



INFORME per resoldre l'expedient de referència que, en forma de **proposta de resolució** formulen el cap d'Urbanisme i Habitatge i l'arquitecte municipal, envers a l'aprovació definitiva 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 fixa 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.

4.- Per la Junta de Govern Local, en sessió ordinària de dia 6/07/2022, es va aprovar inicialment la modificació de la delimitació de l'àmbit de les Unitats d'Actuació núm. 12 i 19 del PGOU d'Inca i es va sotmetre a informació pública per termini de vint dies hàbils.

Durant el termini de vint dies hàbils, es va presentar una al·legació pel Sr. José Riutort Beltrán, la qual serà analitzada a l'apartat de fonaments de dret.





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 d'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			MODIFICACIÓ PROPOSADA	
	UA12	UA19	TOTAL	UA12	UA19
Superfície UA,m2 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	5.636	2.851	8.487	4.026	4.461





solars, m2					
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.

- Al·legació presentada pel Sr. José Riutort Beltrán que a continuació es transcriu:

«1.- Que ha recibido notificación del acuerdo de la Junta de Gobierno Local de fecha 6 de julio de 2.022, por la que se aprobó inicialmente el proyect de modificación de la delimitación del ámbito de las unidades de actuación N° 12 y 19 previstas en el PGOU de Inca de 2.012.

2.- Que el compareciente es propietario proindiviso junto con su hermano Miguel de parte de los terrenos de la actual UA12, la cual se ve afectada por la nueva delimitación propuesta en términos, fundamentalmente, de modificar la estructura de la propiedad de ambas unidades de actuación con alteración de edificabilidad y cargas, lo que determina que esta parte esté analizando las consecuencias económicas que le representa la propuesta mediante el examen detallado del proyecto.

3.- A tal efecto, se hace reserva expresa de las acciones que le puedan corresponder tras la resolución definitiva que en su caso se adopte.»

En relació a aquest al·legació, a data d'avui no s'ha presentat cap argument que pugui contradir el previst a la Memòria de la modificació de la delimitació, en quant que no es respecti les càrregues i beneficis existent amb la delimitació actual, envers a la nova delimitació.

En aquest sentit, de la Memòria presentada i de les fitxes vigent del PGOU, es considera que conforme al previst a l'article 222 del Reglament de la LOUS, la nova delimitació implica una millorar amb la distribució de les càrregues i beneficis d'ambdues unitat d'actuació. En concret:

1.- Es millora l'equilibri entre totes dues unitats d'actuació quant a beneficis i

càrregues. De la delimitació del PGOU 2012 de les unitats d'actuació UA-12 i UA-19, malgrat ser totes dues confrontants, resulta que la UA-12 presentra un 52% més d'aprofitament brut que en la UA.19, mentre que amb la modificació d'àmbit proposada la UA-12 té un 16% més d'aprofitament brut que la UA19, compensat les





unitats.

2.- Facilita el compliment dels deures de cessió i urbanització en el que correspon amb el carrer de Muro. En la delimitació del PGOU del 2012, s'estableix en cada unitat d'actuació la meitat de cessió respecte al carrer de Muro, la qual cosa complica la cessió i execució i repartiment de les despeses d'urbanització d'aquest carrer. Amb la nova delimitació queda tot el carrer dins de l'àmbit de la UA-19 facilitant l'execució i l'autonomia de cada unitat d'actuació.

En quant a "les conseqüències econòmiques que la modificació d'àmbit representa per als interessats ", en el cas de la UA-12, la viabilitat econòmica de l'actuació és evident, ja que les càrregues previstes són únicament la cessió del 15% de l'aprofitament urbanístic lliure de càrregues establert per Llei i les derivades de la urbanització i dotació de serveis als futurs solars exclusivament en els trams de carrer confrontants amb els solars resultants, sense cap altra despesa addicional com pogués ser cessió i urbanització d'espais lliures públics o dotació de sistemes locals o generals.

Per altre banda, la UA-19, encara que manté les cessions que ja tenien amb l'anterior delimitació, augment el seu aprofitament, essent més viable també la seva execució.

Es tracta, no només de facilitar la seva execució, qüestió que resulta complexa de la delimitació vigent del PGOU de 2012, sinó també de que siguin viables econòmicament i hagia, per tant, un equilibri entre les càrregues i beneficis.

Per altre banda, l'aprofitament urbanístic, fixat en el 15%, es podria reduir fins un 5%, si així s'acredita a la corresponent Memòria econòmica en el moment de la seva execució, conforme el previst a l'article 29.3 d) 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 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.- DESESTIMAR les al·legacions presentades el Sr.José Riutort Beltrán, d'acord amb els consideracions tècniques-jurídiques que es transcriuen a l'informe-proposta.

2.- APROVAR definitivament la modificació de la delimitació de l'àmbit de les Unitats d'Actuació núm. 12 i 19 previstes al PGOU d'Inca de 2012 i que es situen en els carrers Muro, Formentera, avinguda Reis Catòlics i camí de Vell d'Alcúdia de la ciutat d'Inca, d'acord amb l'exposat a la part expositiva del present informe-proposta i la Memòria tècnica presentada de modificació.

3.- PUBLICAR el present acord relatiu a la modificació de la delimitació de l'àmbit de





les Unitats d'Actuació núm. 12 i 19 previstes al PGOU d'Inca de 2012, en el butlletí oficial de les Illes Balears i a la seu electrònica de l'Ajuntament.

4.- COMUNICAR i REMETRE una còpia, degudament diligenciada, a l'Arxiu d'Urbanisme de les Illes Balears i al Consell de Mallorca.

5.- NOTIFICAR personalment als propietaris dels terrenys compresos dins l'àmbit de dites unitats d'actuació perquè, en el termini abans esmentat, amb indicació dels recursos pertinents.

Inca, a data de signatura electrònica

El cap d'Urbanisme i Habitatge

L'arquitecte municipal

Carlos Mena Ribas

Francesc Alemany Bennasar

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.

Inca, a data de signatura electrònica

Andreu Caballero Romero

