



INFORME-PROPOSTA que emet el cap de l'Àrea d'Urbanisme i Habitatge i lletrat assessor Municipal en relació a la nova aprovació provisional per esmena de les deficiències detectades per la CIOTU, en relació a la Modificació Puntual núm. 3 del PGOU d'Inca consistent en el canvi de qualificació d'eixample a espai lliure públic per dur a terme l'ampliació del sistema general espai lliure públic (SGELP-11, zona verda interior), perquè s'elevi a la decisió del PLE DE L'AJUNTAMENT.

I.- VIST l'expedient de planejament relatiu a la Modificació Puntual núm. 3 de PGOU d'Inca, relativa al canvi de qualificació de zona d'eixample a espai lliure públic i nou equipament, en resulten els **Antecedents de fet** següents:

1.- La Comissió Insular d'Ordenació del Territori i Urbanisme del Consell de Mallorca, en sessió celebrada el dia 26 d'octubre de 2012, va aprovar definitivament la revisió del PGOU d'Inca per a la seva adaptació al Pla Territorial de Mallorca amb prescripcions. La publicació en el boib i entrada en vigor del nou planejament va ésser dia 27/10/2012.

2.- Des del planejament de l'any 1987 i, ara també al vigent PGOU de 2012, la parcel·la situada al carrer Artà núm. 11, està classificada com a sòl urbà i qualificació de zona d'eixample (EI) i espai lliure públic (ELP 11). En concret, la zona destinada a zona d'eixample es situa a la façana del carrer Artà, mentre que l'espai lliure públic es situa a l'interior de l'illa.

Davant aquesta situació, l'Ajuntament va considerar la necessitat d'incorporar dins l'espai lliure públic la resta de la parcel·la qualificada com eixample amb l'objecte d'establir una connexió i continuïtat entre els espais lliures públics existents, l'esmentada ELP11 (zona verda interior del carrer Artà) i ELP12 (Plaça Mallorca), deixant la possibilitat de poder dur a terme l'edificació d'un petit equipament destinat a usos administratius de 450 m<sup>2</sup> d'ocupació i 675 m<sup>2</sup> de superfície edificable dintre de l'espai lliure públic.

Amb aquesta actuació s'elimina la possibilitat d'edificar l'edifici residencial que en aquests moments contempla el PGOU i que dona a la façana del carrer Artà amb una edificabilitat màxima prevista de 1.485 m<sup>2</sup> i es crea una fitxa d'actuació urbanística pròpia per aquesta espai lliure.





3.- La modificació puntual en qüestió va ésser encarregada a l'arquitecte, Jaume Luis Salas, mitjançant contracte administratiu menor, el qual va lliura la documentació a l'Ajuntament, després de diferents reunions amb les serveis tècnics i jurídics municipals.

4.- Per l'Ajuntament en Ple, en sessió ordinària de dia 26/01/2017, es va aprovar inicialment la proposta de Modificació puntual en qüestió, incorporant, juntament a l'augment d'espai lliure públic, un nou equipament administratiu (SGELP-11/AD-13).

Així mateix, es va considerar que la present Modificació puntual tenia la condició de modificació no estructural atès que, a pesar d'afectar a un sistema general d'espai lliure públic dins sòl urbà, les característiques de la mateixa tenien poca incidència dins l'estructura general del territori.

5.- La present proposta de Modificació puntual va estar sotmesa a informació pública per un termini de 45 dies, mitjançant anuncis en el boib, diari de major difusió de la CAIB i a la seu electrònica de l'Ajuntament.

Durant aquest termini s'han presentat dues al·legacions, una per l'entitat Endesa Operaciones y Servicios Comerciales, S.L. i una altre pel Col·legi d'Arquitectes de les Illes Balears, les qual seran analitzades a les consideracions jurídiques.

6.- En data de registre de sortida 10/02/2017, es va remetre al Departament de Territori i Infraestructures del Consell de Mallorca la documentació relativa a la Modificació puntual, als efectes d'emetre l'informe corresponent.

7.- En data de 21/03/2017 va tenir entrada l'informe del Departament de Territori i Infraestructures del Consell de Mallorca, en el qual es considera que la present modificació afecta a determinacions de caràcter estructural, com és, entre altres, la definició dels sistemes generals d'espais lliures públics, considerant, per tant, que l'aprovació definitiva correspon al Consell Insular de Mallorca, d'acord amb el que estableix l'article 53.1 de la LOUS i l'article 153.2 del Reglament general.

Per altre banda, s'analitza el contingut de la Modificació, on s'estableix una sèrie d'observacions, les quals analitzarem a les consideracions jurídiques.

8.- Per part de l'equip redactor i el serveis tècnics municipals, com a conseqüència de l'informe del Departament de Territori i Infraestructures del Consell de Mallorca, es plantejar l'eliminació de





l'equipament d'ús administratiu i, en conseqüència, esmena la proposta en aquest sentit.

9.- Presentada per l'equip redactor la proposta de Modificació puntual rectificada amb l'eliminació de l'equipament d'ús administratiu dins l'espai lliure públic (SGELP-11, zona verda interior), es va remetre a la Comissió de Medi Ambient de les Illes Balears, en data de registre d'entrada 19/06/2017, la proposta esmentada als efectes del seu pronunciament sobre si ha d'estar sotmesa a tramitació ambiental estratègica, de conformitat amb el que disposa l'article 9.5 de la Llei 12/2016, de 17 d'agost d'avaluació ambiental de les Illes Balears.

10.- En data de registre d'entrada de 12/07/2017, es va remetre per la Comissió de Medi Ambient de les Illes Balears, resolució de dia 4/07/2017 del seu President, on es declara, no està sotmesa a tramitació ambiental estratègica el projecte i/o proposta de la Modificació puntual núm. 3 en qüestió.

11.- Per l'Ajuntament en Ple, en sessió ordinària de dia 5/09/2019, es va aprovar provisionalment la Modificació puntual i es va remetre la documentació a la Comissió Insular d'Ordenació del Territori i Urbanisme del Consell de Mallorca, per a la seva aprovació definitiva.

12.- En sessió de dia 31/07/2020, la Comissió Insular d'Ordenació del Territori i Urbanisme, va emetre acord manifestant la necessitat d'esmenar deficiències relatives als següents punts:

- *Manca ajustar la valoració al que determina el títol V, sobre valoracions de Reial Decret Legislatiu 7/2015, de 30 d'octubre, pel qual s'aprova el text refús de la Llei del sòl i rehabilitació urbans, així com a les disposicions del Reial decret 1492/2011, de 24 d'octubre, pel qual s'aprova el Reglament de valoracions de la Llei de sòl, en especial manca adjuntar l'estudi de mercat i la delimitació de la zona espacial homogènia esmentats a la memòria tals que recolzin les dades i valors de repercussió utilitzats en l'estudi econòmic.*

- *S'ha d'incloure en la cartografia d'ordenació de la modificació els plànols de les servituds aeronàutiques assenyalats per la Direcció General d'Aviació Civil en el seu informe de 5 de juny de 2016.*

13.- Per par de l'equip redactor s'ha procedit a l'esmena de les deficiències esmentades, incorporant un nou estudi i/o informe de valoració de l'àmbit objecte de la Modificació, així com la incorporació a la documentació dels plànols relatius a les servituds aeronàutiques.

14.- Per l'Ajuntament en Ple, en sessió ordinària de dia 27/11/2020, es va acordar reparar les deficiències expressades a l'acord de la Comissió Insular d'Ordenació del Territori, Urbanisme i Patrimoni Històric, adoptat en sessió ordinària de 31/07/2020, incorporant les oportunes correccions a la documentació de l'expedient de la proposta





de Modificació puntual núm. 3 consistent en el canvi de qualificació d'exemple a espai lliure públic per dur a terme l'ampliació del sistema general espai lliure públic (SGELP-11, zona verda interior) i resoldre de nou les al·legacions presentades durant el termini d'informació pública, en el sentit expressat en el present informe-proposta de la Modificació puntual núm. 3 del PGOU d'Inca.

Així mateix, es va sotmetre a un nou termini d'informació pública de trenta dies la documentació de la Modificació, mitjançant al seva publicació en el boib, un diari de major difusió i a la seu electrònica de l'Ajuntament, procedint a la notificació personal de l'entitat ENDESA i el Col·legi d'Arquitectes de les Illes Balears.

*15.- Durant el termini d'informació pública es va presentar una única al·legació per part de l'entitat Edistribución Redes Digitales, SLU, abans Endesa Operaciones y Servicios Comerciales, S.L que a continuació es procedirà al seu anàlisis i resolució.*

## **Fonaments de dret**

### **Primer.- Esmena de les deficiències determinades per la Comissió Insular d'Ordenació del Territori i Urbanisme, en sessió de dia 31/07/2020.**

Analitzades les deficiències que s'han determinat per la Comissió, per l'equip redactor de la Modificació s'ha procedit a la seva esmena i justificació. En aquest sentit, s'ha incorporat a la Memòria una nova valoració seguint els criteris als quals fa referència l'acord de la Comissió, és a dir, segons el que determina el títol V, sobre valoracions de Reial Decret Legislatiu 7/2015, de 30 d'octubre, pel qual s'aprova el text refús de la Llei del sòl i rehabilitació urbans, així com a les disposicions del Reial decret 1492/2011, de 24 d'octubre, pel qual s'aprova el Reglament de valoracions de la Llei de sòl, incorporant un estudi de mercat de la zona espacial homogènia.

Aquest estudi, ha implicat una correcció de la valoració inicial de la Modificació, la qual es va adoptar conforme a informe tècnic de l'any 2006.

L'estudi, ara incorporat, s'ajusta a la realitat dels valors vigents, als efectes d'expropiació, conforme a la normativa de valoració del sòl esmentada.

### **Segona.- Tràmit avaluació ambiental estratègica.**





En relació a aquesta qüestió, com hem exposat als antecedents de fet, s'ha emès resolució de la Comissió de Medi Ambient de les Illes Balears, on es resol no sotmetre la Modificació puntual en qüestió, a avaluació ambiental estratègica de conformitat amb el que disposa l'article 9.5 de la Llei 12/2016, de 17 d'agost, d'avaluació ambiental de les Illes Balears, atès que es tracta d'una modificació puntual d'escassa entitat i que no tindrà efectes significatius sobre el medi ambient.

### **Tercera.- En quant a les al·legacions presentades durant el període d'informació pública.**

- *Al·legacions presentades per l'entitat Edistribución Redes Digitales, SLU, abans Endesa Operaciones y Servicios Comerciales, S.L.:*

*1.- Es discuteix la valoració establerta a la Modificació Puntual, considerant que no s'han aplicat els criteris correctes previst a la legislació en matèria de valoració.*

*3.- Que en relació a la viabilitat econòmica de la Modificació, considera que s'ha de corregir atès que no s'ha dut a terme conforme als criteris de la legislació urbanística i, per tant que es corregeixi el cost econòmic de les actuacions previstes.*

*Vistes les al·legacions correspon la seva desestimació, en base a les següents consideracions:*

*1.- En primer lloc, hem de recordar que ens trobam davant un procediment de modificació puntual de planejament, en particular, del PGOU d'Inca de 2012, aprovat de forma definitiva per la Comissió Insular d'Ordenació del Territori de Consell de Mallorca, en sessió de dia 26/10/2012. Aquesta modificació estarà sotmesa a la Llei 2/2014 d'ordenació i ús del sòl de les Illes Balears (LOUS) i el seu Reglament general per a la illa de Mallorca, atès que es va iniciar quan estava en vigor la llei esmentada.*

*Així mateix, també serà aplicable el Text Refós de la Llei de sòl, com a normativa bàsica.*

*Cal recordar que la memòria de la Modificació s'expressa de forma clara que l'actual espai lliure públic (SGELP-11), delimitada des de l'aprovació del PGOU de 1987, necessita una solució de connexió amb els diferents espais lliures (ELP-12), el centre de la ciutat i millorar la mobilitat i visual d'aquest espai, atès que l'actual delimitació de la zona verda i/o espai lliure públic objecte de modificació, presenta una barrera visual i*





de connexió, com hem dit, com a conseqüència del solar residencial que es situa al límit del carrer Artà.

Amb la proposta de modificació, sense cap dubte, es millorar l'espai públic, en el seu conjunt, de la ciutat i s'evita l'edificació enfront del carrer Artà amb la possibilitat de realitzar un edifici de tres altures amb 16 m de profunditat edificable, edifici que suposaria un mur enfront el desenvolupament de la zona verda (ELP-11) i la interconnexió des diferents espais públics de la ciutat.

Així per tant, la totalitat de la superfície dels terrenys, en l'actualitat propietat de l'entitat Edistribución Redes Digitales, SLU, passen a tenir la consideració de zona verda i/o espai lliure públic.

L'actuació urbanística que ha d'executar el sistema general d'espai lliure públic, d'acord amb els terminis que preveu el planejament general, tal i com estableix la fitxa del programa d'actuació, es tracta d'una actuació aïllada dins sòl urbà, per tant, la seva execució es durà mitjançant expropiació, en el termes que preveu la legislació urbanística vigent (ara la Llei 12/2017, de 29 de desembre, d'urbanisme de les Illes Balears i el Reglament general de la LOUS, així com la Llei d'expropiació forçosa.

En tot cas, fins que no estigui aprovada la Modificació puntual i, en conseqüència, l'aprovació de la fitxa del programa d'actuació de la zona verda i/o espai lliure en qüestió (ELP-11), no correspon dur a terme cap actuació i/o instar l'expropiació, en el seu cas.

## 2.- Sobre la valoració dels terrenys i la seva viabilitat econòmica.

Com ja varem explicar i resoldre a les anteriors al·legacions, la valoració dels terrenys que són objecte de la present Modificació, mitjançant la qual s'amplia la zona verda (ELP-11), és a dir, 435 m<sup>2</sup>, sense perjudici de la correcció d'errada material respecte a la superfície ja existent passant de 4.031 m<sup>2</sup> a 4.085 m<sup>2</sup>.

No obstant això, a requeriment del Consell de Mallorca es tornar a realitzar la valoració dels terrenys a l'informe de sostenibilitat econòmica i a l'estudi econòmic financer, aplicant els criteris i valors que s'han utilitzat en les darreres expropiacions realitzades per l'Ajuntament i, tot conforme, a les disposicions que preveu el Reial decret legislatiu 7/2015, de 30 d'octubre, pel qual s'aprova el Text Refós de la Llei de sòl i rehabilitació urbana, així com el Reglament de valoracions que desenvolupa la llei esmentada.





*En aquest sentit, es fan dos valoracions, una relativa als 4.085 m<sup>2</sup> que ja existien com a zona verda al PGOU de 1987 i un altre respecte als 435 m<sup>2</sup> que ara amplien la zona verda amb la present MP, en tot cas, els criteris aplicables són els mateixos atès la seva classificació de sòl urbà i qualificació d'eixample, no tenint rellevància, a efectes de valorar els terrenys, la seva condició de zona verda i/o espai lliure públic, atès que s'utilitza el mètode de repercussió del sòl de l'àmbit (àmbit espacial homogeneïtzació), càlcul aprofitament mig i amb el corresponent estudi de mercat.*

*Aquesta qüestió queda, perfectament, justificada als punts 3.3.1. 3.3.2. 3.3.3, 3.3.4. 3.3.5 i 3.3.6 de la Memòria esmenada de la MP.*

*Per tant, l'Ajuntament, en compliment del requeriment i/o deficiència establerta pel Consell de Mallorca, ha refet la valoració aplicant la metodologia que preveu la normativa en matèria de valoració, tenint en compte el preu/m<sup>2</sup> aplicable a les darreres expropiacions municipals i realitzant el corresponent estudi de mercat.*

*Finalment, en quant a l'al·legació relativa a la viabilitat econòmica de l'actuació, es tracta d'una mera afirmació sense motiva aquesta qüestió. En tot cas, reiteram que la MP queda justificada a l'informe de sostenibilitat econòmica i a l'estudi econòmic financer la viabilitat de l'actuació, tenint en compte el pressupost municipal i la seva capacitat econòmica.*

*Hem de recordar que l'actuació comporta dues fases, primer l'expropiació i després l'execució de la zona verda, fases que es faran en temps diferenciats i en diferents anys pressupostaris.*

## **Cinquè.- Normativa d'aplicació al present expedient de Modificació puntual.**

1.- L'Ajuntament, en l'exercici de les seves competències en matèria de planejament urbanístic que l'atorga l'article 25.2 a) de la Llei 7/1986, de bases de règim local, ha impulsat la present modificació puntual del PGOU, atès que considera que es donen els requisits de conveniència i oportunitat, els quals queden motivats i contrastats a la memòria de la modificació en qüestió.

2.- Els articles 53.1 i 54.6 de la LOUS i els articles 153.2, 155 i 157 del Reglament general de la LOUS per a l'illa de Mallorca, regula la tramitació i competència per a l'aprovació del planejament. En el cas que ens ocupa atès que es tracta d'una modificació de determinacions estructural, la competència per a la seva aprovació definitiva correspon al Consell de Mallorca.





Per altre banda, atès que les modificacions introduïdes com a conseqüència de les deficiències determinades per la Comissió Insular d'Ordenació del Territori i Urbanisme, poden tenir caràcter substancial dins la Modificació, es considera adequat, conforme a l'article 54.3 de la LOUS, sotmetre de nou a informació pública la documentació amb l'incorporació de les esmenes, considerant que serà d'un mes, atès que les esmenes introduïdes no tenen afecció ambiental i, per tant, aquest tràmit ja ha estat superat.

3.- També seran d'aplicació els articles 58, 63, 64, 65, 66 de la llei esmentada i els articles 171 i següents del Reglament, respecte a la seva formació, conveniència, oportunitat i publicitat, executivitat, obligatorietat i declaració d'utilitat pública.

4.- Respecte a la suspensió de llicència s'estarà al previst a l'article 50 de la LOUS i articles 138, 139 i 140 del Reglament general.

5.- La tramitació ambiental de la present modificació s'ajustarà al previst a la Llei 12/2016, de 17 d'agost, d'avaluació ambiental de les Illes Balears, així com la normativa bàsica estatal en matèria d'avaluacions ambiental, Llei 21/2013, de 9 de desembre, d'avaluació ambiental, considerant que aquesta no està subjecta als procediments d'avaluació ambiental, atès que s'engloba dins la finalitat que preveu l'article 9.5 de la Llei 12/2016 esmentada, en quant implica un augment i/o reajustament de la superfície d'espai lliure públic en sòl urbà consolidat, eliminant sòl qualificat com residencial eixample.

En aquest sentit, a resultat a Comissió de Medi Ambient de les Illes Balears, mitjançant resolució del seu President de data 4/07/2017.

6.- També és d'aplicació com a normativa bàsica estatal, el Reial decret-legislatiu 7/2015, pel qual s'aprova el Text refós de la Llei de sòl i rehabilitació urbana, respecte aquells aspectes que tenen el caràcter de normativa bàsica i tenen efecte sobre els instruments d'ordenació territorial i urbanístic (art. 22).

7.- D'acord amb el que disposa l'article i 47.2 II) de la Llei Reguladora de les Bases de Règim Local de 2 d'abril de 1985, modificada per la Llei 57/2003, de 16 de desembre, de Mesures per a la Modernització del Govern Local, en quant a la tramitació dels instruments de planejament serà necessari el vot favorable de la majoria absoluta del número legal de membres de la Corporació.

II.- ATÈS que, com a fonaments de dret processal, les disposicions legals i reglamentaries aplicables són els articles 4.1.c) i e), 22.2.c), 25.2.d) i 47.3.i) de la Llei Reguladora de les Bases de Règim Local de 2 d'abril de







1985; i els articles 4.1.c) i e), 50.20, 82.3, 123.1, 163 i següents del Reglament d'Organització, Funcionament i Règim Jurídic de les Corporacions Locals de 28 de novembre de 1986, el Lletrat municipal que subscriu sotmet el present, Informe-Proposta a la FAVORABLE a la consideració del president de la Comissió Informativa d'Urbanisme i Habitatge perquè, si és procedent, s'elevi la seva aprovació a l'Ajuntament en PLE, òrgan competent per resoldre, la següent PROPOSTA D'ACORD:

1.- RESOLDRE les al·legacions presentades durant el termini d'informació pública, en el sentit expressat en el present informe-proposta de la Modificació puntual núm. 3 del PGOU d'Inca.

2.- APROVAR DE FORMA PROVISIONAL la documentació de l'expedient de la proposta de Modificació puntual núm. 3 consistent en el canvi de qualificació d'exemple a espai lliure públic per dur a terme l'ampliació del sistema general espai lliure públic (SGELP-11, zona verda interior) incorporant les oportunes correccions de l'acord de la Comissió Insular d'Ordenació del Territori, Urbanisme i Patrimoni Històric, adoptat en sessió ordinària de 31/07/2020.

3.- ELEVAR la documentació en qüestió a la Comissió Insular d'Ordenació del Territori i Urbanisme del Consell de Mallorca, a efectes de la seva aprovació definitiva.

4.- NOTIFICAR, personalment, el present acord a les persones i/o interessats que hagin presentat al·legacions i/o suggeriments durant la darrera informació pública.

El cap de l'Àrea d'Urbanisme i Habitatge i lletrat assessor Municipal

Carlos Mena Ribas

Per la Comissió Informativa de Medi Ambient i Model de Ciutat, a la seva sessió de dia 22/02/2021, es va acordar dictaminar favorablement l'anterior informe-proposta i elevar-lo a la consideració del Ple ordinari de l'Ajuntament a celebrar el dia 24/02/2021.

El Presidenta de la Comissió de Medi Ambient  
el Secretari acctcal,  
i Model de Ciutat

Conforme

Virgilio Moreno Sarrió  
Corró Truyol

Guillem

