



**INFORME** per resoldre l'expedient de referència que, en forma de **proposta de resolució** formula el lletrat assessor municipal, envers a l'aprovació definitiva de la modificació de les bases i estatuts de la Junta de Compensació del Sector 1 de sòl urbanitzable (nou polígon de serveis, industrial i tecnològic) delimitat al PGOU d'Inca, perquè s'elevi a la decisió de la JUNTA DE GOVERN LOCAL.

I.- VIST que en data de registre d'entrada de 26/02/2021, s'ha sol·licitat la modificació de les bases i estatuts de la Junta de Compensació del Sector 1 de sòl urbanitzable (nou polígon de serveis, industrial i tecnològic) delimitat al PGOU d'Inca; en resulten els **Antecedents de fet** següents:

1.- La Comissió Insular d'Ordenació del Territori, Urbanisme i Patrimoni Històric del Consell de Mallorca, en sessió celebrada el 27 d'octubre de 2005, va aprovar definitivament la revisió del PGOU d'Inca amb prescripcions, publicat en el butlletí Oficial de les Illes Balears el dia 22 de desembre de 2005. En aquesta revisió de planejament es delimita al programa d'actuació la fitxa del Sector 1 de sòl urbanitzable destina a usos industrial, serveis, oci i esportius, es preveu que el sistema d'actuació sigui del de Cooperació.

2.- 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.

3.- 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.

4.- 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.

5.- 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, industrial i tecnològic).

6.- 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.

7.- 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.

8.- 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.

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

10.- Per part de president de la Junta de Compensació, s'ha sol·licitat 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.

El text que es modificar és el següent:

*“En caso de personas propietarias que no se incorporen a la Junta de compensación, la Junta podrá expropiar sus fincas o bien podrán ser objeto de reparcelación, sin expropiación previa.*

*En el supuesto de que sean objeto de reparcelación, se incorporará al proyecto de compensación la obligación de pago de los gastos de urbanización mediante la adjudicación de fincas de resultado, hasta cubrir la cuantía de los gastos, a favor de la junta de compensación, de la empresa urbanizadora si ésta forma parte, de la administración actuante o de cualquier otro miembro, según corresponda. La adjudicación de las expresadas fincas de resultado se realizará por título de cesión en pago de los gastos de urbanización. La adjudicación se realiza por exceso, sin perjuicio de la liquidación que corresponda a favor de la persona propietaria, de forma que cubra los gastos de urbanización necesarios. El proyecto de reparcelación se tiene que someter a audiencia de las personas interesadas.”*

11.- Per la Junta de Govern Local, en sessió ordinària de dia 5805/2021, es va aprovar inicialment la modificació de les bases i estatuts en qüestió i es va sotmetre a informació pública pel termini de vint dies hàbils, procedint a la seva publicació en el boib de dia 11/05/2021 i a la seua electrònica de l'Ajuntament, així com a la notificació personal dels propietaris afectats.

12. Transcorregut el termini d'informació pública, no s'ha presentat cap al·legació i suggeriment.

### **Fonament de dret**

Per part de més del 50% de propietaris s'han presentat les bases i estatuts de la Junta de Compensació del Sector 1 de sòl urbanitzable del nou polígon de serveis,





industrial i tecnològic, conforme el previst a l'article 84.4 de la Llei 2/2014, de 25 de març, d'ordenació i ús del sòl i l'article 244.3 del seu Reglament general, amb l'objecte de la seva tramitació i aprovació.

Comprovades les bases i estatuts aquests compleixen amb els requisits que determinen els articles 270 i 271 del Reglament general.

La tramitació per a l' aprovació de les bases i estatuts, es preveu al que disposa l'article 84.4 de la Llei 2/2014 (ara article 83 de la Llei 12/2017d'urbanisme Illes Balears) i l'article 245.2, apartats a) i b) del Reglament general, en aquest sentit correspon dur a terme una aprovació inicial de la modificació en el termini màxim de tres mesos des de la presentació de la documentació de forma correcta i de forma simultània que es sotmeti a informació pública durant un termini de vint dies hàbils mitjançant anuncis en el Butlletí Oficial de les Illes Balears i a l'adreça o el punt d'accés electrònic de l'Ajuntament. Igualment, abans de l'acord d'aprovació definitiva es dóna audiència a la resta de persones propietàries distintes de les que han presentat la proposta de bases i estatuts, per un termini de quinze dies.

La present modificació de bases i estatuts es justificar en l'aplicació de l'article 218 del Reglament de la LOUS, on es preveu la possibilitat d'evitar l'expropiació de propietaris no adherits a la Junta de Compensació en el sentit de incloure els seus terrenys en la reparcel·lació i assignar-les l'aprofitament que li correspongui prèvia deducció de la totalitat de les càrregues urbanístiques que lis correspongui.

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 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 de forma definitiva la modificació de les bases i estatuts d'actuació corresponents a la Junta de Compensació del Sector 1 de sòl urbanitzable (nou polígon de serveis, industrial i tecnològic), aprovat de de forma definitiva per la Junta de Govern Local, en sessió ordinària de dia 29/06/2016, en els següents termes:

*"Modificació base 7<sup>a</sup>.1*

*En caso de personas propietarias que no se incorporen a la Junta de compensación, la Junta podrá expropiar sus fincas o bien podrán ser objeto de reparcelación, sin expropiación previa.*

*En el supuesto de que sean objeto de reparcelación, se incorporará al proyecto de compensación la obligación de pago de los gastos de urbanización mediante la adjudicación de fincas de resultado, hasta cubrir la cuantía de los gastos, a favor de la junta de compensación, de la empresa urbanizadora si ésta forma parte, de la administración actuante o de cualquier otro miembro, según corresponda. La*





*adjudicación de las expresadas fincas de resultado se realizará por título de cesión en pago de los gastos de urbanización. La adjudicación se realiza por exceso, sin perjuicio de la liquidación que corresponda a favor de la persona propietaria, de forma que cubra los gastos de urbanización necesarios. El proyecto de reparcelación se tiene que someter a audiencia de las personas interesadas.”*

2.- PUBLICAR el present acord al butlletí oficial de les Illes Balears (boib) i en l'adreça o en el punt d'accés electrònic de l'Ajuntament d'Inca, amb el text íntegre dels estatuts i les bases d'actuació de la junta.

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

El cap de l'Àrea d'Urbanisme i Habitatge i  
lletrat assessor municipal

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 tengui lloc.

El Regidor d'Urbanisme, Habitatge i Patrimoni

Andreu Caballero Romero

