



MARC RIGO MANRESA, SECRETARI GENERAL DE L'AJUNTAMENT DE LLUCMAJOR,

CERTIFIC:

Que l'Ajuntament Ple, reunit en sessió ordinària el passat dia 9 d'agost, adoptà, entre d'altres, el següent acord que es transcriu literalment:

"A continuació es passa al punt relatiu a la proposta d'aprovació inicial de la modificació puntual del PGO relativa a la classificació del sòl urbanitzable directament ordenat i la requalificació de parcel·les a sòl urbà.

Atesa la necessitat del sòl públic al nucli de Llucmajor, i en concret la urgència de construir un nou centre d'atenció primària (PAC) al Municipi, a causa del mal estat en el qual es troba l'existent.

Atès que aquest centre ha de donar servei al nucli de Llucmajor i al terme municipal d'Algaida.

Aquest consistori s'ha compromès a obtenir el sòl necessari per a aquesta finalitat, a fi de cedir-lo a la Conselleria de Sanitat per a la seva construcció.

Per aquest motiu s'encarregà a l'arquitecta municipal la redacció d'un projecte que faci viable l'obtenció de sòl públic de la manera més adient per als interessos municipals, sense que es produeixin perjudicis als interessos particulars, i de la forma més diligent i ràpida per tal de portar-ho endavant, prenent la iniciativa el propi ajuntament.

Vist el projecte redactat per l'arquitecta municipal de modificació del PGOU de Llucmajor "MODIFICACIÓ PUNTUAL Nº 01/2017 RELATIVA A LA CLASSIFICACIÓ DEL SÒL URBANITZABLE DIRECTAMENT ORDENAT Y REQUALIFICACIÓ DE PARCEL·LES A SÒL URBÀ", el qual se circumscriu a l'àmbit els terrenys compresos entre la Ronda Ponent i els carrers Fleming, Grup escolar i Francesc Aulet, incloent terrenys classificats com a sòl urbà i part com a sòl rústic, i resultar la superfície total afectada de 25.272,79 m² de sòl rústic i 12.126,49 m² de sòl urbà.

Amb aquest projecte s'aconsegueix no tan sols el terreny demanat per la Conselleria per a la construcció d'un nou PAC, sinó que també es proveiria al municipi de més sòl públic per a les necessitats futures que pugui haver-hi, sempre tenint en compte l'interès general de la destinació de la resta de terrenys derivats d'aquesta modificació que ara es planteja.

D'altra banda es crea una zona de serveis (comercial, cultural, sanitària, assistencial i docent) a l'entrada del poble per donar cobertura a les demandes actuals d'aquest tipus de sòl al nucli de Llucmajor.

Aquesta modificació de planejament està emparada a l'article 40 de la Llei 2/2014, de 25 de març, d'ordenació i ús del sòl per a l'Illa de Mallorca, (LOUS) que ha previst la possibilitat de classificar el sòl qualificat com "àrea de transició de creixement"- sòl rústic comú, com un sector directament ordenat.

Atesa la conveniència i l'oportunitat de la modificació en relació als interessos públics i privats concurrents, exigida per l'article 58 de la LOUS, i per l'article 171 del seu Reglament, es defineix

a la memòria informativa i justificativa de la modificació. Es considera la iniciativa pública amb motiu de la urgència en el desenvolupament de l'actuació urbanística, en l'execució de les obres i en l'obtenció del sòl dotacional per cobrir les necessitats més urgents i deixar un marge per a les necessitats públiques futures.

Aquesta figura urbanística (sòl urbanitzable directament ordenat), obliga que la superfície de sòl públic de cessió sigui del 50% del sòl comprès dins l'àmbit, inclosos els sistemes generals, vials i altres cessions de sòl públic, tal i com ja s'ha exposat, i la finalitat principal d'aquesta modificació és afavorir els interessos municipals, els quals es veuen clarament beneficiats.

A l'apartat c) ii) de la memòria queda acreditat el seu interès públic, el sistema d'actuació i les dotacions obtingudes de la gestió urbanística, la situació estratègica, l'òptima comunicació del sòl dotacional, etc.

Atès que no es creen nous habitatges ni s'augmenten densitats, sinó que fins i tot es redueixen les previstes en la actualitat, en requalificar tota la illeta afectada per l'ordenació, incloent en aquesta reordenació sòl rústic denominat àrea de transició de creixement (part dels terrenys desclassificats pel PTM, denominats Sector I/D), i part de sol urbà, a fi i efecte de garantir que no es produeixi un augment d'edificabilitat ni un augment de densitat, i establint una ordenació més harmònica amb la tipologia del seu entorn, dels habitatges tradicionals al poble, mantenint així la seva essència.

Vist l'informe jurídic lliurat el 18 de juliol de 2017, que tot seguit es transcriu:

"Vist el projecte de modificació puntual del Pla general d'ordenació Urbana de Lluçmajor, redactat per l'arquitecta municipal "MODIFICACIÓ PUNTUAL Nº 01/2017 RELATIVA A LA CLASSIFICACIÓ DEL SÒL URBANITZABLE DIRECTAMENT ORDENAT I REQUALIFICACIÓ DE PARCEL·LES A SÒL URBÀ", s'emet el següent informe:

Els terrenys que es pretenen requalificar mitjançant la present modificació puntual de Pla General tenen actualment la qualificació d'"àrea de transició de creixement"- sòl rústic comú.

S'encarrega el projecte per possibilitar l'obtenció de sòl públic per tal de cedir un solar a la Conselleria de Sanitat per a la construcció d'un nou centre d'atenció primària (PAC) que a més de al nucli de Lluçmajor, doni servei al poble d'Algaida.

FONAMENTS DE DRET

- Llei del sòl Balear 2/2014 LOUS.
- Reglament general de la Llei 2/2014, de 25 de març, d'ordenació i ús del sòl, per a l'illa de Mallorca.
- Llei 12/2016, de 17 d'agost, d'avaluació ambiental de les Illes Balears.

Article 40 LOUS

"2. En el sòl urbanitzable, els plans generals tenen per objecte específic:

2.1. Establir les bases de la futura ordenació, tret que s'ordini directament pel mateix pla, mitjançant la definició dels usos globals i el seu nivell d'intensitat, l'assenyalament de les peces de l'estructura general i orgànica que s'hi inclouen, i les previsions per formular-la i executar-la.

2.2. En els casos en què no sigui aconsellable diferir l'ordenació del sòl al planejament de desenvolupament, definir-la amb el mateix grau de concreció que per al sòl urbà. Sens perjudici d'altres casos en què es consideri justificat, aquesta categoria és preferent en àmbits de dimensió reduïda o que es destinin predominantment a usos dotacionals o d'infraestructura. En els sòls urbanitzables directament ordenats es podrà optar per:

- a) Quan la magnitud de l'actuació ho permeti i en els casos de sòls destinats a usos industrials i terciaris, aplicar les reserves per a dotacions exigides per als sòls urbanitzables.



- b) En la resta de casos, destinar almenys la meitat de la superfície bruta del seu àmbit, amb inclusió, si s'escau, dels sistemes generals adscrits, a usos dotacionals, d'infraestructures o terrenys per a patrimoni públic de sòl addicionals als resultants de les determinacions dels articles 32 i 33 d'aquesta llei. Aquestes cessions, obligatòries i gratuïtes, substituiran les que, amb caràcter general, fixa la normativa urbanística per als sòls urbanitzables.

2.3. Determinar l'aprofitament de cada àmbit en funció de les intensitats i els usos globals assenyalats als terrenys no destinats a vials, parcs i jardins públics i altres serveis i dotacions d'interès general, homogeneïtzats segons els seus valors relatius."

Articles 58 LOUS:

"1. La modificació de qualsevol dels elements d'un instrument de planejament urbanístic se subjecta a les mateixes disposicions que en regeixen la formació.

No obstant això, l'ajuntament podrà modificar l'ús detallat d'un equipament definit pel planejament per a terrenys de titularitat pública a un altre diferent, dins d'aquest ús global, mitjançant un acord plenari que només s'ha de sotmetre al tràmit establert en l'apartat 2 de l'article 74 d'aquesta llei. L'acord d'aprovació definitiva i el contingut de la modificació de l'ús dels terrenys esmentats haurà de comunicar-se igualment a l'Arxiu d'Urbanisme de les Illes Balears i al consell insular corresponent.

En el cas del pla general municipal s'entén per modificació la introducció de qualsevol tipus de canvis en les seves determinacions, inclosos els canvis en la classificació del sòl i els sistemes generals, sempre que no comportin la seva revisió en els termes que estableix l'article anterior.

2. Si la modificació d'un instrument de planejament urbanístic comporta un increment de sostre edificable, en el cas de sòl urbanitzable, s'han d'incrementar proporcionalment, com a mínim, els espais lliures i les reserves per a equipaments determinats en l'article 43 d'aquesta llei, i, en el cas de sòl urbà, s'ha de preveure una reserva mínima per a zones verdes i espais lliures públics de 5 m² per habitant o plaça en cas d'ús residencial o d'allotjament turístic, i de 5 m² per cada 100 m² de sostre d'altres usos. A més, s'ha de reservar sòl per a equipaments públics en la quantitat adequada per fer front als requeriments que es deriven de la modificació.

3. 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.

4. 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, han de:

- a) Identificar i descriure, en la documentació escrita i gràfica, les determinacions i les normes urbanístiques objecte de modificació.
- b) 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) Incorporar l'informe corresponent per al procediment d'avaluació ambiental de l'instrument. També s'ha d'incorporar un estudi d'avaluació de la mobilitat generada, en els casos que la finalitat específica ho requereixi.

5. Les propostes de modificació de qualsevol instrument de planejament urbanístic que suposin, indirectament o directa, bé un increment dels paràmetres d'edificabilitat o de densitat vigents, bé una modificació dels usos del sòl, hauran d'incorporar a l'expedient que es tramita la identitat de totes les persones propietàries o titulars d'altres drets reals sobre les finques afectades durant els cinc anys anteriors a la seva iniciació, segons consti en el registre o l'instrument emprat a efectes de notificacions a les persones interessades, d'acord amb la legislació en la matèria."

A la vista dels articles transcrits i d'altres d'aplicació s'informa el següent:

La proposta de modificació puntual del Pla general de Lluçmajor es fa de conformitat amb el que determina l'article 40 de la Llei 2/2014, de 25 de març LOUS .

D'acord amb el que determinen els articles 58.3 de la LOUS i l'article 171.3 del seu Reglament, és necessari que l'òrgan competent per tramitar la modificació prengui acord en relació a la conveniència i oportunitat de la iniciativa en relació als interessos públics i privats concurrents i, en cas de una valoració negativa, procedirà la seva denegació.

Examinat el projecte s'ajusta a les disposicions contingudes en l'article 36 i següents i 58 de la Llei 2/2014, i articles 169 i ss del reglament de la LOUS, i justifica el compliment de la normativa estatal i autonòmica que li es d'aplicació i justifica la modificació, amb la qual cosa es dona compliment als principis de motivació de les modificacions de planejament en el sentit que han de servir a l'interès públic (art 17 Reglament de la LOUS)

S'ha de donar compliment a l'establert a l'article 174 del Reglament.

"Identificació de les persones titulars de finques afectades per determinades modificacions

Les propostes de modificació de qualsevol instrument de planejament urbanístic que suposin, indirectament o directa, bé un increment dels paràmetres d'edificabilitat o de densitat vigents, bé una modificació dels usos del sòl, han d'incorporar a l'expedient que es tramita, en els apartats corresponents de la memòria informativa, la identitat de totes les persones propietàries o titulars d'altres drets reals sobre les finques afectades durant els cinc anys anteriors a la seva iniciació, segons consti en el registre o instrument emprat a efectes de notificacions a les persones interessades, d'acord amb la legislació en la matèria."

Vista la documentació del projecte de modificació, aquesta s'ajusta a l'establert a l'article 36 LOUS.

Pel que fa a la seva tramitació, les modificacions s'han de subjectar a les mateixes disposicions que en regeixen per a la seva formació i aprovació, articles 53 i 54 de la LOUS i articles 153 i ss del reglament, relatius a la tramitació del Planejament General. De conformitat amb aquestes disposicions, el procediment a seguir per a la seva aprovació es el següent:

- Aprovació inicial, obrint-se un termini d'informació pública per termini de 45 dies, mitjançant anunci en el BOIB i en un dels diaris de major difusió, així com a la seu electrònica en la qual constarà la documentació completa. Durant aquest termini s'ha de sol·licitar als organismes o entitats les competències de les quals es puguin veure afectades. Durant aquest tràmit també es notificarà personalment a totes les persones afectades per la modificació.
- En vista del resultat de la informació pública, dels informes emesos i de la tramitació ambiental, s'introduiran les modificacions que siguin procedents i se sotmetran a nova informació pública si aquestes eren substancials. Si no ho eren, o un cop resolt el nou tràmit d'informació pública, es demanarà l'emissió dels informes previs preceptius, si n'és el cas, i, un cop introduïdes les modificacions que d'això resultessin, s'aprovaran provisionalment o definitivament, segons procedeixi.

Pel que fa al document ambiental redactat per l'Arquitecta Municipal, aquesta modificació puntual pretén acollir-se a l'article 9.5 de la Llei 12/2016, de 17 d'agost, d'avaluació ambiental de les Illes balears, en entendre que es tracta d'una modificació d'escassa entitat de sòl rústic, i sempre que l'òrgan ambiental no declari el contrari. Motiu pel qual s'ha de demanar la corresponent exempció.

L'aprovació inicial de la modificació puntual del Pla general és competència del Ple de l'ajuntament, d'acord amb el que disposa l'article 22.2.c) de la Llei 7/85, de 2 d'abril, reguladora de les bases de règim local."

L'assumpte es va veure a la Comissió Informativa d'Urbanisme de dia 2 d'agost passat, i després de llegir el dictamen, s'obre un torn d'intervencions.



[...]

Una vegada acabades les intervencions, a la vista de tot l'exposat se sotmet el fons de l'assumpte a votació i amb 12 vots a favor (PSOE, MÉS, PI i SSPLL), i 9 vots en contra (PP i ASI), per majoria s'adopta el següent acord:

Primer. De conformitat amb el que estableix l'article 58.3 de la LOUS i 171.3 del seu reglament, valorar positivament la justificació de la conveniència i oportunitat en tramitar la modificació puntual nº 01/2017 del Pla general de ordenació urbana de Lluçmajor, relativa a la classificació de part del sector abans denominat Sector I/D, 25.272,79 m², ara qualificats com àrea de transició de creixement, com a sòl urbanitzable directament ordenat, a desenvolupar mitjançant el sistema de cooperació, i modificar la densitat edificatòria de 12.126,49 m² de sòl urbà.

Segon. Aprovar inicialment la modificació proposada de conformitat amb el projecte redactat per l'arquitecta municipal, consistent en la classificació de part de l'antic sector I/D com urbanitzable directament ordenat a desenvolupar mitjançant el sistema de cooperació i modificar la densitat edificatòria de 12.126,49 m² de sòl urbà.

Tercer. Sol·licitar a l'òrgan ambiental l'exempció de la tramitació ambiental estratègica, atès el document ambiental de la referida modificació puntual redactat per l'arquitecta municipal, segons el qual no es produeixen efectes significatius en el medi ambient.

Quart. Sotmetre a informació pública durant un termini de QUARANTA-CINC (45) DIES, mitjançant publicació en el Butlletí Oficial de les Illes Balears, en un dels diaris de major difusió de l'Illa, i a la seu electrònica de l'ajuntament www.llucmajor.org, on es publicarà la documentació completa de la referida modificació. També es podrà examinar l'expedient a l'àrea d'Urbanisme d'aquest Ajuntament, C/Fira, 14, i formular els suggeriments i al·legacions que es considerin oportunes.

Cinquè. Suspendre dins l'àmbit de la modificació, durant el termini de dos anys, o fins l'aprovació provisional, l'atorgament de tota classe d'autoritzacions i llicències urbanístiques i la possibilitat de presentar comunicacions prèvies, així com l'aprovació provisional, de la tramitació i l'aprovació de plans de desenvolupament, d'instruments de gestió, de conformitat amb l'establert a l'article 50 de la LOUS i articles 138, 139 i 141 del seu Reglament.

Sisè. Sol·licitar els informes corresponents als organismes o entitats les competències de les quals es puguin veure afectades per la present modificació puntual.

Setè. Notificar aquest acord als propietaris i als titulars de drets reals dels terrenys situats dins l'àmbit de la modificació."

I perquè consti, expedisc el present certificat amb el vistiplau del batle de l'Ajuntament de Lluçmajor.

Lluçmajor, 10 d'agost de 2017

Vist i plau
El batle

Bernadí Vives Cardona



