

N/ref: exp. Ges. núm: 5300/2021

Assumpte: Informe jurídic i de procediment en relació a la modificació puntual, si procedeix, de la Unitat d'Actuació (UNAC)-15 prolongació dels carrers Reina Maria Cristina i Carrer Rull del PGOU local per a la seva adaptació a les determinacions vigents en matèria de cessions de l'aprofitament mig i de reserva de sòl per a habitatges de protecció oficial

1r. Sol·licitud de la modificació de Planejament descrita en l'encapçalament formulada mitjançant escrit Rge de data 11.11.2021 (núm.7500), completació i millora Rge de 16.11.2021 (núm.7666) per part de les Sres. M^a Magdalena Ochogavía Seguí i M^a José Ochogavía Tomàs, en la representació que ostenten de la totalitat dels propietaris integrants de la UNAC-15 del PGOU, com tal acrediten en virtut de poder notarial conferit al seu favor en data 05.08.2020 (núm. 1416 del protocol general de la notària de Palma Sra. Blanca González), sobre la base de la documentació tècnica acompanyada a l'efecte (elaborada en data 16.11.2021 per sengles tècnics arquitectes i tècnic enginyer de camins competents, integrants de la mercantil "Urbanisme i Enginyeria Gurrera i associats, s.l.p"- URBEG-) i composada concretament de memòria informativa i justificativa, plànols d'informació i ordenació -amb nova fitxa urbanística-, informe de sostenibilitat i viabilitat econòmica, estudi de mobilitat i informe ambiental (aquest darrer subscrit en data 15.11.2021 per part de tècnica geògrafa competent, Sra. M^a Pilar Ramírez, integrant de la consultora "Site 5, Consultoria de Gestió-s.l.").

2n. Informe tècnic emès en data 18.11.2021 per l'arquitecte municipal als efectes de validar la documentació tècnica aportada, posant de manifest que dita documentació presentada s'ajusta a l'exigida per la Llei 12/2017, de 29 de desembre, d'urbanisme de les I.B., per si fos considerat oportú impulsar la tramitació d'ofici per part de l'òrgan municipal competent.

3r.- Informe d'intervenció emès en data 13.12.2021, concloent la viabilitat econòmica de la modificació pretesa.

Correspon als serveis jurídics municipals assenyalar la legislació aplicable i en compliment d'aquest deure, adequar-hi les actuacions.

Legislació aplicable

- Llei 7/1985, de 2 d'abril Reguladora de Bases de Règim Local.
- RDLeg. 7/2015, de 30 d'octubre, pel qual s'aprova el text refós de la Llei de Sòl i Rehabilitació Urbana (TRLS/15).
- Llei 21/2013, de 9 de desembre, d'avaluació ambiental.

- Llei 20/2006, de 15 de desembre, municipal i de règim local de les I.B.
- Llei 12/2017, de 29 de desembre, d'urbanisme de les I.B. (LUIB).
- Decret legislatiu 1/2020, de 28 d'agost, pel qual s'aprova el Text Consolidat de la Llei d'Avaluació Ambiental de les Illes Balears.
- Decret Llei 9/2020, de 25 de febrer, de mesures urgents de protecció del territori de les Illes Balears.



Fonaments i consideracions de dret:

Primer.- En l'ordre processal formal pertoca deixar clar, com a punt de partida de la sol·licitud de modificació de planejament objecte del present informe, que l'alteració de l'ordenació urbanística correspon a l'Administració i no als particulars. Ara bé, l'administració urbanística disposa d'àmplia i profunda discrecionalitat en l'elecció del model de desenvolupament territorial i configuració del planejament general (per totes, STS de data 09.09.1997) i, dins aquest marc, s'admet la coincidència entre els interessos públics implícits en el planejament i el interès dels particulars que incideixi sobre el territori, amb la imprescindible motivació i justificació pel que fa a la conjunció envers el interès comú.

Les competències jurídico-públiques son irrenunciables i s'han d'exercir pels òrgans que les tenen atribuïdes com a pròpies, ex art.8.1 LRJSP, per la qual cosa no resulta admissible una disposició de la potestat de Planejament, tota vegada que aquesta s'ha d'actuar sempre en llaures del interès general abans dit i els principis de bona administració, per aconseguir la major ordenació urbanística possible:

STS de 9 de febrer de 1985.-

".../... al ser el urbanismo -delimitación del estatuto de la propiedad urbana, artículo 76 y concordantes de la Ley del Suelo EDL 1992/15748 - una función preponderantemente pública, en la que el Planeamiento es la base fundamental, **no se reconoce a los particulares un derecho incondicionado de dirigirse a las Administraciones Urbanísticas exigiendo**, en cumplimiento de una correlativa obligación, la introducción de una **determinada modificación o especificación en el Planeamiento** que pueda favorecer sus concretos intereses privados, sino únicamente, por el juego del principio de subsidiariedad, reconocido en los artículos 4.º 52, 114, 119 etc. de la Ley del Suelo EDL 1992/15748, el derecho de confeccionar proyectos de Planes, o de su revisión o modificación, con un determinado contenido, que **tendrán que ser sometidos a la Administración para su aprobación Inicial, y si mediante ésta son asumidos por el Municipio**, después de ser contrastados con las normas y Planes de aplicación y con el interés público, cumplidos los demás trámites procedimentales -artículo 41 y concordantes de la Ley del Suelo EDL 1992/15748 - como posible intervención de los terceros interesados, si el proyecto es considerado viable, **podrá**, con las alteraciones en su caso procedentes, **llegar a obtener efectividad**"

Així les coses, ja en l'ordre substantiu, d'acord amb l'art.59.3 de la LUIB: *"Les propostes de modificació d'un instrument de planejament urbanístic han de raonar i justificar l'oportunitat i la conveniència de la iniciativa amb relació als interessos públics i privats concurrents. L'òrgan competent per tramitar la modificació ha de valorar adequadament la justificació de la proposta i, en el cas de fer-ne una valoració negativa, ha de denegar-la motivadament"*, havent de portar a col·lació en aquest punt el concís resum en què consisteix la modificació instada reproduïda en l'informe tècnic de l'arquitecta municipal de data 18/11/2021 pel que fa a la causa i abast de la modificació pretesa, de la forma literal següent:

".../... La documentació presentada preveu una modificació puntual de planejament que ve motivada per l'adaptació de l'àmbit de la UNAC-15 a les determinacions de la legislació vigent en matèria de cessions de l'aprofitament mig i de reserva de sòl per a habitatges de protecció oficial. A més, es planteja una adaptació de les previsions del PGOU a la realitat física existent mitjançant plànol topogràfic de l'àmbit i generació d'una fitxa detallada de la unitat d'actuació.



El desenvolupament de l'UNAC-15 té com a objectiu completar la trama urbana existent finalitzant la prolongació dels carrers Reina Maria Cristina i Carrer Rull, que actualment acaben en 'cul de sac', i dotant d'interconnexió nord-sud entre els carrers Sor Flor Ricomana i Cecili Metel.

Consta acord d'aprovació definitiva del projecte d'estatuts i bases d'actuació de la junta de compensació publicat en el BOIB núm. 40 de 19/03/2009 i posteriors tràmits per obtenir el 100% de la propietat dels terrenys (formalització compravenda dels terrenys en data 4/03/2020). No obstant això, aquesta tramitació es troba suspesa per l'aplicació de l'art. 2 del DL 9/2020, de 25 de maig, de mesures urgents de protecció del territori de les Illes Balears.

Aquest article faculta als consells insulars a assumir les potestats d'ordenació dels sòls urbans no consolidats per la urbanització que reuneixen els requisits de l'article. Paral·lelament, el DL suspèn la tramitació del planejament de desenvolupament, instruments de gestió i autoritzacions i llicències urbanístiques fins el 31 de desembre de 2022.

Tot i així, mentre el consell insular competent no hagi assumit la potestat d'ordenació de forma efectiva, l'ajuntament conserva la potestat d'alteració del planejament (...)"

Segon.- En el cas del pla general, s'entén per modificació la introducció de qualssevol tipus de canvis en les seves determinacions que no comportin la seva revisió en els termes que estableix l'article 58 de la LUIB.

D'acord amb apartat 4rt. de l'article 59 de la LUIB, les propostes de modificacions dels plans urbanístics han de contenir les determinacions adequades a la seva finalitat, contingut i abast específics, d'entre les pròpies de l'instrument de planejament modificat i, en qualsevol cas:

- a) Han d'identificar i descriure, en la documentació escrita i gràfica, les determinacions i les normes urbanístiques objecte de modificació.
- b) Han d'establir, mitjançant les normes urbanístiques i els plànols d'ordenació corresponents, les determinacions que s'introdueixen amb la modificació i que substitueixen les precedents.
- c) Han d'incorporar, en els casos sotmesos a avaluació ambiental estratègica, els documents exigits en la legislació d'avaluació ambiental.
- d) Han d'incorporar un estudi d'avaluació de la mobilitat generada, en els casos que la finalitat específica ho requereixi.
- e) Han d'incorporar la memòria de viabilitat econòmica i l'informe de sostenibilitat, en el cas de la seva formulació preceptiva, en els termes establerts en aquesta llei i en la legislació estatal.

Pel que fa al procediment per a la modificació de les determinacions dels instruments de planejament urbanístic, de conformitat amb l'art.59.1 de la LUIB, aquesta s'ha de dur a terme d'acord amb les disposicions de la mateixa que en regeixen la formulació, previsió que comporta un reenviament a la regulació continguda en el Capítol II del seu Títol II relativa a la *formació i aprovació dels instruments de planejament urbanístic*, havent de fer menció expressa dels articles 54 i 55 que tot seguit en la seva part bastant literalment es transcriuen:

Article 54
Competències en l'aprovació del planejament



1. Correspon als ajuntaments l'aprovació inicial i la tramitació de tots els instruments de planejament urbanístics prevists en aquesta llei.

Correspon al consell insular l'aprovació definitiva dels plans generals i de la resta dels plans urbanístics, amb l'aprovació prèvia provisional per part del municipi, excepte en els casos següents:

a) Els instruments de planejament urbanístic del terme municipal de Palma, l'aprovació definitiva dels quals correspon al mateix ajuntament en els termes fixats per la Llei 23/2006, de 20 de desembre, de capitalitat.

b) Els plans d'ordenació detallada, els plans parcials i els plans especials, així com les seves modificacions, l'aprovació definitiva dels quals correspon als ajuntaments en els municipis de més de 10.000 habitants.

c) Els estudis de detall, l'aprovació dels quals correspon a l'ajuntament.

En els casos d'aprovació definitiva municipal de l'instrument de planejament, no hi haurà aprovació provisional després d'haver-se duit a terme l'aprovació inicial i d'haver-se sotmès a informació i participació pública.

2. L'òrgan que aprovi definitivament els plans que preveu aquest article n'ha de trametre un exemplar diligenciat a l'Arxiu d'Urbanisme de les Illes Balears i a l'ajuntament o al consell insular, segons qui l'hagi aprovat.

Article 55

Tramitació del planejament

2. Una vegada que s'ha aprovat inicialment l'instrument de planejament urbanístic, tota la documentació, incloses les memòries de viabilitat i els informes de sostenibilitat econòmica preceptius, s'ha de sotmetre a informació pública juntament, si s'escau, amb la documentació corresponent a la tramitació ambiental.

3. Aquest tràmit d'informació pública té un període mínim de quaranta-cinc dies per a aquells instruments que comportin avaluació ambiental estratègica ordinària i de trenta dies per a aquells que no la comportin, i s'ha d'anunciar, almenys, en el Butlletí Oficial de les Illes, en un dels diaris de major circulació a l'illa corresponent i a la seu electrònica de l'administració que tramita el procediment, Balears i hi ha de constar la documentació completa que integra l'instrument.

La publicació de l'anunci d'informació pública, tant en el diari com en el Butlletí Oficial de les Illes Balears, ha de fer constar de manera clara el localitzador uniforme de recursos de la seu electrònica per accedir a la documentació.

Durant el termini d'informació pública s'ha de sol·licitar un informe de les administracions o els ens estatals, autonòmics o insulars, les competències dels quals es puguin veure afectades. En tot cas, s'ha de sol·licitar un informe preceptiu a l'òrgan que exerceixi les competències en matèria d'urbanisme del consell insular corresponent.

4. En vista del resultat de la informació pública, dels informes emesos i de la tramitació ambiental, s'han d'introduir les modificacions que siguin procedents i s'han de sotmetre a una nova informació pública si aquestes eren substancials. Si no ho eren, o un cop resolt el nou tràmit d'informació pública, s'ha de demanar l'emissió dels informes preceptius previs, si s'escau, i, una vegada introduïdes les modificacions que en resultin, s'han d'aprovar provisionalment o definitivament, segons escaigui.

6. Quan l'ajuntament faci l'aprovació definitiva dels plans generals, plans d'ordenació detallada, plans parcials i plans especials d'iniciativa municipal o particular, només es podrà dur a terme amb l'informe previ del consell insular en relació amb les consideracions oportunes per motius d'interès supramunicipal, de legalitat, d'adequació als instruments d'ordenació territorial i, si n'era el cas, als instruments urbanístics de rang superior. En els casos d'adaptacions dels plans generals als plans territorials insulars, i pel que fa a la seva adequació als instruments d'ordenació territorial, l'informe té caràcter vinculant. Aquest informe s'ha de trametre en el termini de tres mesos des de la recepció de la documentació completa, en el cas de primeres formulacions o revisions de plans generals o de plans d'ordenació detallada, i d'un mes en la resta de plans. Una vegada que ha transcorregut aquest termini, s'entén que l'informe s'ha emès de manera favorable i es pot continuar amb la tramitació.

7. Per a l'aprovació definitiva del pla general pel consell insular, l'ajuntament, una vegada que s'ha aprovat el pla provisionalment, ha de trametre l'expedient complet al consell insular perquè, si s'escau, en faci l'aprovació definitiva en el termini màxim de sis mesos.

Finalment, pel que fa a la documentació dels plans generals es formalitzen mitjançant els documents relacionats a l'art.38 de la LUIB següents:



- a) La memòria informativa i justificativa del pla, amb els estudis complementaris, d'acord amb el contingut establert en la mateixa llei, objecte d'informe de l'interventor de la Corporació de data 13.12.2021.
- b) Els plànols d'informació i d'ordenació urbanística del territori
- c) Les normes urbanístiques generals.
- d) Els estudis econòmics
- e) La documentació mediambiental que exigeixi la legislació sectorial, la qual cosa ens remet a les previsions del Decret legislatiu 1/2020, de 28 d'agost, pel qual s'aprova el text refós de la Llei d'Avaluació Ambiental de les I.B, havent de significar en aquest punt que els tècnics redactors han optat per elaborar informe justificatiu de la no subjecció de la modificació que ens ocupa al procediment d'avaluació ambiental estratègica simplificada, i això a l'empara del previst en l'article 19.3 del TR, del següent tenor:

"En els casos que l'òrgan ambiental, a instància motivada de l'òrgan substantiu, valori, amb informe tècnic previ, que el pla o programa o la seva modificació, no té efectes significatius sobre el medi ambient, els podrà excloure del procediment d'avaluació ambiental".

Tercer.- Atès el que disposa l'article 54 de la LUIB parcialment transcrit en l'ordinal anterior pel que fa a la competència per a l'aprovació de la modificació de planejament objecte del present informe, a aquest efecte, per remissió de l'article 21 de la Llei 20/2006, de 15 de desembre, municipal i de règim local de les Illes Balears (LMRLIB), l'article 22.2.c) de la Llei 7/1985, de 2 d'abril, Reguladora de les Bases de Règim Local (LRBRL), el Ple de la Corporació és l'òrgan competent, exigint-se el quòrum de majoria absoluta perquè prosperi la proposta (art. 47.2.II) LRBRL.

És quant tenen a bé informar els serveis jurídics que subscriuen, corresponent a l'Ajuntament Ple valorar l'interès de la modificació proposada i la seva conveniència.

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

D'acord amb l'article 3.4 del RD 128/2018, de 18 de març, de règim jurídic dels funcionaris de l'administració local amb habilitació de caràcter nacional, qui subscriu emet NOTA DE CONFORMITAT al present informe jurídic.

La Secretària,
Francisca M. Adrover Cànaves

