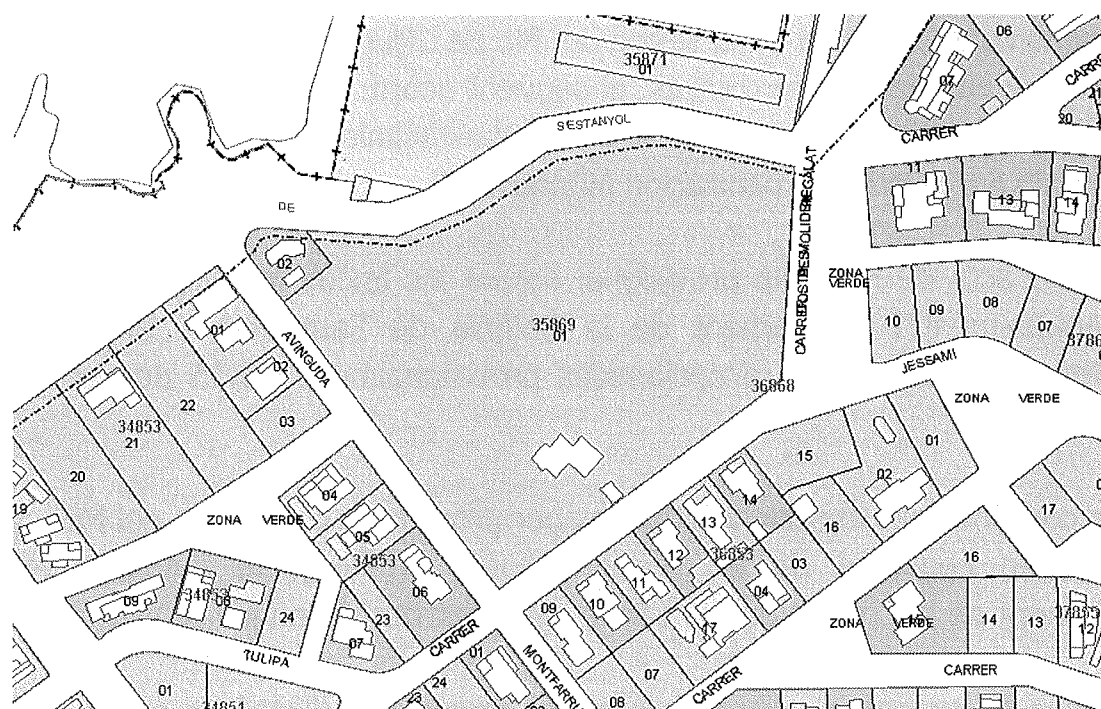
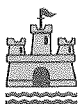
Dades cadastrals:

La totalitat de la illeta del Molí d'en Regalat està conformada per dues parcel·les cadastrals. Concretament, la illeta és la 35869 i les dues parcel·les cadastrals són:

1. La parcel·la 3586901ED2938N (finca registral abans de la divisió horitzontal 8454), que té una superfície de 15.885 m². Consta practicada divisió horitzontal amb les dues finques següents:
 - a. La 3586901ED2938N0001PO, amb un coeficient de participació del 4,32 % i amb una edificació de 222 m². El titular cadastral de la parcel·la és M. D. M. La finca registral és la 14146, amb una superfície registral de 700 m².
 - b. La 3586901ED2938N0002AP, amb un coeficient de participació del 95,68 % i sense edificar. El titular cadastral de la parcel·la és Porto Sa Coloni S.A. La finca registral és la 14147, amb una superfície registral de 15.181 m².

La divisió horitzontal té la data de 25 de juny de 1997.

2. La parcel·la 3586902ED2938N, que té una superfície de 412 m² i amb una edificació destinada a habitatge de 151 m². El titular cadastral de la parcel·la és M. R. R.



PLÀNOL CADASTRAL

Relació dels diferents projectes de dotació de clavegueram, d'embelliment de Montferrutx i de soterrament dels serveis de la urbanització que inclouen la illeta, finançats mitjançant contribucions especials i amb diferents subvencions de l'administració autonòmica i del Consell de Mallorca.

Tot seguit es relacionen les obres de dotació de serveis duites a terme a l'àmbit de Montferrutx (inclosa la illeta del Molí d'en Regalat). Les dades s'han extret dels arxius municipals i, bàsicament, de la certificació expedida per la Secretaria municipal en data de 14 d'abril de 2009.

Projecte d'Abastament i Sanejament de la Colònia de Sant Pere i Montferrutx.

L'objecte d'aquest projecte segons consta al projecte redactat per l'enginyer Jaume Grimalt Estelrich (visat 2 d'agost de 1990), que s'ha pogut localitzar als arxius municipals, a la pàgina 3 de la memòria descriptiva és : « Es objeto del presente proyecto el diseño, cálculo y definición de características y condiciones de los materiales a instalar en las obras de dotación de suministro de agua potable y recogida residuales en el núcleo urbano de la Colònia de Sant Pere y la Urbanización Montferrutx. »

Segons consta a l'acta de la sessió del Ple de l'Ajuntament de 16 de juliol de 1993 es va adoptar, entre d'altres, el següent acord: "Imponer contribuciones especiales como consecuencia de la obra "Abastecimiento y saneamiento de la Colònia de Sant Pere y Urbanización Monferrutx".

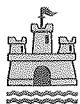
Segons acta de recepció provisional obrant als arxius municipals les obres de "Abastament i sanejament de la Colònia de Sant Pere i Urbanització Montferrutx" varen esser recepcionades provisionalment dia 15 de desembre de 1992.

Les contribucions especials satisfetes per propietaris de la illeta del Molí d'en Regalat en concepte de les obres incloses al "Projecte d'Abastament i Sanejament de la Colònia de Sant Pere i Montferrutx" foren les següents:

Segons documentació obrant als arxius municipals (llistat de contribucions especials abastament i sanejament Colònia, any 1993, codi 278500000) l'entitat Porto Sa Coloni SA, propietària de la parcel·la cadastral 3586901ED2938N, va tenir la condició de subjecte passiu de les esmentades contribucions especials. Segons consta a l'esmentat llistat l'import total a pagar fou de 3.410.841 ptes. en concepte de les citades contribucions especials corresponents a una superfície de solar de 15.885 m², una superfície edificada de 222 m² i una façana de 173,03 metres.

Segons el mateix llistat, la parcel·la amb referència cadastral 3586902ED2938N (titular M. R. R.) fou subjecte passiu amb un import a pagar de 147.251 ptes. en concepte de les citades contribucions especials corresponents a una superfície de solar de 412 m², una superfície edificada de 151 m² i una façana de 19,80 metres.

SUBJECTE PASSIU	OBJECTE TRIBUTARI	CONCEPTE	BASE	IMPORT PARCIAL (ptes)	TOTAL (ptes)
Porto Sa Coloni S.A.	CN de S'Estanyol	Superfície solar (m2)	15.885	3.195.212	3.410.841
		Superfície edificada (m2)	222	70.180	
		Metres de façana (ml)	173,03	145.449	
M. R. R.	CN de S'Estanyol	Superfície solar (m2)	412	82.872	147.251
		Superfície edificada (m2)	151	47.735	
		Metres de façana (ml)	19,80	16.644	



Projecte d' "Embelliment urbanització Montferrutx".

Segons consta a l'acta de la sessió del Ple de l'Ajuntament de dia 17 d'abril de 1997 en el punt 4 : « Aprovació, si de cas, de l'adjudicació definitiva de les obres d'embelliment de la Urbanització Montferrutx", es recull a l'acta el següent acord: "Declarar vàlida la licitació i adjudicar el contracte a l'empresa Melchor Mascaró Sa, per la quantitat de 133.062.000 de ptes. I amb les condicions assenyalades en la seva oferta per la realització de l'obra "Dotació d'enllumenat públic i pavimentació de carrers a la Urbanització Montferrutx", d'acord amb el projecte tècnic, el plec de clàusules econòmic-administratives i segons oferta presentada."

Segons consta als arxius municipals el projecte "Dotación de alumbrado público y pavimentación de calles en Urbanización Montferrutx", redactat per l'enginyer Jaime Grimalt Estelrich (visat dia 25 de setembre de 1989) té per objecte "El diseño y previsión de las instalaciones de alumbrado público de la Urbanización Montferrutx así como la previsión de reposición de firmes defectuosos existentes en la misma".

Segons consta a l'acta de la sessió del Ple de l'Ajuntament de dia 17 d'octubre de 1996 es va adoptar, entre d'altres, el següent acord: "Imposar contribucions especials per la realització de l'obra Embelliment de la Urbanització Montferrutx".

Segons consta a l'acta de la sessió del Ple de l'Ajuntament de dia 23 de desembre de 1996 es va adoptar, entre d'altres, el següent acord: "Imposar noves contribucions especials per la realització de l'obra "Embelliment de la Urbanització Montferrutx" i deixar sense efecte l'acord de Ple de dia 17 d'octubre de 1996, en el qual es va aprovar la ordenació i imposició del tribut".

Segons consta a l'acta del Ple de 20 de febrer de 1998 s'acordà, entre d'altres, el següent acord: "Aprovar definitivament l'expedient d'imposició i ordenació de les contribucions especials per la realització de l'obra "Embelliment de la Urbanització Montferrutx".

Segons documentació que consta als arxius municipals, s'aixecà, en data de 18 de juny de 1998, acta de recepció de les obres compreses al projecte d'enllumenat públic i pavimentació dels carrers a la Urbanització Montferrutx

(descripció que es dóna a les obres a l'acord de Ple de dia 17 d'abril de 1997 en el seu punt 4 abans esmentat de "Aprovació, si de cas, de l'adjudicació definitiva de les obres d'embelliment de la Urbanització Montferrutx").

Segons el "l·listat definitiu de les contribucions especials de l'obra Embelliment de la urbanització de Montferrutx", consten com a subjectes passius d'aquestes contribucions:

Porto Sa Coloni SA, amb una quota definitiva de 3.856.484 ptes. en concepte de les citades contribucions especials corresponents a una façana de 73,03 m i una superfície de solar de 15.885 m2. Tal com mostra el rebut de pagament núm. 9860020261 de data 29.09.1998 que consta als arxius municipals, amb l'entitat Porto Sa Coloni com a subjecte passiu a l'obra "Embelliment de la Urbanització Montferrutx."

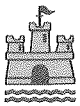
M. R. R., amb una quota definitiva de 114.233 ptes. en concepte de les citades contribucions especials corresponents a una façana de 19,80 m i una superfície de solar de 412 m2.

SUBJECTE PASSIU	OBJECTE TRIBUTARI	CONCEPTE	BASE	TOTAL (ptes)
Porto Sa Coloni S.A.	De S'Estanyol, 0	Superfície solar (m2)	15.885	3.856.484
		Metres de façana (ml)	73,03	
M. R. R.	De S'Estanyol, 0	Superfície solar (m2)	412	114.233
		Metres de façana (ml)	19,80	

Projecte de "Soterrament urbanització Montferrutx".

Segons l'acta del Ple de 23 de desembre de 1996 en el punt de l'ordre del dia núm. 5 titulat: "Aprovació, si de cas, de la proposta d'inclusió de les obres de soterrament del cablejat de la Urbanització Montferrutx en el Pla Mirall" es recull el següent:

"1. Aprovar la proposta d'inclusió de les obres de soterrament del cablejat de la Urbanització Montferrutx en el Pla Mirall.



2. Aprovar la proposta de sol·licitar al Govern Balear la inclusió en el Pla Mirall, en aplicació del previst a la disposició transitòria primera del Decret 184/1996, d'11 d'octubre pel qual es regula el Pla extraordinari de recuperació i millora del paisatge urbà (Mirall), de les obres de Soterrament del cablejat de la Urbanització Montferrutx, incloses en els següents projectes:

- "Proyecto lineas M.T. y E.E.T.T. en el núcleo urbano de Montferrutx (Colònia de Sant Pere), amb un pressupost de 9.947.113 de ptes.
- "Proyecto de modificación y ampliación lineas telefónicas en el núcleo urbano de Montferrux (Colònia de Sant Pere), amb un pressupost de 21.893.029 de ptes.
- "Proyecto de modificación y ampliación en B.T. en el núcleo urbano de Montferrutx (Colònia de Sant Pere), amb un pressupost de 67.639.089 de ptes.

Així mateix, a la sessió de ple ordinària de dia 25 de febrer de 1997 en el seu punt 2: "Aprovació, si de cas, del plec de condicions per a la contractació per concurs en procediment obert de les obres de modificació i ampliació de les xarxes de distribució en B.T., de les línies telefòniques i línies M.T. i E.E.T.T. en el nucli urbà de Montferrutx" s'acordà: "Aprovar el concurs amb procediment urgent com a sistema de contractació de les obres Modificació i Ampliació de les Xarxes de Distribució en B.T. de les Línies Telefòniques i Línies M.T. i E.E.T.T. en el nucli urbà de Montferrutx".

Segons consta a l'acta del Ple de 20 de gener de 1998 s'acordà, entre d'altres, el següent acord: "Imposar contribucions especials per a la realització de les obres de Soterrament de la Urbanització Montferrutx incloses dins els projectes abans esmentats".

Que, segons consta a la mateixa acta de 20 de gener de 1998, i en relació a l'acord abans transcrit consta el següent: El Sr. Batle explica que la quantitat prevista a cobrir per a la realització de les obres de soterrament de la Urbanització Montferrutx, incloses en els projectes "Línies M.E. i E.E.T.T. en el nucli urbà de Montferrutx; Modificació i Ampliació de Línies Telefòniques en el nucli urbà de Montferrutx i modificació i ampliació en B.T. en el nucli urbà de Montferrutx" és de 75.853.730 milions de pessetes que constituirà el total del cost a repartir entre totes les unitats cadastrals de Montferrutx.

Segons consta a l'acta del Ple de 21 de gener de 1999 s'acordà, en el punt titulat "Aprovació de la liquidació complementària de les contribucions especials per a l'execució de les obres de soterrament de la Urbanització Montferrutx"

Segons consta a la documentació de l'arxiu municipal, concretament al certificat emès pel tècnic Ramón Eugeni Oliver de data 12 de març de 2001, les obres de baixa tensió, la xarxa d'enllumenat públic i la xarxa de telefonia es troben en bon estat de conservació a l'esmentada data.

Segons el "l·listat per selecció" del projecte de soterrament, consten com a subjectes passius d'aquestes contribucions:

Porto Sa Coloni SA, amb una quota de 5.036.408,89 ptes. en concepte de les citades contribucions especials corresponents a una façana de 73,03 m i una superfície de solar de 15.885 m². Consta el rebut de pagament núm. 9860030255 de data 08.02.1999 als arxius municipals, amb l'entitat Porto Sa Coloni com a subjecte passiu a l'obra "Soterrament de la Urbanització Montferrutx" amb una quota definitiva de 5.580.010 ptes.

M. R. R., amb una quota de 130.626,41 ptes. en concepte de les citades contribucions especials corresponents a una façana de 19,80 m i una superfície de solar de 412 m².