



SIGNAT PER

FRANCISCA SERRA MAS
20/06/2022

Expedient núm.: 845354D
Data de registre: 13518/ 17-03-2022

Informe de l'article 98 de la Llei 12/2017, de 29 de desembre, d'urbanisme de les Illes Balears.

INFORME

S'ha tramès per l'Ajuntament de Calvià, l'escrit signat electrònicament pel Secretari en el qual consta que el Ple municipal, en sessió de 24 de febrer de 2022, va aprovar inicialment la proposta de conveni per a la remodelació del front marítim de Costa d'en Blanes que té per objectiu l'actuació estructurant "regeneració urbana i remodelació d'una franja costanera de terrenys situats a Costa d'en Blanes – Punta Negra" ja contemplada a l'avanç de revisió del PGOU consistent en l'adquisició d'Espais Lliures Públics, alguns dels quals ja són de titularitat municipal per cessió i altres en procés d'expropiació (EL-17, remodelació zona verda Marineland, de 40.317 m2. Plànol CASU20 del vigent PGOU). La signatura i compliment del conveni esdevindria un acte finalitzador del procediment expropiatori de Costa d'en Blanes iniciat l'any 2015, i sol·licita l'informe preceptiu i previ del Consell Insular de Mallorca, d'acord amb el que determina l'article 98 de la Llei 12/2017, de 29 de desembre, d'urbanisme de les Illes Balears (LUIB).

S'adjunta diversa documentació com l'informe jurídic del Sr. Miquel Ripoll Torres, documentació de la Cap de Servei Oficina de Revisió del Pla General, Sra. Magdalena Rosselló Forteza de justificació urbanístico- territorial i econòmica del conveni, Annexes I justificació econòmica, II evolució històrica, III fotogràfic i resum dossier de la proposta, i la proposta de conveni de Costa d'en Blanes.

A aquest efecte, la LUIB determina que els convenis de planejament urbanístic són aquells que tenen per objecte l'aprovació o modificació del planejament vigent. Quan aquests convenis modifiquin alguna determinació de l'ordenació estructural del municipi han de disposar de l'informe favorable del consell insular que garanteixi la viabilitat de la proposta, amb caràcter previ a la subscripció.

La competència orgànica per emetre l'informe esmentat, d'acord amb la normativa pròpia, és de la Comissió Insular d'Ordenació del Territori i Urbanisme; tot i que la seva presidència, en els casos d'urgència a fi que no resultin ultrapassats els terminis legalment establerts, pot exercir aquesta atribució, tot donant-ne compte a la Comissió en la primera sessió posterior. Tot això d'acord amb el que s'estableix en l'article 44 del Reglament orgànic del Consell Insular de Mallorca.

C/ del General Riera, 113 - 07010 Palma
t. 971 219 999
www.conselldemallorca.cat



SIGNAT PER

MARIANO GUAL DE TORRELLA LE-SENNE
20/06/2022





SIGNAT PER

FRANCISCA SERRA MAS
20/06/2022

ANÀLISI DEL DOCUMENT

OBJECTE

En la documentació s'indica que es té en compte la figura del conveni com a possible acte finalitzador del procediment expropiatori, la proposta de conveni que s'annexa contempla l'adquisició de diverses parcel·les EL-P i sistema viari a expropiar a canvi de substituir la qualificació d'espai lliure EL-P a equipament privat (EQ- R1 i EQ-R) amb determinat increment d'aprofitament urbanístic lucratiu. Es tracta, per tant, d'un conveni mixt de gestió, en tant que executa el vigent PGOU de cara a l'obtenció de terrenys ELP i sistema general viari; de planejament, en tant que implicarà la modificació del planejament vigent per l'increment d'aprofitament urbanístic lucratiu de dues parcel·les; i expropiatori perquè suposa el pagament en espècie del preu just.

Així mateix, es fa constar el següent: *En la franja compresa entre Punta Negra i Portals Nous el Pla General vigent (PGOU-2000) es planifica un gran parc públic al costat de la mar qualificada com EL-P. Aquesta zona verda d'uns 72.100m2 inclou zones verdes de propietat municipal adquirides en el planejament anterior (aproximadament 24.100 m²) i uns 45.100 m² pendents d'expropiar, dels quals, 40.317m2 consten en l'Estudi Econòmic Financer tal com així s'indica en la fitxa ELP-17. L'àmbit del conveni consta de 48.515,50m2 entre espai qualificat actualment com a EL-P i sistema viari (45.823,10m2 EL-P +2.692,40 sistema viari). D'aquests 45.823,10 m2 qualificats com a EL-P 2.854 m2 són ja de propietat municipal i la resta es troba pendent d'expropiació (42.969m2), que juntament amb la part privada afectada per sistema viari (2.471m2) conformen els 45.440m2 que es troben pendents d'expropiar en base a l'actual PGOU, dins el descrit àmbit. Altres 2.167,59m2 actualment qualificats com a EL-P que es troben fóra de l'àmbit seran reformulats dins el marc de la revisió del Pla General. • Pel que fa a les zones verdes, la proposta inclou l'obtenció de terreny per expropiació (15.740m2) per a la configuració de 3 Espais Lliures Públics: A) EL-P (10.086,1m2). Espai Lliure Públic (EL-P) amb capacitat d'albergar jocs infantils, pista esportiva i un espai reservat per a esports aquàtics de manera que els usos actuals es mantinguin i es millorin les condicions d'il·luminació, accessibilitat i seguretat amb criteris de paisatge. B) ELP (905,60m2). Espai Lliure Públic (EL-P) situat al costat de l'equipament esportiu "SPORTING" a través del qual es possibilitarà el desdoblament de l'itinerari per als vianants: d'una banda cap al Passeig Calvià i per una altra un itinerari per als vianants enfront de la costa. C) ELP (4.877,40m2). Espai Lliure Públic (EL-P) romanent pendent d'expropiar existent entre les*





SIGNAT PER

FRANCISCA SERRA MAS
20/06/2022

alineacions de l'anterior Pla General del 91 i l'execució de la carretera Palma-Andratx.

CONSIDERACIONS GENERALS

En primer lloc, cal indicar que d'acord amb el que exposa l'Ajuntament es tracta d'un conveni mixt de gestió perquè executa el vigent PGOU per a l'obtenció de terrenys ELP i Sistema general viari; de planejament per implicar una modificació del planejament vigent per l'increment d'aprofitament urbanístic de dues parcel·les (art.33 RLOUS); i d'expropiació perquè suposa el pagament en espècie del preu just.

Així, convé recordar que l'article 98 de la LUIB només preveu l'emissió de l'informe del Consell per garantir la viabilitat de la proposta en els convenis de planejament i només quan modifiquen qualque determinació de l'ordenació estructural del municipi.

- *Atès el que disposa l'article 60 de la LUIB la modificació puntual que es pugui tramitar segons aquest conveni suposa una modificació dels espais lliures i de zones verdes, **sense que a la proposta es garanteixi el manteniment de la superfície i de la funcionalitat dels espais lliures objecte de la modificació, sinó només la seva eliminació. A la documentació escrita i gràfica no es justifica que la modificació puntual que es pugui tramitar compleixi l'anterior determinació.***
- *Així mateix al estar els espais lliures considerats pel planejament general com a sistemes generals la modificació puntual s'hauria de sotmetre al dictamen del Consell Consultiu, el qual hauria de ser favorable per a poder resoldre de manera aprovatòria.*

Article 60. Modificació dels sistemes urbanístics d'espais lliures o zones verdes

1. La modificació de figures del planejament urbanístic que tinguin per objecte alterar la zonificació o l'ús urbanístic dels espais lliures o de les zones verdes considerats pel planejament urbanístic com a sistemes urbanístics generals o locals, ha de garantir el manteniment de la superfície i de la funcionalitat dels sistemes objecte de la modificació, amb referència al nucli d'assentament afectat.

2. En el cas que la modificació a què es refereix l'apartat 1 anterior afecti elements que conformen sistemes urbanístics generals, s'ha de sotmetre a dictamen del Consell Consultiu de les Illes Balears. En aquest supòsit, la resolució definitiva de l'expedient només pot ser aprovatòria si el dictamen del Consell Consultiu és favorable. La manca de resolució expressa dins termini en el cas de les modificacions regulades en l'apartat 1 anterior s'entén amb caràcter denegatori.

3. La tramitació regulada a l'apartat 2 anterior no s'aplica a les modificacions esmentades que siguin incloses en el procediment de revisió d'un pla general, ni tampoc als ajustos en





SIGNAT PER

FRANCISCA SERRA MAS
20/06/2022

la delimitació dels espais esmentats que no n'alterin la funcionalitat, ni la superfície, ni la localització en el territori.

4. Les propostes de modificació regulades en els apartats 1 i 3 anteriors han de justificar en la memòria pertinent i mitjançant la documentació gràfica que sigui necessària que es compleixi el que estableix aquest article.

En l'informe jurídic redactat pel Sr. Miquel Ripoll, s'analitza si un mateix conveni pot ser al mateix temps de planejament i de gestió ja que d'acord amb el que expressa la LUIB els convenis de planejament tenen com a objecte una futura modificació del planejament vigent mentre que els de gestió no poden alterar el planejament indicant que en el seu parer un mateix conveni pot ser de planejament i de gestió. Així mateix, considera que és també conveni de planejament, ja que el pagament en espècie de l'expropiació necessita de la modificació del planejament vigent (PGOU 2000) per tal de requalificar dues parcel·les actualment qualificades com ELP a parcel·les d'equipament privat (EQ-R1 i EQ- R) amb determinat increment d'aprofitament urbanístic lucratiu. Finalment l'informe analitza i conclou que es tracta d'un conveni mixt de gestió/expropiació i de planejament.

- *Atès aquest pretès caràcter mixt del conveni, de gestió, planejament i expropiació cal assenyalar que, si és un conveni expropiatori, la valoració s'hauria de subjectar al RDL 7/2015 i al RD 1492/2011, i no a la Llei 12/2017, calculant les edificabilitats mitjançant ponderades amb el valor de repercussió de cada ús i zona de l'àmbit espacial homogeni on s'inclogui totes les zones afectes als espais lliures públic tant privades com públiques, sense utilitzar el concepte d'unitats d'aprofitament que s'estableix per a la planificació urbanística balear, com tampoc utilitzant coeficients derivats de les ponències cadastrals. També cal tenir en compte que el RDL 7/2015 imposa que la transmissió de la propietat a l'administració ha de ser lliure de carregues.*

Per altra banda s'indica en la documentació aportada que en document d'Avanç es recull dins les actuacions estratègiques de remodelació del front marítim de Costa d'en Blanes amb la previsió d'adquisició de zones verdes i regularització dels equipaments privats existents Deportiu (pistes de tennis Sporting) i recreatiu (delfinari aquari Marineland).

- *Tal com es manifesta que figura a l'Avanç, l'actuació sí que podria estar inclosa en la proposta de remodelació del front marítim de Costa d'en Blanes amb la previsió d'adquisició de zones verdes i regularització dels equipaments privats existent, en el sí de la revisió del planejament general municipal de Calvià, tenint en compte el contingut de l'anterior observació.*





SIGNAT PER

FRANCISCA SERRA MAS
20/06/2022

Direcció Insular d'Urbanisme
Departament de Territori
Consell de Mallorca

Per l'exposat en els apartats precedents, es proposa a la ponència tècnica d'Ordenació del Territori i Urbanisme que elevi a la comissió insular la proposta d'acord següent:

«Atesa la sol·licitud d'informe en el tràmit previst en l'article 98 de la Llei 12/2017, de 29 de desembre, d'urbanisme de les Illes Balears, sobre la proposta de conveni urbanístic de planejament aportat les dades del qual s'indiquen a continuació:

Expedient núm.: 845354D	Data de registre: 17-3-2022
Proposta de conveni urbanístic per a la remodelació del front marítim de la Costa d'en Blanes	
Ajuntament: Calvià	

Aquesta Comissió Insular, d'acord amb el dictamen de la Ponència Tècnica d'Ordenació del Territori i Urbanisme, acorda emetre l'informe de conformitat amb les consideracions que duu a terme l'informe emès pel Servei tècnic i jurídic d'Urbanisme del Departament de Territori.»

Palma, a la data de la signatura electrònica.

L'arquitecte cap del Servei
Tècnic d'Urbanisme

Mariano Gual de Torrella

La tècnica del Servei
Jurídic d'Urbanisme

Francisca Serra Mas

