

Ajuntament d'Inca

**MODIFICACIÓ DE LA DELIMITACIÓ DE LES UNITATS
D'ACTUACIÓ UA12 I UA19 DEL PGOU D'INCA**

Març 2022

Redactor: Lucia Burgos Galíndez

AJUNTAMENT D'INCA	1
MODIFICACIÓ DE LA DELIMITACIÓ DE LES UNITATS D'ACTUACIÓ UA12 I UA19 DEL PGOU D'INCA	1
1 MEMÒRIA INFORMATIVA	2
1.1 ANTECEDENTS	2
1.2 INICIATIVA DE LA MODIFICACIÓ DE LA DELIMITACIÓ DE LES UNITATS D'ACTUACIÓ	2
1.3 REDACTOR	2
1.4 OBJECTE DE LA MODIFICACIÓ DE LA DELIMITACIÓ DE LES UNITATS D'ACTUACIÓ	2
1.5 PLANEJAMENT VIGENT	3
1.6 UNITAT D'ACTUACIÓ UA19	7
1.7 UNITAT D'ACTUACIÓ UA12	7
1.8 PROPIETAT DEL SÒL	7
1.9 AFECCIONS AMBIENTALS	7
2 MEMÒRIA VINCULANT	8
2.1 MARC LEGAL	8
2.2 JUSTIFICACIÓ DE LA MODIFICACIÓ	9
2.3 RESUMEN DE SUPERFÍCIES	9
2.4 NOVES FITXES DE LES UNITATS D'ACTUACIÓ	11
3 CONCLUSIÓ	13

1 Memòria Informativa

1.1 Antecedents

Les Unitats d'Actuació UA12 i UA19 delimitades en el vigent PGOU d'Inca, estan situades a l'avinguda Reis Catòlics. Es tracta de dues unitats d'actuació en sòl urbà destinades a completar la urbanització i dotar de serveis dues il·letes de sòl residencial i equipaments.

A l'any 2007 l'Ajuntament d'Inca, expedient 46/2007, va aprovar la reparcel·lació de la UA19, si bé aquesta no s'ha dut a terme.

Actualment la línia divisòria de les dues unitats d'actuació se situa en l'eix del carrer de Muro.

Son Armadans S.L., és propietària de la totalitat dels terrenys que comprenen la UA19 i de part dels terrenys de la UA12, confrontants amb la UA19.

Desitjant executar aquestes actuacions d'acord amb l'ordenació del PGOU d'Inca, es considera més adequat i eficient per a la seva gestió i desenvolupament modificar l'àmbit de totes dues unitats d'actuació, perquè tots els terrenys propietat de Son Armadans S.L. estiguin dins d'una mateixa Unitat d'Actuació.

1.2 Iniciativa de la Modificació de la delimitació de les unitats d'actuació

La Llei 12/2017, de 29 de desembre, d'urbanisme de les Illes Balears (LUIB) en els seus articles 72 i 73 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. És d'acord amb aquest procediment que Son Armadans S.L., propietari dels terrenys inclosos en la UA19 i de part dels terrenys inclosos en la UA12, presenta proposta de modificació de la delimitació de les Unitats d'Actuació UA12 i UA19 sol·licitant a l'Ajuntament d'Inca la seva aprovació.

1.3 Redactor

La redactora de la modificació de delimitació de les unitats d'actuació es l'arquitecta Lucia Burgos Galíndez, col·legiada al Col·legi Oficial d'Arquitectes de les Illes Balears, COAIB, núm. 322.946.

1.4 Objecte de la modificació de la delimitació de les unitats d'actuació

De conformitat amb l'article 202 del RGLOUSM,

“1. Els àmbits de les actuacions per a l'execució directa dels sistemes generals i de les actuacions aïllades seran els afectats per aquestes actuacions.

2. Les actuacions urbanístiques en àmbits de gestió integral s'han de dur a terme mitjançant unitats d'actuació, que s'han de delimitar de manera que permetin el compliment conjunt dels deures de cessió, equidistribució i urbanització de la totalitat de la seva superfície.”

3. Les unitats d'actuació poden ser físicament discontinües i afectar totes les classes de sòl.

4. No es poden delimitar unitats d'actuació immediates a terrenys de cessió obligatòria i gratuïta sense incloure en aquestes la part corresponent dels indicats terrenys, ni definir unitats d'actuació dins d'un mateix sector de sòl urbanitzable entre les quals hi hagi diferències d'aprofitament superiors al 15 %.

5. Els àmbits de les unitats d'actuació urbanística es delimiten tenint en compte els requisits següents:

a) Que per les seves dimensions i per les característiques de l'ordenació urbanística siguin susceptibles d'assumir les cessions de sòl que regula el planejament.

b) Que aquests àmbits estiguin equilibrats uns respecte als altres, pel que fa als beneficis i les càrregues, i permetin fer-ne un repartiment equitatiu; o, si escau, es garanteixi el reequilibrament corresponent mitjançant la cessió de terrenys a l'administració actuant, a compte de la reparcel·lació ulterior.

c) Que tinguin entitat suficient per a justificar tècnicament i econòmicament l'autonomia de l'actuació.”

L'objecte del present document és la modificació d'àmbit de les unitats d'actuació UA12 i UA19 de 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 redueix el nombre de propietaris dins de la UA12.

D'altra banda, el límit de les unitats d'actuació del vigent PGOU se situa en l'eix del carrer de Muro, sent més senzill a l'efecte de gestió que la totalitat del carrer se situï dins d'un mateix àmbit de manera que es pugui procedir al compliment del deure d'urbanitzar de manera autònoma dins de la mateixa unitat d'actuació.

Amb la modificació de la delimitació de les unitats d'actuació es modifiquen lleugerament els aprofitaments bruts de totes dues. La UA12 passa de tenir un aprofitament brut de 1,016 a tenir amb el nou àmbit un aprofitament brut de 0,925, mentre que la UA19 passa de tenir un aprofitament brut del 0,666 a tenir amb la seva nova delimitació un aprofitament brut de 0,794, equilibrant l'aprofitament brut d'una unitat d'actuació respecte de l'altre.

La nova delimitació proposada no modifica l'ordenació prevista en el PGOU.

1.5 Planejament vigent

Inca té un Pla General d'Ordenació Urbana i Catàleg de Patrimoni Històric, l'última revisió del qual va ser aprovada definitivament el 26/10/2012 amb prescripcions per la Comissió Insular d'Ordenació del Territori i Urbanisme. (boib núm. 176 de 27 de novembre de 2012).

S'han aprovat diverses modificacions puntuals:

- Modificació puntual núm. 1 consistent en un nou accés des de la Ronda Migjorn al carrer Teixedors. Aprovació definitiva 26/11/2015. BOIB 181 del 12/12/2015
- Modificació puntual núm. 2 consistent en l'adequació a la realitat de l'àmbit del ART Façana d'Inca. Aprovació definitiva 26/01/2017
- Modificació puntual núm. 3 del PGOU d'Inca consistent en el canvi de qualificació d'eixample a espai lliure públic. Aprovació Definitiva 8/03/2022
- Modificació puntual núm. 6 consistent en la modificació de les alineacions i l'àmbit UA10. Aprovació definitiva 22/02/2018.
- Modificació puntual núm. 7 consistent en la introducció de l'ordenació de l'edificació per configuració flexible a la qualificació d'eixample (Ei). Aprovació definitiva 27/07/17
- Modificació puntual núm. 9 consistent en el canvi de qualificació de zona de casc antic a espai lliure públic (elp núm. 84) situat entre els carrers de Martí Metge i el Teatre. Aprovació definitiva 26/09/19,
- Modificació puntual núm. 10 del PGOU d'Inca consistent en el canvi de qualificació de zona de casc antic a sistema viari, situada entre el carrer de l'Om i el carrer de na Ferrilla. Aprovació definitiva BOIB 181, 22/10/2020.

Actualment s'estan tramitant diverses modificacions puntuals aprovades inicialment:

- Modificació puntual núm. 4 del PGOU d'Inca consistent en canvi de qualificació de dues parcel·les en sòl rústic i part d'una parcel·la urbana. Aprovació inicial BOIB núm. 20 16/02/2017
- Modificació puntual núm. 8 del PGOU d'Inca consistent en el canvi de qualificació de dues parcel·les en sòl rústic a sistema general de comunicació i infraestructures. Aprovació inicial 26/09/2018
- Modificació puntual núm. 11 del PGOU d'Inca consistent en la modificació d'alineacions i l'ordenació de les parcel·les situades entre els carrers de Sant Bartomeu, el Bisbe Cima i Can Vidal. Aprovació inicial BOIB 201, 28/11/2020
- Modificació puntual núm. 12 del PGOU d'Inca consistent en l'ampliació d'un sistema general viari per a la creació d'un eix cívic al carrer del Puig de Massanella, així com la documentació corresponent a l'avaluació ambiental estratègica simplificada. Aprovació inicial BOIB 2016, 31/12/2020.

- Modificació puntual núm. 14 del PGOU d'Inca consistent en la prolongació del carrer Guillem Cifre de Colonya fins al carrer del Quarter per donar accés al futur CEIP d'Inca. Aprovació inicial BOIB 33, 05/03/2022.

Cap d'aquestes modificacions afecta a la modificació d'àmbit proposada.

El PGOU d'Inca delimita les Unitats d'Execució UA12 i UA19 i inclou la seva ordenació en el plànol D3 d'ordenació del sòl Urbà.

Al Programa d'Actuació del PGOU s'inclouen les fitxes corresponents a totes dues unitats que s'adjunten a continuació.

Fitxa UA12. PGOU Inca, (BOIB nº176, 27/11/12)

PROGRAMA D'ACTUACIÓ**TIPUS D'ACTUACIÓ:** UNITAT D'ACTUACIÓ 12

Situació: c/ Balmes – de Muro - Formentera – Reis Catòlics

Objectiu: cessió i execució de vials.

Sistema d'execució: Compensació

Superfície de la UA: 8.346 m²Superfície de vials: 2.710 m²

Execució: primer quadrienni

Normativa: eixampla

Superfície solar 5.636 m²Aprofitament lucratiu: 8.478 m² edificables

Coeficient aprofitament brut: 1,02

30 % Edificabilitat residencial destinada a habitatge protegit o de preu taxat.
Lliure de càrregues d'urbanització.

Cessió del 15% d'aprofitament. Llei 4/2008.

Fitxa UA19. PGOU Inca, (BOIB nº176, 27/11/12)

PROGRAMA D'ACTUACIÓ	
TIPUS D'ACTUACIÓ:	UNITAT D'ACTUACIÓ 19
Situació: carrers Muro – Formentera – Av. Reis Catòlics – Camí Vell d'Alcúdia	
Objectiu:	cessió i execució de vials i zona verda; cessió sòl Sistema General núm. 20.
Sistema d'execució:	Compensació
Superfície de la UA:	8.391 m ²
Superfície de la zona verda:	1.555 m ²
Superfície de vials:	1.751 m ²
Sistema General urbà núm. 20:	1.947 m ²
Execució:	primer quadrienni
Normativa:	eixampla
Superfície solar	2.851 m ²
Aprofitament lucratiu:	5.588 m ² d'ificables
Coefficient aprofitament brut:	0,66
30 % Edificabilitat residencial destinada a habitatge protegit o de preu taxat. Lliure de càrregues d'urbanització.	
Cessió del 15% d'aprofitament. Llei 4/2008.	

* Superfícies de zona verda i vials errònies. Superfícies correctes:

Superfície de la zona verda:	1.809 m ²
Superfície de vials:	1.784 m ²

1.6 Unitat d'Actuació UA19

La unitat d'actuació UA19 té una superfície de 8.391m² i està destinada principalment a ús residencial i inclou importants cessions corresponents a zona verda i a un solar destinat al sistema general d'equipaments.

S'ha constatat en les superfícies recollides en la fitxa del Programa d'Actuació del PGOU d'Inca per a la UA19, un error respecte a la superfície de la zona verda i a la superfície de vials. D'acord amb el Pla d'Ordenació del Sòl Urbà D3, la superfície de la zona verda és de 1.809m², si bé en la fitxa indica que la superfície de zona verda és de 1.555m², sent errònia aquesta superfície.

D'acord amb aquestes superfícies i l'ordenació recollida en el PGOU el coeficient d'aprofitament lucratiu brut de la UA19 ascendeix a 0,666.

1.7 Unitat d'Actuació UA12

La unitat d'actuació UA12 té una superfície de 8.346m² dels quals un total de 2.420m² situats al costat de la UA19 són propietat de Son Armadans S.L.

Aquesta unitat d'actuació està destinada exclusivament a sòl residencial i viaris. L'aprofitament lucratiu indicat en la corresponent fitxa ascendeix a 8.478m², amb un coeficient d'aprofitament lucratiu brut de 1,02.

1.8 Propietat del Sòl

La totalitat dels terrenys situats dins de la UA19 són propietat de Son Armadans, S.L.

La UA12 té una superfície de 8.346m² repartits entre un total de cinc propietaris, sent la parcel·la més pròxima a la UA19, amb una superfície de 2.420m², propietat de Son Armadans S.L.

La totalitat dels terrenys objecte de modificació d'àmbit es reparteixen entre els següents propietaris:

Son Armadans S.L.
CIF: B07301310

Magdalena Vallespir Capo,
DNI.: 41.173.626-S

Joan Torrens Prats
DNI: 78.185.897-L

Const. Alcudienses, S.A.
CIF: A-07436918
Representante: José García Vicenç
DNI: 78.189.771-V

Miguel i José Riutort Beltrán

1.9 Afeccions Ambientals

El present document consisteix en la modificació de la delimitació de l'àmbit de les unitats d'actuació UA12 i UA19 d'Inca d'acord amb l'article 73 de la Llei 12/2017, de 29 de desembre, d'urbanisme de les Illes Balears.

La modificació de l'àmbit d'actuació no suposa canvis en l'ordenació, ni en l'edificabilitat, altura o ús de les edificacions, ni genera la possibilitat d'executar algun projecte nou subjecte a avaluació ambiental als ja permesos en el pla que es modifica, per la qual cosa no té efectes sobre el medi ambient.

D'acord amb Decret legislatiu 1/2020, de 28 d'agost, pel qual s'aprova el Text refós de la Llei d'avaluació ambiental de les Illes Balears, en el seu article 12, la modificació d'àmbit proposada no serà objecte d'una

avaluació ambiental estratègica ordinària ja que la seva aprovació no augmenta “les dimensions o l'impacte eventual de projectes sotmesos a avaluació ambiental ja permesos en el pla o programa que es modifica”.

Tampoc serà objecte d'avaluació ambiental estratègica simplificada conforme al article 12.4b) ja que no suposa “un increment de la capacitat de població, residencial o turística, o habilitin la transformació urbanística d'un sòl en situació rural.”

La modificació d'àmbit proposada no està subjecta al procediment d'avaluació ambiental estratègica ordinària o simplificada, ja que afecta a sòl urbà, no modifica cap paràmetre urbanístic dels ja aprovats ni suposa un increment de la capacitat de població i no té cap efecte sobre el medi ambient

2 Memòria vinculant

2.1 Marc Legal

Es redacta la present modificació de delimitació de l'àmbit de les unitats d'actuació UA12 i UA19 a l'empara del previst als articles 72 i 73 Llei 12/2017, de 29 de desembre, d'urbanisme de les Illes Balears (BOIB nº160, 29/12/2017)

Article 72. Àmbits de les actuacions

- 1. Els àmbits d'ordenació de les actuacions aïllades i edificatòries s'identifiquen en el planejament corresponent i l'execució s'estableix en els acords aprovatoris de les actuacions.*
- 2. L'àmbit de les actuacions urbanístiques que es duguin a terme mitjançant unitats d'actuació, de conformitat amb el previst en l'article 23 d'aquesta llei, s'ha de delimitar de manera que aquestes unitats permetin el compliment conjunt dels deures de cessió, equidistribució i urbanització de la totalitat de la superfície en funció del resultat de l'informe de sostenibilitat econòmica corresponent.*
- 3. No es poden delimitar unitats d'actuació immediates a terrenys de cessió obligatòria i gratuïta sense incloure en aquestes la part corresponent dels terrenys indicats, ni definir unitats d'actuació dins d'un mateix sector de sòl urbanitzable entre les quals hi hagi diferències d'aprofitament urbanístic superiors al 15%.*
- 4. Els àmbits de les unitats d'actuació poden definir-se pels plans generals, plans d'ordenació detallada, plans parcials i plans especials, així com pel procediment de delimitació regulat en l'article 73 següent.*

Article 73. Procediment de delimitació de les unitats d'actuació

Quan la delimitació de les unitats d'actuació no estigui continguda en els instruments de planejament o quan sigui necessària la modificació o la supressió en funció dels resultats de l'informe de sostenibilitat econòmica i de la memòria de viabilitat econòmica, l'ajuntament pot aprovar-la d'acord amb el procediment següent:

- a) Una vegada que s'ha aprovat inicialment la delimitació, l'expedient complet, inclosos l'informe de sostenibilitat i la memòria de viabilitat econòmica, s'ha de sotmetre al tràmit d'informació pública durant un termini de vint dies, mitjançant un anunci en el i en l'adreça corresponent o el punt d'accés electrònic municipal. També s'ha Butlletí Oficial de les Illes Balears de donar audiència a les persones propietàries afectades durant un termini idèntic.*
- b) L'aprovació definitiva de la delimitació s'ha de pronunciar sobre les al·legacions presentades. Si s'hagués de produir un augment o una disminució de la superfície de l'àmbit superior en un 10% respecte de la proposta inicial, prèviament a l'aprovació definitiva s'ha de repetir el tràmit d'audiència a les persones propietàries afectades.*
- c) L'eficàcia de la delimitació aprovada s'ha de diferir fins a la publicació de l'acord d'aprovació definitiva en el Butlletí Oficial de les Illes Balears. Així mateix, la delimitació aprovada s'ha de publicar en l'adreça corresponent o el punt d'accés electrònic municipal i s'ha de comunicar a l'Arxiu d'Urbanisme de les Illes Balears i al consell insular corresponent.*

2.2 Justificació de la modificació

La modificació de delimitació de les unitats d'actuació UA12 i UA19 respon principalment a la 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 d'Inca vigent, es facilita la gestió als efectes urbanístics amb un nombre reduït de propietaris.

La delimitació proposada incorpora a la UA19 els terrenys confrontants amb aquesta, situats dins la UA12 el propietari dels quals és el mateix que té el 100% del sòl inclòs dins de la UA19. D'aquesta manera la UA19 es manté amb un solo propietari i es redueix de cinc a quatre el nombre de propietaris afectats dins la UA12.

D'altra banda, es tracta de dues unitats d'actuació confrontants on la seva divisòria se situa enmig d'un carrer. Amb la nova delimitació s'inclourà la totalitat del carrer de Muro dins la UA19 de manera que per a la seva execució no fa falta l'acord dels propietaris de totes dues unitats d'actuació, facilitant tècnicament l'autonomia de l'actuació.

La nova delimitació equilibra l'aprofitament brut d'una unitat d'actuació respecte de l'altre, conforme al article 202 del RGLOUSM.

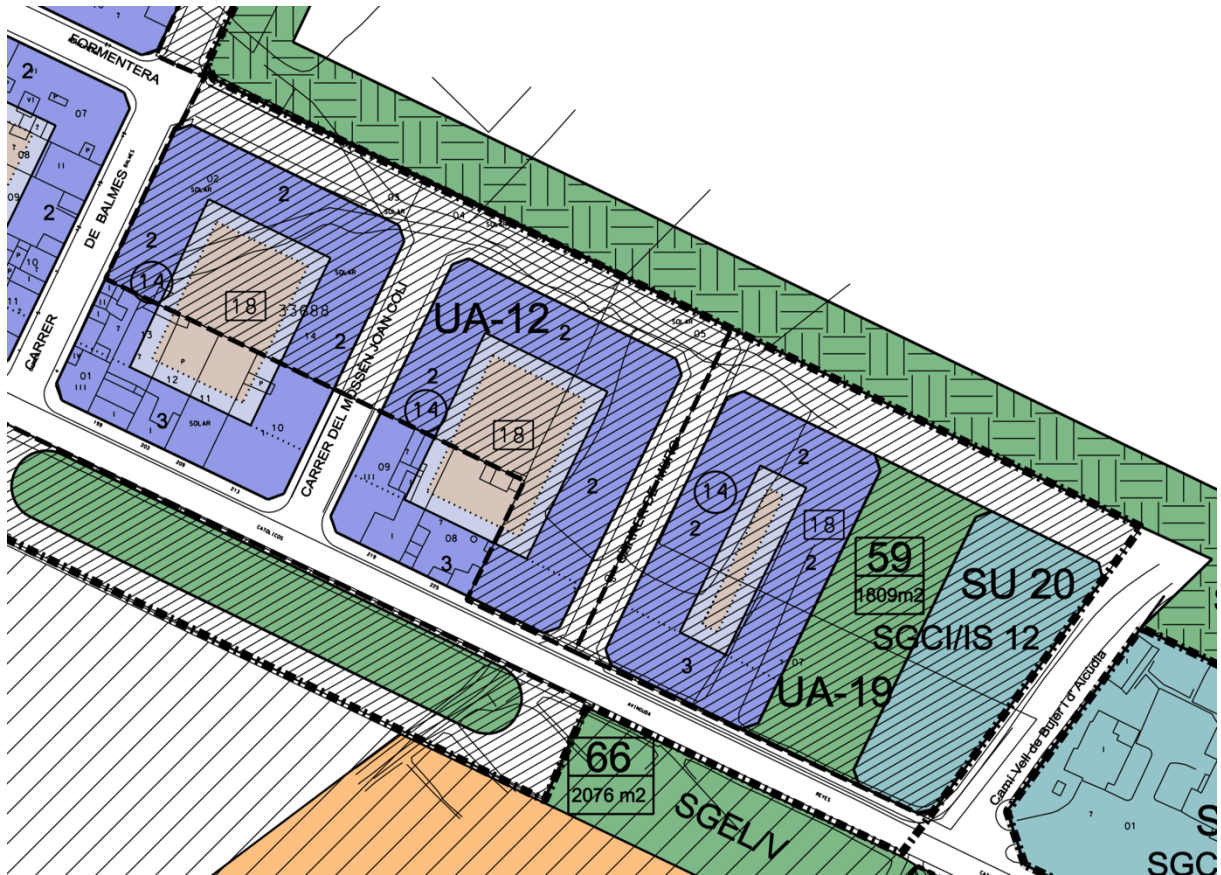
Es presenta Pla d'Ordenació del Sòl Urbà D3, vigent i modificat amb la nova delimitació.

2.3 Resum de Superfícies

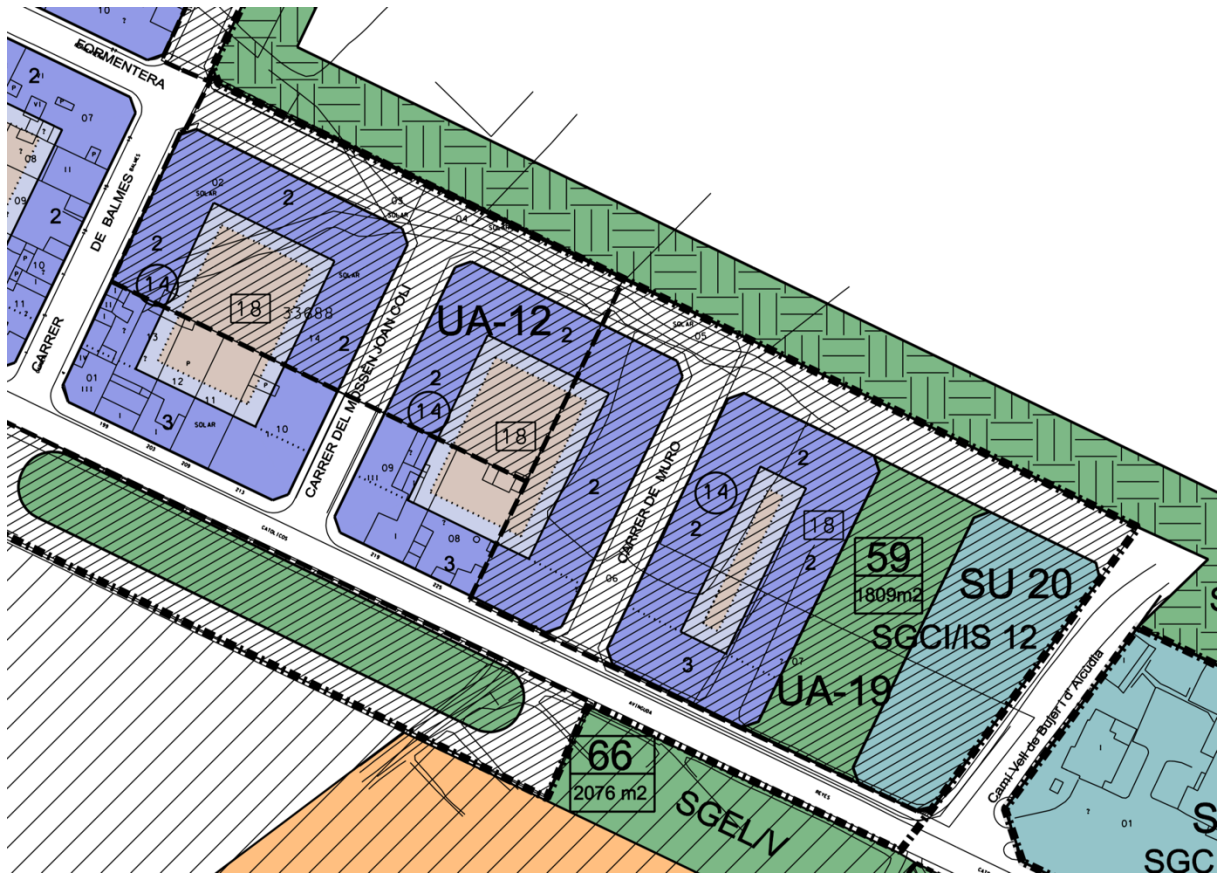
La nova delimitació no modifica l'ordenació, ni les superfícies totals de zona verda, vials, sistema general i sòl lucratiu.

S'adjunta taula amb les superfícies de les zones afectades per la modificació proposada:

	PGOU 2012			MODIFICACIÓ ÀMBIT	
	UA12	UA19	TOTAL	UA12	UA19
Superfície UA, m2	8.346	8.391	16.737	5.926	10.811
Superfície de la zona verda, m2	0	1.809	1.809	0	1.809
Superfície de vials, m2	2.710	1.784	4.494	1.900	2.594
Sistema General urbà, m2	0	1.947	1.947	0	1.947
Superfície de 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 brut	1,016	0,666		0,925	0,794



Delimitació Unitats d'Actuació vigent. Plànol D3 PGOU Inca



Delimitació Unitats d'Actuació proposta

2.4 Noves fitxes de les Unitats d'Actuació

Nova Fitxa UA12

PROGRAMA DE ACTUACIÓN	
TIPUS D'ACTUACIÓ:	UNITAT D'ACTUACIÓ 12
Situació:	c/ Balmes - Formentera – Reis Catòlics
Objectiu:	Cessió i execució de vials
Sistema d'execució:	Compensació
Superfície de la UA:	5.926 m ²
Superfície de vials:	1.900 m ²
Execució:	primer quadrienni
Normativa:	eixampla
Superfície solar	4.026 m ²
Aprofitament lucratiu:	5.483 m ² edificables
Coefficient aprofitament brut:	0,925
30 % Edificabilitat residencial destinada a habitatge protegit o de preu taxat. Lliure de càrregues d'urbanització.	
Cessió del 15% d'aprofitament. Llei 12/2017.	

Nova Fitxa UA19

PROGRAMA DE ACTUACIÓN

TIPUS D'ACTUACIÓ:	UNITAT D'ACTUACIÓ 19
Situació	: carrers Muro – Formentera – Av. Reis Catòlics – Camí Vell d'Alcúdia
Objectiu:	Cessió i execució de vials i zona verda; cessió sòl Sistema General núm. 20.
Sistema d'execució:	Compensació
Superfície de la UA:	10.811 m ²
Superfície de la zona verda:	1.809 m ²
Superfície de vials:	2.594 m ²
Sistema General urbà núm. 20:	1.947 m ²
Execució:	primer quadrienni
Normativa:	eixample
Superfície solar	4.461 m ²
Aprofitament lucratiu:	8.583 m ² edificables
Coefficient aprofitament brut:	0,794

30 % Edificabilitat residencial destinada a habitatge protegit o de preu taxat.
Lliure de càrregues d'urbanització..

Cessió del 15% d'aprofitament. Llei 12/2017.

3 Conclusió

Estimant que la present Modificació de Delimitació de l'àmbit de les unitats d'Actuació UA12 i UA19 del Pla General d'Ordenació Urbana d'Inca (BOIB nº176, de 27 /11/2012) ha estat redactada conforme a la legislació urbanística vigent, s'eleva a l'Ajuntament d'Inca perquè pugui procedir-se a la seva tramitació fins a la seva aprovació definitiva.

Inca, Març 2022

Lucia Burgos Galíndez, arquitecte