



INFORME-PROPOSTA que emet el cap de l'Àrea d'Urbanisme i Habitatge i lletrat assessor Municipal en relació a l'aprovació provisional de la Modificació Puntual núm. 3 del PGOU d'Inca consistent en el canvi de qualificació com a 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 plantejament de l'any 1987 i ara també al vigent PGOU, 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 a 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 m2 d'ocupació i 675 m2 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.

## **Fonaments de dret**

### **Primer.- Respecte a determinades qüestions plantejades a l'informe tècnic municipal el seu abast a la present modificació puntual de planejament.**

Sobre aquesta qüestió es remetent a l'informe-proposta de l'aprovació inicial, tenint en compte les modificacions de la proposta envers a l'eliminació de l'equipament d'ús administratiu i, en conseqüència, el fet que ara l'objecte de la Modificació puntual és l'ampliació de l'espai lliure públic ja existent, passant de 4.031 m<sup>2</sup> a 4.520 m<sup>2</sup>, requalificant 435 m<sup>2</sup> destinats residencial en zona eixample a espai lliure públic, la qual cosa implica suprimir una edificabilitat lucrativa de 1.485 m<sup>2</sup>, així com rectificació d'errada material de l'espai lliure ja existent, el que implica un total de 489 m<sup>2</sup> de més de zona verda.

Per altre banda, en quant a la qüestió de l'estudi econòmic financer i l'informe de sostenibilitat econòmica, s'han realitzat les corresponents correccions i s'ha emès informe per l'interventor municipal ja incorporat al present expedient, així com la corresponent justificació a la Memòria de la proposta de modificació.

Així mateix, és opinió del que subscriu que l'actuació urbanística que deriva de la present modificació de planejament, s'emmarca dins la capacitat econòmica d'un municipi que disposa d'un pressupost de més de vint milions d'euros de pressupost i que decideix dur a terme aquesta actuació amb una clara vocació d'interès públic, sobre una espai lliure públic que encara no ha estat objecte d'expropiació i que fa temps que ho podria haver estat, atès que és qualifica al PGOU de 1987. Ara la nova ordenació, implica un augment de la zona verda i/o espai lliure públic en 489 m<sup>2</sup>, dels quals, 435 m<sup>2</sup> s'han d'afegir a efectes expropiatoris, essent racional i sostenible, econòmicament, l'actuació municipal.



**Segon.- En relació al caràcter estructural de la present Modificació puntual, d'acord amb l'informe emès pel Departament de Territori i Infraestructures del Consell de Mallorca i la delimitació de l'equipament administratiu proposat.**

Vist l'informe del Departament de Territori i Infraestructures del Consell de Mallorca, on es considera que la Modificació puntual afecta determinacions de caràcter estructural, en concret, la definició dels sistemes generals d'espais lliures públics del PGOU d'Inca de 2012, entenem que, en aquest cas, procedirà seguir amb la tramitació que preveu 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.

En aquest sentit, no es veu inconvenient en continuar la tramitació, conservant l'acte administratiu d'aprovació inicial acordat pel Ple de l'Ajuntament en sessió de dia 26/01/2017 i procedir a l'aprovació provisional.

Per altre banda, respecte a la qüestió de la delimitació de l'equipament administratiu, inicialment proposat a la documentació aprovada inicialment, per part de l'equip redactor i, vist l'informe del Consell de Mallorca, es considera que és millor la seva eliminació atès que no hi ha una ubicació clara en aquest moment, per tant, aquesta qüestió es pot plantejar més endavant.

**Tercera.- 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 declarar la Modificació puntual en qüestió i, en concret la documentació remesa el dia 19/06/2017, on ja no figura i/o elimina l'equipament d'ús administratiu, sotmesa 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'escasa entitat i que no tindrà efectes significatius sobre el medi ambient.

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

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

*1.- Es considera que la Modificació puntual no està degudament motivada i justificada.*

*2.- Demana la concreció del tipus d'actuació urbanística que es proposa, garantint el dret de propietat, conforme preveu l'article 7 i 14 de la TRLS.*

*3.- Que en relació a la viabilitat econòmica de la Modificació i, en concret, la valoració de l'expropiació dels terrenys, es faci de conformitat amb el previst al TRLS, Reglament de valoracions i Llei d'expropiació forçosa, valorat la pèrdua d'edificabilitat assignada pel planejament vigent i de conformitat amb les taxacions que s'adjunten a l'escrit d'al·legacions.*

*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.*

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



*Així per tant, en quant a la primer qüestió que es planteja i en exercici del ius variandi i/o potestat municipal per modificar i/o revisar el planejament municipal, sempre en vocació de l'interès públic i/o millorar l'ordenació urbanística existent, així com ponderant els interessos públics i privats, es considera que la present modificació està justificada en quant a la seva oportunitat i conveniència.*

*A 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'evitar 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.*

*Finalment, sobre aquesta qüestió, es remeten a la pròpia memòria de la Modificació puntual.*

*2.- En quant a 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 como 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 LOUS i el seu Reglament, 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.*

*3.- Sobre 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>, ha de quedar clar que el que ara es valorar, a efectes de la Modificació esmentada, són, únicament, els 435 m<sup>2</sup> de nova superfície de zona verda, atès que els 4.085 m<sup>2</sup> ja estaven delimitats en el planejament municipal des de 1987.*

*En tot cas, la valoració de l'ampliació de la zona verda en 435 m<sup>2</sup>, s'ha dut a terme aplicant els criteris previst al 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.*

*Per altre banda, hem de recordar que el moment de discutir i determinar el valor exacte de la totalitat dels terrenys classificats com a sòl urbà i qualificats com a espai lliure públic, serà en el moment d'iniciar l'expedient d'expropiació, aplicant, efectivament, els criteris que determina la normativa estatal en matèria de valoracions.*

- *Al·legacions presentades pel Col·legi Oficial d'Arquitectes de les Illes Balears:*

*1 i única.- Es considera que la documentació de l'expedient no té la documentació completa, en els termes que determina l'article 54 de la LOUS i de l'article 154.2 del Reglament.*

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



1.- Aquesta al·legació fa referència al presumpte incompliment de l'exposició al públic dins la pàgina web de l'Ajuntament de la documentació que forma la Modificació puntual. Dons, una vegada que s'ha comprovat aquesta circumstància, entenem que tota aquella documentació que conforma la Modificació puntual (Memòria, relació de propietaris, informe avaluació ambiental, en aquest justificació d'exoneració i plànols), es troba penjada a la pàgina web correctament i durant el termini de 45 dies (presentació al·legacions), a comptar, en aquest cas, des de la publicació del darrer document dins el lloc web esmentat.

En aquest sentit, es va remetre escrit del batle-president en data de registre de sortida de 23/05/2017, on es convidava al Col·legi professional d'arquitectes, a la presentació d'al·legacions i/o suggeriments, abans de l'aprovació provisional, que tinguessin un contingut material i constructiu amb la finalitat de millorar la Modificació. Així mateix, es va comunicar que l'expedient administratiu (informes tècnics i jurídics), al marge de la documentació que consta a la pàgina web, estava a la seva disposició als efectes oportuns.

A data d'avui no s'ha presentat cap tipus d'al·legació i/o suggeriment sobre el contingut material de la Modificació.

#### **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.

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 resolt 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 I DESESTIMAR les al·legacions presentades durant el termini d'informació pública a la documentació de la Modificació puntual núm. 3 consistent en el canvi de qualificació com a eixample a espai lliure públic per dur a terme l'ampliació del sistema general espai lliure públic (SGELP-11, zona verda interior), d'acord amb les consideracions exposades al present informe-proposta.

2.- APROVAR PROVISIONALMENT l'expedient de la proposta de Modificació puntual núm. 3 consistent en el canvi de qualificació com a eixample a espai lliure públic per dur a terme l'ampliació del sistema general espai lliure públic (SGELP-11, zona verda interior), amb les noves modificacions introduïdes com a conseqüència de l'estudi i anàlisi dels informes presentats per altres administracions i anàlisi de l'equip redactor, sense que hagi una alteració substancial dels criteris i objectius de l'ordenació urbana proposada.

3.- MANTENIR LA SUSPENSÍÓ de llicències urbanístiques en els casos que pugin contradir la nova ordenació i determinacions prevista a la present proposta de Modificació puntual.

4.- 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.

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

Inca, 22 de setembre de 2017

El Lletrat assessor Municipal  
Carlos Mena Ribas

Per la Comissió Informativa d'Urbanisme i Habitatge a la seva sessió de dia 25/09/2017, 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 28/09/2017.

Inca, 22 de setembre de 2017

El batle-president i President de la Comissió Informativa d'Urbanisme i Habitatge  
Virgilio Moreno Sarrió