

Exp. Ges. núm: 5633/2025

PROMOTOR: Ajuntament de Pollença

ASSUMPTE: Informe jurídic i de procediment relatiu a l'aprovació inicial, si procedeix, del projecte de reparcel·lació del sòl urbà de la urbanització "La Font" del PGOU local.

I.- Antecedents:

▫ En mèrits de sentència núm.: 62/2021 dictada en data 19.02.2021 pel Jutjat Contenciós/Adtiu. núm.: 1 de Palma en el si de les actuacions corresponent al Procediment Ordinari núm.: 117/2017, s'estimà parcialment el recurs contenciós interposat per un grup de propietaris de parcel·les del sòl urbà de la urbanització "La Font" del PGOU local contra l'Ajuntament de Pollença, en demanda de l'execució de les actuacions urbanístiques que manquen perquè els respectius terrenys adquireixin la condició de solar, això és, completació de serveis urbanístics inexistents així com millora i esmena de les mancances dels inicialment implantats, com a passa prèvia a la recepció de la urbanització, prèvia o simultània formalització de les cessions obligatòries corresponents a favor de l'Ajuntament, en els termes literals següents:

".../...

F.D.CINQUÈ, darrer paràgraf:

(...) Por otro lado, la redacción del proyecto de reparcelación debería ser puramente económico para asignar las cuotas de la urbanización entre las parcelas y poder formalizar la entrega gratuita de los viales, zonas verdes e infraestructuras. Si bien aquél está aprobado, este segundo aún no ha sido aprobado no se ha seguido el sistema de recepción fijado en el artículo 336 arriba transcrito por lo que, aun constando la nula colaboración de los herederos del primitivo promotor, no cabe duda que se produce una inactividad en los términos expresados en la doctrina anteriormente reseñada lo que lleva a estimar la pretensión deducida en demanda de ordenar al Ayuntamiento el inicio de forma urgente e inmediata del expediente de recepción de la Urbanización La Font para dar cumplimiento al planeamiento General del Municipio (artículo 6.2 PA del PGOU de Pollença) y para ello deberá tramitar y concluir la reparcelación económica y, tras ello, concluir la urbanización el ámbito.

.../...

F.D. SISE, darrer paràgraf:

(...) se debe tener en cuenta que la reparcelación es puramente económica y con la única finalidad de sufragar esa terminación de la urbanización por lo que sus parcelas se mantienen con iguales derechos y obligaciones que, en su momento, podrán generar ese ansiado derecho edificatorio".

▫ Mitjançant sengles escrits RGE núms.: 11618/2025 i 934/2026, respectivament, el legal representant de l'entitat mercantil expressament encomanada a l'efecte, ha fet entrega del projecte de reparcel·lació corresponent, confeccionat per tècnic arquitecte competent en data



24.12.2025 en quan la *planimetria* (que inclou la relació de plànols que descriu l'article 141 del vigent RLUIB, d'acord la finalitat abreujada de la reparcel·lació pretesa), i en data 30.01.2026 pel que fa a la resta de documentació, així concretament la *memòria* (elaborada en els termes que disposa l'article 135 del RLUIB limitada igualment a la finalitat de la reparcel·lació que ens ocupa) i el *compte de liquidació provisional* corresponent (article 135 concordant del RLUIB), el conjunt de tot plegat objecte d'informe d'adveració, supervisió i assumeix emès per l'arquitecta municipal en data 10.02.2026.

▫ Constatat, així per tant, que el Projecte de Reparcel·lació objecte del present informe disposa de la documentació reglamentàriament exigible per abastar la finalitat pretesa, entesa aquesta com a reparcel·lació *econòmica* ja no tant per quan els seus efectes es limitin a la determinació de les indemnitzacions substitutòries que siguin procedents entre les persones afectades, a que fa referencia l'article 78 de la LUIB, i sí per a procedir al repartiment de les quotes urbanístiques i resta d'afeccions obligatòries que corresponguin damunt les respectives parcel·les existents, amb simultània formalització de les cessions obligatòries, d'acord la divisió practicada ja d'antany sobre la base de l'execució, incompleta, dels projectes de "Plan General Parcial de La Huerta de La Font", aprovats definitivament per l'antiga Comissió Provincial d'Urbanisme (CPU) en sessió de dates 07.11.1962 i 02.10.1964, respectivament, essent promotor el Sr. Andrés Vidal Llabrés, així com del projecte de "Plan General Parcial, Plan Parcial y Proyecto de Urbanización de la Ampliación del Polígono de "La Font", aprovat definitivament per dita Comisió Provincial d'Urbanisme en sessió de data 29.12.1971, incorporats en el vigent PGOU com a sòl urbà mancat d'urbanització consolidada, d'aquí la innecessarietat de la parcel·lació entesa aquesta com agrupació de finques compreses en l'àmbit per a la seva nova divisió ajustada al planejament.

II.- Considerant:

▫ Reial decret legislatiu 7/2015, de 30 d'octubre, pel qual s'aprova el text refós de la Llei de Sòl i Rehabilitació Urbana (TRLR/15):

- Article 25 relatiu a les normes de **publicitat i eficàcia** que han de regir els procediments d'aprovació d'instruments de planejament i gestió urbanística.
- Article 23 referit a les normes genèriques que han de regir la **distribució** de càrregues i beneficis.
- Articles 34 a 41, relatius al **règim de valoracions** d'aplicació segons el tipus de sòl afectat.

▫ Llei 12/2017, de 29 de desembre, d'urbanisme de les I.B.(LUIB):

-Article 78. La reparcel·lació

1. La reparcel·lació és un sistema d'actuació que consisteix en l'agrupació de finques compreses en l'àmbit d'una actuació de transformació urbanística per a la seva nova divisió ajustada al planejament, amb adjudicació de les parcel·les resultants a les persones interessades en proporció als seus drets respectius, i a l'administració dels terrenys i les parcel·les que li corresponen d'acord amb aquesta llei i el planejament.
2. La reparcel·lació té per objecte distribuir justament els beneficis i les càrregues de l'ordenació urbanística, regularitzar la configuració de les finques i situar el seu aprofitament en zones aptes per a l'edificació d'acord amb el planejament.



3. La reparcel·lació pot ser simplement econòmica quan els seus efectes es limitin a la determinació de les indemnitzacions substitutòries que siguin procedents entre les persones afectades.

Té aquest caràcter, llevat que la totalitat de les persones propietàries afectades decideixi una altra cosa, la que s'efectui en els àmbits de sòl urbà amb l'edificació consolidada en més de dos terços de la superfície apta per a l'edificació i en els quals l'ordenació prevista mantengui l'estructura parcel·lària existent i no prevegi la demolició dels edificis tret dels casos singulars en què resulti necessari per a l'obtenció de dotacions.

-Article 79 Procediment.

1. L'expedient de reparcel·lació s'entén iniciat amb l'aprovació definitiva de la delimitació del sector o la unitat d'actuació que s'ha d'executar per aquest sistema, o bé per la de l'instrument de planejament urbanístic que contengui aquesta delimitació.

.../...

3. Poden formular el projecte de reparcel·lació:

b) L'ajuntament o l'entitat urbanística actuant:

4. L'ajuntament aprova els projectes de reparcel·lació d'acord amb el procediment que s'estableixi reglamentàriament, i que en tot cas ha de garantir un termini d'informació pública d'un mes i la citació personal de les persones interessades

-Article 80

Projecte de reparcel·lació

1. El projecte de reparcel·lació ha de tenir en compte els criteris següents:

a) El dret de les persones propietàries ha de ser proporcional a la superfície de les parcel·les respectives en el moment de l'aprovació de delimitació de l'àmbit de l'actuació. Això no obstant, en els polígons discontinus cal tenir en consideració la ponderació de la localització en la valoració de les finques, sobre la base de la formulació de la memòria de viabilitat econòmica.

b) Els solars resultants que s'han d'adjudicar s'han de valorar amb criteris objectius i generals per a tot l'àmbit d'acord amb el seu ús i volum edificable, i en funció de la situació, les característiques, el grau d'urbanització i la destinació de les edificacions.

Amb l'objecte de garantir el repartiment just de beneficis i càrregues en el procés d'equidistribució, escau actualitzar els coeficients de ponderació en els termes establerts a l'article 24.6 d'aquesta llei. L'actualització, mitjançant la modificació corresponent del pla, s'ha de tramitar i aprovar conjuntament amb el projecte de reparcel·lació.

c) S'ha de procurar, sempre que sigui possible, que les finques adjudicades estiguin situades en un lloc proper al de les antigues propietats de les mateixes persones titulars.

d) Quan la quantia escassa dels drets d'algunes persones propietàries no permeti que se'ls adjudiquin finques independents a totes elles, els solars resultants s'han d'adjudicar en proindivís a aquests propietaris. No obstant això, si la quantia d'aquests drets no arriba al 15% de la parcel·la mínima edificable, l'adjudicació pot substituir-se per una indemnització en metàl·lic.

e) Amb la finalitat d'evitar els proindivisos, després de l'exposició pública de la reparcel·lació i durant un termini màxim de quinze dies, les persones interessades poden efectuar requeriments recíprocs per substituir les quotes de condomini previstes en el projecte per indemnitzacions en metàl·lic. El requeriment s'ha de cursar amb una acta notarial i oferir simultàniament i alternativament el pagament o el cobrament de la indemnització en metàl·lic, i s'ha de donar un termini de deu dies perquè el requerit pugui elegir si paga o cobra a un mateix preu unitari. El pagament o la consignació de la indemnització ha de ser objecte de garantia financera amb caràcter previ a l'aprovació del projecte de reparcel·lació. Si un propietari no atén, en el termini establert, un requeriment formulat degudament, s'entén que elegeix cobrar i la reparcel·lació



s'ha d'aprovar en conseqüència. El pagament de la indemnització s'ha de realitzar en el termini d'un mes des de la notificació de l'acord de la reparcel·lació a l'adquirent de les quotes de condomini.

f) En tot cas, les diferències d'adjudicació han de ser objecte de compensació econòmica entre les persones interessades i s'han de valorar al preu mitjà dels solars resultants.

g) Les plantacions, obres, edificacions, construccions, instal·lacions i millores que no es puguin conservar s'han de valorar amb independència del sòl i el seu import s'ha de satisfer a la persona propietària interessada, amb càrrec al projecte en concepte de despeses d'urbanització.

2. En cap cas no poden adjudicar-se com a finques independents superfícies inferiors a la parcel·la mínima edificable o que no reuneixin la configuració i les característiques adequades per a la seva edificació conforme al planejament.

3. No són objecte de nova adjudicació i conserven les propietats primitives, sens perjudici de la regularització de límits quan sigui necessària i de les compensacions econòmiques que escaiguin:

a) Els terrenys edificats d'acord amb el planejament.

b) Les finques no edificades d'acord amb el planejament, quan la diferència en més o en menys, entre l'aprofitament que els correspon conforme al pla i el que correspondria a la persona propietària en proporció al seu dret en reparcel·lació, sigui inferior al 15% d'aquest últim.

4. En el sòl urbà, els drets de les persones propietàries en la reparcel·lació s'han de regular pel valor de les seves parcel·les respectives, d'acord amb el que disposa la legislació bàsica estatal.

- Article 81

Efectes del projecte de reparcel·lació

1. L'acord d'aprovació del projecte de reparcel·lació produeix els efectes següents:

a) La cessió de dret al municipi en què s'actui, en ple domini i lliure de càrregues, de tots els terrenys de cessió obligatòria per a la seva incorporació al patrimoni del sòl o la seva afectació conforme als usos previstos en el pla.

b) La subrogació, amb plena eficàcia real, de les antigues per les noves parcel·les.

c) L'afectació real de les parcel·les adjudicades al compliment de les càrregues i al pagament de les despeses inherents a la modalitat d'actuació corresponent.

.../...

3. L'eficàcia del projecte de reparcel·lació requereix la notificació de la seva aprovació definitiva a totes les persones titulars interessades i l'acreditació que s'ha fet, si s'escau, el pagament o el dipòsit de les indemnitzacions corresponents.

- Article 82

Inscripció en el Registre de la Propietat

1. L'organisme competent per a l'aprovació definitiva d'un projecte de reparcel·lació, tant de sòl com d'un projecte d'equidistribució en règim de propietat horitzontal, ha d'expedir-ne un certificat, d'acord amb el que estableix la legislació hipotecària, per a la inscripció del projecte en el Registre de la Propietat. En el certificat, a més de l'acord d'aprovació definitiva, s'ha de fer constar el compliment de les condicions d'eficàcia que indica l'article anterior i la fermesa en via administrativa de l'aprovació definitiva del projecte.

.../...

2. La situació física i jurídica de les finques o dels drets afectats per la reparcel·lació i la que en resulti s'han de reflectir en el Registre de la Propietat, d'acord amb el que disposa la legislació hipotecària en la forma que es determini.

▫ Concordants del **RLUIB** (aprovat definitivament per acord del CIM de data 29.03.2023 –Boib núm.:51 de 22.04.2023-), així concretament:



- Article 120

Objecte de la reparcel·lació

La reparcel·lació és necessària per a l'execució de les unitats per a les quals s'hagi establert aquest sistema d'actuació i té per objecte les **finalitats** següents:

- a) La distribució justa entre les persones interessades dels beneficis i les càrregues de l'ordenació urbanística.
- b) La regularització de les finques per adaptar-ne la configuració a les exigències del planejament.
- c) La situació sobre parcel·les determinades i en zones aptes per a l'edificació de l'aprofitament que estableix el planejament urbanístic, tant l'adjudicat a les persones propietàries com el que correspon a l'administració actuant d'acord amb els deures de cessió de sòl amb aprofitament establerts legalment.
- d) La cessió gratuïta, a favor de l'administració municipal, dels terrenys destinats a sistemes urbanístics, d'acord amb el que estableix el planejament.
- e) La determinació de les quotes d'urbanització a càrrec de les persones propietàries i, si s'escau, de l'administració actuant, així com la forma de pagament, que pot ser en metàl·lic o mitjançant terrenys edificables de valor equivalent a les quotes. Les quotes d'urbanització inclouen tant el cost de l'obra urbanitzadora com les indemnitzacions i les compensacions econòmiques que siguin necessàries per a fer efectiu el principi de distribució equitativa de beneficis i de càrregues.

- Article 121

Comunitat de reparcel·lació i persones interessades

- Article 122

Procediment de reparcel·lació

.../...

3. L'ajuntament aprova els projectes de reparcel·lació d'acord amb el procediment següent:

- a) **L'aprovació inicial** s'ha d'adoptar en el termini de tres mesos des que s'ha presentat la sol·licitud per la persona interessada, sens perjudici que se li requereixi l'esmena o millora de dita sol·licitud en els termes que preveu la legislació de procediment administratiu comú.
- b) El projecte de reparcel·lació s'ha de sotmetre a **informació pública** durant el termini d'un mes, mitjançant edicte que s'ha de publicar en el Butlletí Oficial de les Illes Balears i a l'adreça o en el punt d'accés electrònic corresponent, on s'inserirà així mateix el contingut íntegre per facilitar-ne la consulta telemàtica, dins aquest termini s'ha de concedir audiència a les persones interessades, mitjançant citació personal.
- c) **L'aprovació definitiva** i la notificació s'ha de produir en el termini de tres mesos des de la finalització del termini d'informació pública. En cas contrari, s'entén que el projecte de reparcel·lació ha quedat aprovat definitivament per silenci positiu. L'acte o acord d'aprovació definitiva s'ha de publicar en el Butlletí Oficial de les Illes Balears i a l'adreça o en el punt d'accés electrònic corresponent, on s'inserirà així mateix el contingut íntegre del projecte aprovat definitivament.

- Articles 126 i 127 en quan la participació dels béns de domini públic en el repartiment de beneficis i càrregues de la reparcel·lació i la participació de les persones propietàries en les modalitats del sistema de reparcel·lació, respectivament.

- Articles 130 a 134 en quan criteris per determinació de finques, valoracions i cessions de sòl.

- Article 135

Contingut de la memòria

1. En la memòria del projecte de reparcel·lació ha de constar:

- a) El planejament que és objecte d'execució.
- b) La identificació i la superfície de la unitat reparcel·lable.



c) Els criteris aplicats per valorar, si escau, les finques aportades i les finques resultants i la distribució de beneficis i càrregues.

d) La justificació del compte de liquidació provisional de la reparcel·lació amb especificació de les partides següents:

1r. El pressupost provisional de les despeses d'urbanització.

2n. Les despeses generades per la redacció del projecte, i, si s'escau, del planejament que s'executa i del projecte

d'urbanització, així com qualsevol altra despesa prevista especificant-ne la causa.

3r. La previsió de les despeses necessàries per formalitzar i inscriure el projecte de reparcel·lació. La quantia de les indemnitzacions en metàl·lic per cancel·lar les càrregues i altres drets que s'han de satisfer a les persones que en són titulars, les corresponents a les persones titulars de drets externs a l'àmbit per ocupacions temporals requerides per l'execució de l'obra urbanitzadora, així com la previsió de les indemnitzacions que s'han de satisfer a determinades persones propietàries a les quals no s'adjudica sòl o se'ls adjudica en menor proporció a l'aportació, i la previsió de les persones titulars de restes de finques externes al sector en raó de la seva reduïda superfície.

e) La identificació de les càrregues d'urbanització que, d'acord amb el que estableix l'article 76 de la LUIB, no van a càrrec de la comunitat reparcel·latòria i que les persones propietàries de les finques han d'assumir de forma individualitzada.

f) La quantificació, si escau, de l'equivalent econòmic del deure de cessió de sòl amb aprofitament urbanístic.

g) La identificació dels elements que no s'han d'indemnitzar perquè es poden conservar provisionalment, ja sigui per no ser radicalment incompatibles amb l'ordenació, per no ser necessària la seva eliminació per realitzar les obres d'urbanització previstes en el pla, o per estar situats en una superfície que s'hagi d'adjudicar íntegrament al seu propietari o propietària.

h) La determinació de l'existència de drets de real·lotjament i les previsions per a fer-lo efectiu, tant temporalment com de forma definitiva.

Article 136

Persones interessades en l'expedient

El projecte de reparcel·lació ha de contenir l'enumeració de les persones afectades per la reparcel·lació, bé pel caràcter de persones propietàries de les finques aportades, bé en concepte de titulars d'altres drets, i n'ha d'especificar les circumstàncies personals, conforme al que estableix la legislació hipotecària.

-. Articles 137 a 139 en quan circumstàncies de finques aportades, adjudicació de resultants.

-. Article 140

Compte de liquidació provisional

1. En la determinació del compte de liquidació provisional de la reparcel·lació, s'ha d'especificar la responsabilitat que correspon a cada finca resultant per raó de les despeses d'urbanització i de les altres despeses del projecte.

2. Els saldos del compte de liquidació s'entenen provisionals i **a compte, fins que s'aprovi la liquidació definitiva** de la reparcel·lació.

L'esmena d'errors i omissions, com també les rectificacions que siguin procedents, es tenen en compte en la liquidació definitiva, però no suspensen l'exigibilitat dels saldos provisionals aprovats amb el projecte de reparcel·lació.

3. Les partides que compregui el compte de liquidació per a cada finca es compensen quan siguin de signe diferent, i es poden exigir únicament els saldos resultants.



4. S'entén, a tots els efectes, que els saldos del compte de liquidació provisional són **deutes líquids i exigibles**, a favor de l'administració actuant, la junta de compensació o bé la persona titular de la gestió urbanística integrada, segons s'escaigui d'acord amb la modalitat per a l'execució del planejament.

- Article 141

Documentació gràfica del projecte de reparcel·lació

1. El projecte de reparcel·lació ha d'incorporar, com a mínim, la documentació gràfica següent:

a) Plànol de situació del sector o àmbit d'actuació urbanística objecte de reparcel·lació.

b) Plànol que reflecteixi l'ordenació prevista en el planejament urbanístic objecte d'execució.

c) Plànol de finques aportades.

d) Plànol de finques resultants i d'adjudicacions.

e) Plànol de superposició de finques aportades i resultants.

2. Els plànols assenyalats en les lletres b) a e) de l'apartat anterior s'han de redactar sobre cartografia topogràfica digital de l'àmbit i a una escala entre 1:500 i 1:1.000.

▫ **Reial decret 1093/1997**, de 4 de juliol, pel qual s'aproven les normes complementàries al Reglament per a l'execució de la Llei Hipotecària sobre Inscripció en el Registre de la Propietat d'Actes de Naturalesa Urbanística.

▫ **Llei 29/1998, de 13 de juliol, reguladora de la Jurisdicció Contencioso/admtva.**

Article 103

2. Les parts estan obligades a complir les sentències en la forma i termes que en aquestes es consignin

Per l'exposat, atès que projecte de reparcel·lació presentat conté els criteris legalment exigits i incorpora a l'hora la memòria i documentació gràfica elaborada de conformitat a les determinacions legalment aplicables, atès la concreta finalitat pretesa d'acord els estrictes termes de la sentència núm.: 62/2021 dictada en data 19.02.2021 pel Jutjat Contenciós/Amtiu. núm.: 1 de Palma en el si de les actuacions corresponent al Procediment Ordinari núm.: 117/2017, considerant la previsió continguda en l'article 21.1-j) de la Llei 7/1985, de 2 d'abril, Reguladora de les Bases del Règim Local –LRBRL-, en quan disposa que correspon a Batlia la competència per a “*L'aprovació dels instruments de planejament de desenvolupament del planejament general no expressament atribuïdes al Ple, així com la dels instruments de gestió urbanística i dels projectes d'urbanització*”, atribució que tanmateix ostenta **la Junta de Govern Local en virtut de delegació efectuada al seu favor** en mèrits de resolució de batlia núm.667 de data 12.07.2023 (Boib núm.101 de 20.07.2023); per tot això diem, sobre la base dels fets i fonaments de dret esmentats en el cos del present escrit, en compliment de l'article 172 del R.O.F (RD 2568/1986) s'informa que –tret de criteri millor fonamentat en dret-, procedeix sotmetre a consideració de la **Junta de Govern Local** competent l'adopció del següent **ACORD**:

Primer.- Aprovar, inicialment, el projecte de reparcel·lació del sòl urbà de la urbanització de “La Font” del PGOU local, confeccionat per tècnic arquitecte competent en data 24.12.2025 en quan la planimetria (que inclou la relació de plànols que descriu l'article 141 del vigent RLUIB, d'acord la finalitat abreujada de la reparcel·lació pretesa), i en data 30.01.2026 pel que fa a la resta de documentació, així concretament la memòria (elaborada en els termes que disposa l'article 135 del RLUIB limitada igualment a la finalitat de la reparcel·lació que ens ocupa) i el compte de



liquidació provisional corresponent (article 135 concordant del RLUIB), el conjunt de tot plegat objecte d'informe d'adveració, supervisió i assumeix emès per l'arquitecta municipal en data 10.02.2026.

Segon.- Sotmetre l'abans dit projecte a informació pública durant el termini d'un mes mitjançant un edicte que s'ha de publicar en el BOIB i a l'adreça o al punt d'accés electrònic de l'Ajuntament de Pollença (<https://ajpollenca.net>), on s'inserirà així mateix el contingut íntegre del projecte de reparcel·lació per facilitar-ne la consulta telemàtica.

Tercer.- Concedir audiència a les persones interessades mitjançant citació personal en el termini descrit en l'ordinal anterior.

Pollença, en data de la signatura electrònica.
T.A.E. (jur.)
Joan Jiménez Ignacio

