



INFORME JURÍDIC que en forma de PROPOSTA DE RESOLUCIÓ emet el cap de l'Àrea d'Urbanisme i Habitatge i lletrat municipal, en relació a l'aprovació definitiva del Projecte de Compensació i/o reparcel·lació del Pla Parcial del SECTOR NÚM. 1 (sòl urbanitzable) del PGOU d'Inca 2012 (Polígon Industrial, de Serveis i Tecnològic); perquè s'elevi a la decisió de la JUNTA DE GOVERN LOCAL.

I.- VIST l'expedient 4326/2026, relatiu a l'aprovació del projecte de compensació del Pla Parcial del Sector 1 de sòl urbanitzable (nou polígon de serveis i tecnològic) delimitat al PGOU d'Inca; en resulten els **Antecedents de fet** següents:

1.- Per l'Ajuntament en Ple, en sessió extraordinària de dia 30/03/2011, es va aprovar inicialment el Pla Parcial de Sector 1 i es va sotmetre a informació pública per un termini d'un mes amb les corresponents publicacions al boib i a dos diaris de major difusió, incorporant els informes emesos per la Comissió de Medi Ambient de les Illes Balears, en relació a la vigència i conservació de l'acord de la Comissió de Balear de Medi Ambient de dia 31.10.2006, relatiu a l'avaluació ambiental estratègica del Sector 1.

2.- Durant els terminis d'ambdues informacions públiques (14/10/2010 i 9/4/2011), es varen presentar un total de 8 al·legacions que varen ésser resoltes juntament amb l'aprovació provisional acordada al ple extraordinari urgent de dia 18/05/2011.

3.- Per l'Ajuntament en Ple, en sessió extraordinària urgent de dia 18/05/2011, va aprovar provisionalment el Pla Parcial del Sector 1.

4.- En data de 10/10/2011, el Departament d'Urbanisme i Territori del Consell de Mallorca, va requerir l'esmena de documentació de la proposta de pla parcial.

5.- Per l'Ajuntament en Ple, en sessió ordinària de data 30/03/2012, va esmenar les deficiències de la documentació relativa a la proposta de Pla Parcial determinades pel Consell de Mallorca.

6.- La Comissió Insular d'Ordenació del Territori i Urbanisme, en sessió celebrada el dia 17/07/2012, va aprova de forma definitiva el Pla Parcial del Sector 1 amb prescripcions, procedint a la seva publicació en el boib en data 23/08/2012.

7.- La Comissió Insular d'Ordenació del Territori i Urbanisme, en sessió celebrada el dia 26/10/2012, va aprovar de forma definitiva la revisió i adaptació del PGOU d'Inca al Pla Territorial Insular de Mallorca, revisió que manté la delimitació del Sector 1 i el sistema de cooperació.

8.- En data de 27/08/2014, per part de més del 50% de propietaris afectats per l'àmbit de sòl urbanitzable del Sector 1, es varen presentar diferents sol·licituds mitjançant les quals es demana el canvi del modalitat de sistema d'actuació de cooperació a compensació.





Una vegada realitzat els tràmits que determina la legislació urbanística, es va aprovar el canvi de modalitat de sistema d'actuació mitjançant acord de la Junta de Govern Local de dia 9/09/2015.

9.- Mitjançant diferents instàncies presentades el 22/01/2016 i 26/01/2016, es sol·licita l'aprovació de les bases i estatuts de la Junta de Compensació del Sector 1 sòl urbanitzable (nou polígon de serveis i tecnològic).

10.- Per la Junta de Govern Local, en sessió ordinària de dia 24 de febrer de 2016, es va aprovar inicialment la proposta de bases i estatuts del Sector 1 i es va sotmetre a informació pública mitjançant publicació en el boib i a la pàgina web municipal i es va procedir a la notificació dels propietaris afectats que no s'ha haguessin adherit.

11.- Durant el període d'informació pública i comunicació als propietaris es va presentar una única al·legació en data de registre d'entrada de 30/03/2016, per part del Sr. Magin Janer Mut, la qual serà analitzada i contestada en els fonaments de dret.

12.- Per la Junta de Govern Local, en sessió ordinària de dia 29/06/2016, es va aprovar de forma definitiva les bases i estatuts de la Junta de Compensació del Sector 1.

13.- En data 11/05/2017, davant el notari, Sr. Victor Alonso-Cuevillas Sayrol, es va elevar públic la constitució de la Junta de Compensació.

14.- Per part de president de la Junta de Compensació, es va sol·licitar la modificació de les bases i estatuts, atès l'acord adoptat pel Consell Rector en data 8/02/2021, en quant a la base 7º.1 i d'acord amb el previst a l'article 218 del Reglament de la LOUS, la qual va ésser aprovada de forma definitiva per acord de la Junta de Govern de data 13/10/2021.

15.- En data de registre d'entrada de 26/02/2021, es va presentar per la Junta de Compensació, el projecte d'urbanització amb la denominació de «Polígon de Serveis i Tecnològic del Pla Parcial del Sector 1 del PGOU d'Inca», als efectes d'iniciar la corresponent tramitació per a la seva aprovació.

16.- Mitjançant resolució del president de la Comissió de Medi Ambient de les Illes Balears per la qual es formula l'informe d'impacte ambiental sobre el projecte d'urbanització del polígon de serveis i tecnològic del Pla Parcial del Sector 1 del PGOU, TM Inca, promogut per JUNTA DE COMPENSACIÓ Sector 1 PGOU Inca, de data 8/09/2023, es va acordar no subjectar a avaluació d'impacte ambiental ordinària el projecte d'urbanització del polígon de serveis i tecnològic del Pla Parcial del Sector 1 del PGOU, TM Inca, promogut per JUNTA DE COMPENSACIÓ Sector 1 PGOU Inca.

17.- Per la Junta de Govern Local, en sessió ordinària de dia 18 de desembre de 2024, es va aprovar inicialment, el projecte d'urbanització amb les condicions establertes per la Comissió de Medi Ambient de les Illes Balears que a continuació es relacionen, així com les establertes a les prescripcions de l'acord d'aprovació definitiva del Pla Parcial, aprovat en data de 27/07/2012.

El present acord es va sotmetre a informació pública, mitjançant la seva publicació al





boib i al tauló d'edictes de l'Ajuntament, durant un termini d'un mes i es varen sol·licitar els informes dels organismes públics afectats i empreses subministradores dels serveis afectats, perquè es pronunciïn sobre el projecte d'urbanització, conforme el previst a l'article 200.1 b) del Reglament de la LOUS i, en el mateix sentit, l'article 117.1 c) del Reglament de la LUIB.

18.- Com a conseqüència dels informes emesos per Serveis Ferroviaris de Mallorca i la Direcció General de Mobilitat, respecte al límits de l'àmbit del Sector 1 i la seva afecció amb la zona de protecció i del domini públic ferroviari, es va iniciar la tramitació de la Modificació puntual del Pla Parcial de Sector 1, la qual va ésser aprovada de forma definitiva, mitjançant acord de Ple de dia 30/10/2025, publicació boib 06/11/2025.

Així mateix, els canvis introduïts per la Modificació Puntual del Pla Parcial, va implicar que la Junta de Compensació presentés, en data de registre d'entrada de 19/12/2025, annex relatiu a la modificació del Projecte d'Urbanització, als efectes de donar compliment als informes esmentats de les Administracions Públiques afectades.

19.- Per acord de l'assemblea de la Junta de compensació de data 11/06/2025, es va aprovar el projecte de compensació.

20.- Per la Junta de Govern Local, en sessió ordinària de dia..., es va aprovar de forma definitiva el projecte d'urbanització del Polígon de Serveis i Tecnològic del Pla Parcial del Sector 1 del PGOU d'Inca, amb les condicions establertes per la Comissió de Medi Ambient de les Illes Balears, així com les establertes a les prescripcions de l'acord d'aprovació definitiva del Pla Parcial, aprovat en data de 27/07/2012 i de la seva Modificació puntual aprovada en data 30/10/2025.

21.- En data de registre d'entrada de 24/04/2026 i 14/05/2026, es va presentar per la Junta de Compensació del Sector núm. 1 del PGOU d'Inca, la documentació relativa al projecte compensació, als efectes de la seva tramitació i aprovació.

22.- En data de 2 de juny de 2026, l'arquitecte municipal va emetre informe favorable en el qual es manifesta el següent:

«Característiques i Dades Generals de l'Actuació

L'àmbit espacial definit per a la reparcel·lació compta amb les següents magnituds urbanístiques estructurals unificades:

- **Superfície Total del Sector:** 360.340,82 m² (incloent els Sistemes Generals Adscrits).
- **Superfície de Sòl Lucratiu Privat:** 185.852,91 m² destinats a usos Industrial, Serveis i Oci.
- **Aprofitament Total Objectiu del Sector:** 283.992,96 unitats d'aprofitament (ua).
- **Valor de referència de la Unitat d'Aprofitament (UA):** 307,52 €/ua (determinat mitjançant l'estudi de mercat homogeneïtzat per al sòl transformat).

Horitzó Temporal del Projecte: Establert en 6 anys per cobrir el procés complet de redacció, aprovació, execució de l'obra urbanitzadora i comercialització de les parcel·les resultants.





Criteris de Reparcel·lació, Materialització de la Cessió i Adjudicacions Públiques Resultants

El projecte s'ajusta a l'article 80 de la LUIB i a l'article 130 del Reglament de la Llei 12/2017, aplicant la distribució equitativa de beneficis i càrregues.

- **Finques Aportades:** S'han relacionat degudament les finques inicials, els seus titulars, les superfícies registrals i topogràfiques, i les seves respectives quotes de participació. El dret de les persones propietàries és proporcional a la superfície aportada respecte al total de l'àmbit.
- **Finques de Resultat (Privades):** S'han definit 56 parcel·les resultants d'ús lucratiu (Industrial/Serveis/Oci), adjudicades als propietaris segons la seva quota, procurant evitar proindivisos sempre que ha estat possible i compensant les diferències en metàl·lic.
- **Cessió Obligatòria a l'Administració (Sòl Lucratiu):** D'acord amb els resultats de la memòria de viabilitat econòmica per garantir el desenvolupament del sector, el percentatge de cessió municipal de sòl lliure de càrregues s'ha reduït al 5,01%. Això suposa 14.228,05 UA's, les quals es materialitzen en l'adjudicació a l'Ajuntament d'Inca de la **Parcel·la Resultant núm. 1**, amb una superfície de 9.509,12 m² i una edificabilitat equivalent a 14.263,68 m².
- **Adjudicacions de Sòl Dotacional Públic:** S'adjudiquen a l'Ajuntament d'Inca un total de 170.536,50 m² de la següent manera:
 - **Serveis d'Infraestructures (SU-1 a SU-11):** 11 porcions de 27,31 m² cadascuna per a centres de transformació.
 - **Equipaments Públics (E i SC):** Dues parcel·les a la Mançana VIII que sumen 3.366,47 m² (Equipament General) i 3.366,67 m² (Equipament Social).
 - **Espais Lliures Públics (EL-1 a EL-4):** Quatre parcel·les que sumen respectives superfícies de 9.079,60 m², 7.540,27 m², 8.207,97 m² i 10.172,80 m².
 - **Parc Esportiu Públic (ES):** Una parcel·la concentrada a la Mançana VIII de 19.360,00 m².
 - **Xarxa Viària i Aparcaments Públics:** Dividit en Vials A (zones I a V) amb 37.716,42 m² i Vials B (zones VI a VIII) amb 43.445,51 m².
 - **Sistemes Generals Adscrits (CS-1 a CS-3):** Tres parcel·les que sumen 703,40 m², 11.346,21 m² i 15.930,77 m².

Per altre banda, és justifica la

Justificació Rigorosa de la Disminució del Percentatge de Cessió Municipal

L'article 30.2.b) de la LUIB determina que, per norma general, les promocions urbanitzadores han de cedir a l'Ajuntament el 15% del seu aprofitament mig lliure de càrregues, obrint la porta a reduir dit percentatge fins al 5% si es demostra un deure de despeses imposades que trenqui l'equilibri de l'actuació. La Memòria de Viabilitat analitza de manera matemàtica dos escenaris essencials:

- **Escenari A - Aplicació de la cessió estàndard del 15% (Inviàble):** Amb una cessió del 15%, correspon entregar 42.598,94 ua gratuïtes al municipi. L'aprofitament privat lucratiu comercialitzable pels promotors queda reduït a 241.394,01 ua, generant uns ingressos potencials de 74.234.419,22 €. Un cop descomptat el pressupost complet de transformació de 67.974.964,94 € i aplicant el coeficient d'actualització del 16,212% al llarg de 6 anys, el balanç llança un VAN NEGATIU de -4.544.946,12 €. L'operació és financerament inviable.
- **Escenari B - Càlcul del punt d'equilibri per a un VAN = 0 € (Viable):** Per reactivar i fer viable la transformació, el model residual dinàmic demostra que el punt d'equilibri matemàtic s'obté reduint el deure de cessió al 5,01% del total del sector. Sota aquesta quota, el deure és de 14.228,05 ua, deixant 269.764,91 ua per al promotor i elevant els ingressos potencials a 82.959.146,84 € (amb unes despeses generals unificades de 68.528.250,30 €). El VAN resultant és exactament 0,00 €, garantint la viabilitat de l'actuació.»





23.- Per la Junta de Govern Local, en sessió de dia 3/06/2026, es va aprovar inicialment el projecte de compensació i/o reparcel·lació del Sector 1, i es va sotmetre a informació pública per un termini d'un mes, així com es va procedir a la notificació de les persones interessades.

Transcorregut el termini d'un mes, no s'ha presentat cap al·legació i/o suggeriments.

Consideracions jurídiques

Primer.- Documentació i tramitació. Els articles 78 a 82 de la Llei 12/2017, de 29 de desembre, d'urbanisme de les Illes Balears, així com els articles 120 a 150 del Reglament general de la Llei 12/2017 esmentada, regulen el contingut i determinacions del projectes de reparcel·lació i el procediment de tramitació per a la seva aprovació.

En aquest sentit, s'ha presentat tota la documentació prevista la normativa esmentada, als efectes de poder tramitar l'aprovació del projecte de compensació i/o reparcel·lació, conforme a l'article 135 del Reglament de la LUIB:

- Memòria del projecte.
- Estudi econòmic i memòria viabilitat
- Quadre adjudicació i fitxes parcel·les resultats
- Fitxes individualitzada de les edificacions existents en el Sector 1

Per altra banda, l'aprovació de projecte de compensació serà sotmès a informació pública per termini d'un mes, abans de la seva aprovació definitiva.

Tercer.- Dret i deures del propietaris del sòl urbanitzable. L'article 30 de la Llei 12/2017, estableix els drets i deures de les persones propietàries de sòl urbanitzable. A la Memòria presentada i documentació adjunta, es determina les parcel·les inicials i resultants, així com les cessions obligatòries per a l'execució dels sistemes generals i locals (dotacionals i espais lliures públics), així com el percentatge corresponent d'aprofitament urbanístic.

En concret, conforme al Pla Parcial aprovat, es preveu les següents cessions:





- **Cessió Obligatòria a l'Administració (Sòl Lucratiu):** D'acord amb els resultats de la memòria de viabilitat econòmica per garantir el desenvolupament del sector, el percentatge de cessió municipal de sòl lliure de càrregues s'ha reduït al 5,01%. Això suposa 14.228,05 UA's, les quals es materialitzen en l'adjudicació a l'Ajuntament d'Inca de la **Parcel·la Resultant núm. 1**, amb una superfície de 9.509,12 m² i una edificabilitat equivalent a 14.263,68 m².
- **Adjudicacions de Sòl Dotacional Públic:** S'adjudiquen a l'Ajuntament d'Inca un total de 170.536,50 m² de la següent manera:
 - **Serveis d'Infraestructures (SU-1 a SU-11):** 11 porcions de 27,31 m² cadascuna per a centres de transformació.
 - **Equipaments Públics (E i SC):** Dues parcel·les a la Mançana VIII que sumen 3.366,47 m² (Equipament General) i 3.366,67 m² (Equipament Social).
 - **Espais Lliures Públics (EL-1 a EL-4):** Quatre parcel·les que sumen respectives superfícies de 9.079,60 m², 7.540,27 m², 8.207,97 m² i 10.172,80 m².
 - **Parc Esportiu Públic (ES):** Una parcel·la concentrada a la Mançana VIII de 19.360,00 m².
 - **Xarxa Viària i Aparcaments Públics:** Dividit en Vials A (zones I a V) amb 37.716,42 m² i Vials B (zones VI a VIII) amb 43.445,51 m².
 - **Sistemes Generals Adscrits (CS-1 a CS-3):** Tres parcel·les que sumen 703,40 m², 11.346,21 m² i 15.930,77 m².

En quant a l'aprofitament urbanístic, es motiva la seva disminució al 5,01% mitjançant memòria de viabilitat econòmica, atès l'excés de càrregues que presenta l'àmbit d'actuació, conforme el previst a l'article 30.2 b) de la Llei 12/2017.

Segon.- Normativa Estatal d'aplicació. Serà d'aplicació com a normativa estatal els articles 14, 25, 26 i 34 i següents del Text Refós de la Llei de Sòl i Rehabilitació Urbana, aprovat per Reial decret 7/2015, de 30 d'octubre i el Reglament de Valoracions de la Llei del Sòl, aprovat per Reial decret 1492/2011, de 24 d'octubre, els seus es articles 21.1.j), 22.2 i 70 ter de la Llei 7/1985, de 2 d'abril, Reguladora de les Bases del Règim Local.

Finalment, als efectes de la inscripció en el Registre de la Propietat de les finques resultant, s'estarà al previst al Reial decret 1093/1997, de 4 de juliol, pel qual s'aproven les normes complementàries al Reglament per a l'execució de la Llei Hipotecària sobre Inscripció en el Registre de la Propietat d'Actes de Naturalesa Urbanística, així com l'article 150 del Reglament general de la LUIB.

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 cap de l'Àrea d'urbanisme i habitatge i l'letrat municipal que subscriu sotmet el present Informe-Proposta FAVORABLE a la consideració del Regidor d'urbanisme i habitatge perquè, si és procedent, s'elevi la seva aprovació de la JUNTA DE GOVERN LOCAL, òrgan competent per resoldre, la següent PROPOSTA D'ACORD:





PRIMER.- APROVAR DE FORMA DEFINITIVA el projecte de compensació i/o reparcel·lació del Pla Parcial del SECTOR NÚM. 1 (sòl urbanitzable) del PGOU d'Inca de 2012, destinat a Polígon Industrial, de Serveis i Tecnològic.

SEGON.- ADVERTIR a la propietat que una vegada realitzada l'aprovació definitiva d'aquesta reparcel·lació, hauran de procedir a l'elevació a pública mitjançant escriptura de reparcel·lació i/o sol·licitar l'emissió de certificat per l'Ajuntament relatiu a l'aprovació definitiva del projecte de compensació i/o reparcel·lació, en els termes que preveu l'article 150 del Reglament general de la LUIB.

TERCER.- APROVAR I REQUERIR la cessió del 5,01 per 100 d'aprofitament urbanístic o mig, resultat de l'àmbit d'aquesta Sector de sòl urbanitzable, així com la cessió de terrenys destinats a vials, espais i dotacions públiques, i posterior inscripció en el Registre de la Propietat competent; sent íntegrament a càrrec de la Junta de Compensació totes les despeses de Notaria, en el seu cas, i de Registre corresponents a l'atorgament i a la inscripció del projecte de compensació i/o reparcel·lació.

QUART.- NOTIFICAR aquest acord a les persones interessades, als efectes i conseqüències esmentades anteriorment, amb indicació dels recursos pertinents.

Inca, a data de signatura electrònica

El cap de l'Àrea 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 tenguí lloc.

