



INFORME 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 la Unitat d'Actuació núm. 2 del PGOU d'Inca, perquè s'elevi a la decisió de la JUNTA DE GOVERN LOCAL.

I.- VIST l'expedient núm. 6776/2022 iniciat en virtut de la sol·licitud de data 14/07/2022 i 21/12/2022, presentada pel Sr. Anselmo Català Mayol, actuant en nom i representació de l'entitat Explotacions Turístiques de les Illes, S.L. i de l'entitat Palma Jardín, S.A., en la seva condició de propietaris dels terrenys que conformen la totalitat de l'àmbit de la UA-2, a on es demana la modificació de l'àmbit de la unitat d'actuació esmentada; 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 27 d'octubre de 2005, i va ser publicat íntegrament en el BOIB de data 22.12.05; entre les determinacions de les quals es fitxa el sistema de compensació per l'execució de l'esmentada unitat d'actuació.

2.- En data de registre d'entrada de 27 de juny de 2007 es va sol·licitar l'aprovació del projecte de reparcel·lació voluntària de la UA-2 per part dels propietaris.

3.- Mitjançant escrits de data 18 de setembre de 2008 i 10 de juny de 2009 es varen presentar rectificacions respecte a la sol·licitud de reparcel·lació voluntària.

4.- L'arquitecte municipal va emetre informe en dates de 1 de juliol de 2009, expressant els paràmetres i condicions tècniques per a la tramitació i posterior aprovació del projecte de reparcel·lació voluntària de la Unitat d'Actuació.

5.- Per la Junta de Govern Local, en sessió ordinària de dia 24 de juliol de 2009, es va aprovar inicialment el projecte de reparcel·lació voluntària relatiu a la Unitat d'Actuació núm. 2 i es va procedir a la seva publicació en el boib en data de 20/08/2009 i a un diari de major difusió.

6.- Per la Junta de Govern Local, en sessió ordinària de dia 24 març de 2010, es va aprovar de forma definitiva el projecte de reparcel·lació voluntària amb estimació parcial de les al·legacions presentades pel Col·legi d'Arquitectes de les Illes Balears.

7.- En data de registre d'entrada de dia 4 de març de 2013, es va sol·licitar la modificació de l'àmbit de la UA-2.

8.- Per la Junta de Govern Local, en sessió ordinària de dia 2 d'abril de 2014, es va aprovar inicialment i es va sotmetre a informació pública l'expedient de modificació de l'àmbit de la unitat d'actuació esmentada, mitjançant anuncis en el boib, tauló d'edictes i pàgina web de l'Ajuntament.





9.- Finalitzat el termini de quinze dies d'informació pública, no es varen presentar al·legacions i suggeriments a la proposta de modificació de l'àmbit.

10.- Per la Junta de Govern Local, en sessió ordinària de dia 24 de juliol de 2014, es va aprovar de forma definitiva la modificació de l'àmbit de la unitat d'actuació i es va advertir de la necessitat de presentar la modificació del projecte reparcel·lació.

11.- En data de registre d'entrada de 2 de març de 2015 es presenta la proposta de modificació del projecte reparcel·lació.

12.- Per la Junta de Govern, en sessió ordinària de dia 13/05/2015, es va aprovar de forma definitiva la modificació del projecte de reparcel·lació de la UA-2.

13.- En data 14/07/2022 i 21/12/2022, presentada pel Sr. Anselmo Català Mayol, actuant en nom i representació de l'entitat Explotacions Turístiques de les Illes, S.L. i de l'entitat Palma Jardín, S.A, es sol·licita una nova modificació de l'àmbit de la UA-2, adjuntant la corresponent Memòria justificativa i estudi de viabilitat econòmica.

14.- Per part de l'arquitecte municipal, en data 27/01/2023, s'ha emès informe tècnic favorable en relació a la nova modificació d'àmbit, el qual es transcriu a continuació:

« La modificació de delimitació de les unitat d'actuació UA2 respon principalment a la necessitat de garantir la viabilitat econòmica de la seva execució.

La delimitació actual de la unitat d'actuació 2 no és econòmicament viable tal com es justifica en l'estudi de viabilitat econòmica adjunt, redactat per l'arquitecta Pilar Riera, per la qual cosa se sol·licita d'acord amb l'article 73 de la LUIB modificació de l'àmbit de la Unitat d'actuació exclouent la prolongació de l'avinguda reis catòlics confrontant amb el Sector 6 de sòl urbanitzable.

El tram d'avinguda reis catòlics a excloure de l'àmbit de la unitat d'actuació no confronta amb les parcel·les resultants dins de l'àmbit mantenint l'autonomia de l'actuació.

D'acord amb l'article 29 de la LUIB 3 d) i sobre la base de l'estudi de viabilitat econòmica i el que es preveu en el projecte de reparcel·lació voluntària aprovat, s'ha mantingut una cessió de sòl lucratiu lliure de càrregues del 10%.

Aquesta modificació de la delimitació de la unitat d'actuació no conté cap determinació sobre ordenació material ni règim del sòl i de l'edificació pròpies dels instruments de planejament, que es respecten íntegrament en tot el seu àmbit perimetral.

Superfícies modificades dins de l'àmbit de la UA2:





	PGOU 2012		Diferencia	MODIFICACIÓ PROPOSADA
	PGOU 2012	Modif. Àmbit 2.014		
Superfície UA, m2	11.279	11.078	-3.590	7.488
Superfície de la zona verda, m2	2.309	2.182	-2.006	176
Superfície de vials, m2	4.349	4.624	-1.584	3.040
Superfície de solars, m2	4.621	4.272	0	4.272
Aprofitament lucratiu, m2	6.191	5.954	0	5.954
Coef. aprofitament brut	0,549	0,537		0,795
Coef. Cessió aprofitament	15%	10%		10%

L'actuació prevista, a la present modificació, al terme d'Inca és viable urbanísticament, compleix amb el planejament urbanístic municipal vigent i amb la normativa urbanística aplicable a l'àmbit de la Comunitat Autònoma de les Illes Balears.

Per l'exposat anteriorment, s'informa FAVORABLEMENT.»

Fonament de dret

1.- Justificació de la modificació de l'àmbit de la unitat d'actuació.

Es sol·licita la modificació de l'àmbit de la UA-2 delimitada al PGOU de 2012, als efectes de que aquesta sigui viable econòmicament, adjuntant la corresponent Memòria justificativa i estudi econòmic per acreditar la no viabilitat actual i necessitat d'excloure de l'àmbit els terrenys i/o tram que suposa la prolongació de l'avinguda Reis Catòlics i confrontant amb el Sector 6 de sòl urbanitzable.

Per part de l'arquitecte municipal s'ha emès informe favorable, considerant que queda justificada la necessitat de la modificació de l'àmbit de la unitat d'actuació, no afectant aquesta, a l'ordenació urbanística vigent, atès que els terrenys exclosos continuen tenint la consideració d'espai lliure i viari i seran d'execució directe per l'Ajuntament.

No obstant això, es proposa que encara que sigui exclosos els terrenys esmentats de l'àmbit de la unitat d'actuació, aquest siguin de cessió gratuïta a l'Ajuntament en el moment de la seva execució i/o urbanització de forma directa.

En conseqüència, la present modificació de l'àmbit, la qual queda justificada econòmicament i urbanísticament, quedarà condicionada a la cessió gratuïta dels terrenys exclosos destinats a viari i espai lliure públic, amb una superfície, segons la Memòria presentada, de 2.006 m2 destinat a espai lliure públic i 1.584 m2 destinat a vials.

Per altre banda, l'aprofitament del 10% que correspon a l'Ajuntament continua essent la mateixa parcel·la i la mateixa superfície que és preveu a fitxa urbanística.





2.- Normativa d'aplicació.

La present modificació de delimitació de l'àmbit de la unitat d'actuació UA2 compleix amb el previst als articles 72 i 73 Llei 12/2017, de 29 de desembre, d'urbanisme de les Illes Balears i als articles 202 i 203 del Reglament general de la Llei 2/2014, de 25 de març, d'ordenació i ús del sòl, per a l'illa de Mallorca.

En quant al procediment, serà el previst a l'article 73 de la Llei 12/2017 esmentada, així l'article 203 del Reglament general de la Llei 2/2014, corresponent dur a terme l'aprovació inicial, informació pública de vint dies i aprovació definitiva, essent l'òrgan competent la Junta de Govern Local.

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 Regidor d'Urbanisme, Habitatge i Patrimoni 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 la Unitat d'Actuació núm. 2 prevista al PGOU d'Inca, d'acord amb l'exposa a la part expositiva de la present resolució, així com a la Memòria justificativa i estudi de viabilitat econòmica presentada.

2.- ADVERTIR que la present modificació de l'àmbit, restarà condicionada a la cessió gratuïta i lliure de càrregues dels terrenys exclosos, els quals són destinats a vials i espai lliure públic d'execució directa.

3.- SOTMETRE la modificació de la delimitació de l'àmbit de l'UA-2 amb la documentació relativa a la Memòria justificativa i estudi de viabilitat econòmica, a informació pública durant el termini de vint dies, mitjançant anuncis que es publicaran en el butlletí oficial de les Illes Balears i al punt d'accés electrònic municipal, durant el qual es podrà examinar l'expedient a la Secretaria General (Àrea d'Urbanisme) d'aquest Ajuntament i formular al·legacions i/o suggeriments.

4.- ADVERTIR als propietaris que una vegada realitzada l'aprovació definitiva de la modificació de la delimitació de l'àmbit de la UA-2, hauran de procedir a la presentació davant de l'Ajuntament de la corresponent modificació del projecte de reparcel·lació voluntària, en la qual quedarà reflectida la cessió gratuïta i lliure de càrregues, a favor de l'Ajuntament d'Inca, dels terrenys exclosos de l'àmbit de la UA-2, destinats a vial i espai lliure públic, de superfície, respectivament, de 1.584 m² i 2.006 m².

5.- CITAR personalment als propietaris dels terrenys compresos dins l'àmbit de dita unitat 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.





Ajuntament d'Inca

Inca, a data de signatura electrònica

El cap d'Urbanisme i Habitafge i
lletrat assessor municipal

Carlos Mena Ribas

