



INFORME per resoldre l'expedient de referència que, en forma de **proposta de resolució** formula el cap d'Urbanisme i Habitatge i lletrat assessor municipal, envers a l'aprovació inicial de la modificació de la delimitació de l'àmbit de les Unitats d'Actuació núm. 12 i 19 del PGOU d'Inca, perquè s'elevi a la decisió de la JUNTA DE GOVERN LOCAL.

I.- VIST l'expedient núm. 3275/2022 iniciat en virtut de la sol·licitud de data 30 de març de 2022, presentada Sr. Xavier Català Mayol, actuant en nom i representació de l'entitat Son Armadans, S.L., en la seva condició de propietaris de la totalitat dels terrenys de la UA-19 i part de la UA-12, a on es demana la modificació de l'àmbit de les unitats d'actuació esmentades, les quals es situen colindants; en resulten els Antecedents següents:

1.- La revisió del PGOU d'Inca va ser aprovat definitivament per acord de la Comissió Insular d'Ordenació del Territori, Urbanisme i Patrimoni Històric del Consell de Mallorca, adoptat a la sessió del dia 26 d'octubre de 2012 (boib 24/11/2012), entre les determinacions de les quals es fitxa el sistema de compensació per l'execució de les esmentades unitats d'actuació.

2.- Per part de la propietat de la UA-19 i part de la UA-12, unitats que es troben colidants, s'ha sol·licitat la modificació del seu àmbit amb el següent objecte, d'acord amb al Memòria tècnica presentada:

- Delimitar les unitats d'actuacions Ua12 i UA19 de tal manera que la seva gestió i desenvolupament sigui més senzill, adaptant la delimitació a la propietat del sòl. La totalitat de la UA19 resultant de la nova delimitació serà d'un mateix propietari i es reduirà el nombre de propietaris de la UA12.

- La nova delimitació proposta no modifica l'ordenació prevista pel PGOU.

- La nova delimitació equilibra el repartiment de càrregues i beneficis entre les unitats d'actuacions, ja que la UA12 té un aprofitament brut del 1,02 mentre que la UA19 és del 0,66. Aquesta diferència d'aprofitament és conseqüència de les importants cessions previstes en l'ordenació de la UA19.

- La modificació manté les cessions de sòl públic previstes pel PGOU, però es redueix la diferència entre els aprofitaments bruts de les dues unitats actuacions

3.- L'arquitecte municipal i el cap d'Urbanisme i Habitatge, han emès informe favorable en data 5/07/2022, en relació a la proposta de la modificació de l'àmbit de les unitats d'actuació esmentades, el qual consta a l'expedient.

Fonament de dret

Es sol·licita la modificació de l'àmbit de la UA-12 i UA-19 delimitada al PGOU de 2012, la qual es justifica en el següent sentit:

<< Objecte de la modificació: L'objecte de la modificació es delimitar les unitats d'actuacions Ua12 i UA19 de tal





manera que la seva gestió i desenvolupament sigui més senzill, adaptant la delimitació a la propietat del sòl. La totalitat de la UA19 resultant de la nova delimitació serà d'un mateix propietari i es reduirà el nombre de propietaris de la UA12.

La nova delimitació proposta no modifica l'ordenació prevista pel PGOU.

La nova delimitació equilibra el repartiment de càrregues i beneficis entre les unitats d'actuacions, ja que la UA12 té un aprofitament brut del 1,02 mentre que la UA19 és del 0,66. Aquesta diferència d'aprofitament és conseqüència de les importants cessions previstes en l'ordenació de la UA19.

La modificació manté les cessions de sòl públic previstes pel PGOU, però es redueix la diferència entre els aprofitaments bruts de les dues unitats actuacions. La UA12 tindrà un aprofitament brut del 0,925 mentre que la UA19 de 0,794.

- Justificació de la modificació:

La modificació de les delimitacions de les unitats d'actuacions responen principalment a una necessitat de facilitar el seu desenvolupament.

D'acord amb la " Definició i justificació de la seva delimitació" recollida en el punt 1. De l'apartat corresponent a "Les Unitats d'execució en Sòl urbà" inclòs en el Programa d'Actuació del PGOU vigent, es facilita la gestió als afectes urbanístics a un nombre reduït de propietaris.

La delimitació proposta incorpora a la UA19 els terrenys colindants a aquesta, situats dins de la UA12 amb un únic propietari que té el 100% del sòl inclòs dins de la UA19. D'aquesta manera la UA19 es manté amb un únic propietari i es redueix de 5 a 4 el nombre de propietaris afectats dins de la UA12.

Per una altra banda, tractant-se de dues unitats d'actuació colindants, l'aprofitament hauria de ser similar d'acord amb el criteri d'ordenació definits en el Punt 5. De l'apartat corresponent a "Les Unitats d'execució en Sòl urbà" incloses en el Programa d'Actuació del PGOU d'Inca vigent, no obstant donant a les importants cessions de sòl públic previstes en la ordenació de la UA19, la UA12 té un aprofitament brut d'un 54% superior a la UA19.

La modificació de la delimitació de ambdues unitats, mantenen les cessions de sòl públic i la ordenació prevista en el PGOU, però es redueix la diferència entre els aprofitaments bruts de les dues unitats actuacions. La UA12 tindrà un aprofitament brut del 0,925 mentre que la UA19 de 0,794.

- Resumen amb les superfícies de les zones afectades per la modificació proposada:

	PGOU 2012		TOTAL	MODIFICACIÓ PROPOSADA	
	UA12	UA19		UA12	UA19
Superfície UA, m2	8.346	8.319	16.737	5.926	10.811
Superfície Zones Verdes, m2	0	1.809	1.809	0	1.809
Superfície vials, m2	2.710	1.784	4.494	1.900	2.5094
Sistemes Generals, m2	0	1.947	1.947	0	1.947
Superfície solars, m2	5.636	2.851	8.487	4.026	4.461
Aprofitament lucratiu, m2	8.478	5.588	14.066	5.483	8.583
Coef. Aprofitament lucratiu	1,016	0,66		0,925	0,794





En aquest sentit, vist la Memòria presentada i l'informe tècnic-jurídic, es considera que no es veu inconvenient la modificació dels àmbits d'ambdues unitats d'actuació, atès que mantenen un equilibri entre les seves càrregues i aprofitament i es facilitar la seva execució, establint una delimitació més coherent.

Per altre banda, en quant al procediment per dur a terme la modificació de l'àmbit serà aplicable el previst als articles 72 i 73 de la Llei 12/2017, de 29 de desembre, d'urbanisme de les Illes Balears (LUIB) i el Reglament general de la Llei 2/2014 de 25 de març d'ordenació i ús del sòl per a l'illa de Mallorca (RGLOUSM) en els seus articles 202 i 203 estableixen el procediment per a modificar la delimitació de les unitats d'actuació previstes en els instruments de planejament.

II.- ATÈS el que disposen els articles 4.1.c) i e), 21.1.j) i 3, 23.2.b) i 25.2.d) de la Llei 7/1985, de 2 d'abril, Reguladora de les Bases de Règim Local; i els articles 4.1.c) i e), 41.27, 43.2, 53.2, 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 FAVORABLE a la consideració del President de la Comissió Informativa d'Urbanisme i Medi Ambient perquè, si és procedent, s'elevi la seva aprovació a la JUNTA DE GOVERN LOCAL, òrgan competent per resoldre, la següent PROPOSTA D'ACORD:

1.- APROVAR inicialment la modificació de la delimitació de l'àmbit de les Unitats d'Actuació núm. 12 i 19 previstes al PGOU d'Inca de 2012, d'acord amb l'exposat a la part expositiva de la present resolució i la Memòria tècnica presentada de modificació.

2.- SOTMETRE la modificació de la delimitació de l'àmbit de l'UA-2, a informació pública durant el termini de vint dies hàbils, mitjançant anuncis que es publicaran en el butlletí oficial de les Illes Balears, en el tauló d'anuncis de l'Ajuntament i a la seu electrònica municipal, durant el qual es podrà examinar l'expedient a la Secretaria General (Àrea d'Urbanisme) d'aquest Ajuntament i formular al·legacions.

4.- CITAR personalment als propietaris dels terrenys compresos dins l'àmbit de dites unitats d'actuació perquè, en el termini abans esmentat, pugin examinar l'expedient a la Secretaria General (Àrea d'Urbanisme) d'aquest Ajuntament i formular les al·legacions que estimin oportunes.

Inca, a data de signatura electrònica

El cap d'Urbanisme i Habitatge

Carlos Mena Ribas

CONFORME amb aquest informe per resoldre en forma de proposta de resolució i que s'elevi a la decisió de la Junta de Govern Local, a la primera sessió que tenguem lloc.

Inca, a data de signatura electrònica





Ajuntament d'Inca

Andreu Caballero Romero

