



Informe que en forma de proposta de de resolució emeten de forma conjunta el cap de l'Àrea d'Urbanisme i Habitatge i l'arquitecte municipal, envers a l'aprovació definitiva de la supressió de la Unitat d'Actuació núm. 10 del PGOU d'Inca (UA-10); perquè s'elevi a la decisió del PLE DE L'AJUNTAMENT.

Antecedents de fet

1.- El 26 de juliol de 2022 (registre d'entrada 2022-E-RE-6224), l'entitat Explotacions Turístiques de les Illes SL, com persona jurídica interessada, atès la seva condició del més del 60% de la propietat de l'àmbit de la Unitat d'Actuació núm. 10 del PGOU d'Inca, va sol·licitar la eliminació d'aquesta unitat d'actuació, atès la seva inviabilitat econòmica i consolidació de part de la urbanització. Es va presentar com a documentació adjunta:

Estudi de viabilitat econòmica signat per l'arquitecte M^a Pilar Riera Vicens de 14 de desembre de 2021.

2.- El 30 d'abril de 2024 (registre d'entrada 2024-E-RE-3274), l'entitat mercantil esmentada, presenta nova documentació per incloure a l'expedient. Es presenta com a documentació adjunta:

Annexa a la sol·licitud presentada el 26 de juliol de 2022, indicant per part del promotor, l'acord en assumir els deures i els costos derivats de l'expropiació i la demolició del bé en referència cadastral núm. 2363315DD9926S, així com l'obligació de dur a terme la urbanització i/o dotació dels carrers pendents d'executar dins l'àmbit de la UA10.

3.- El 24 de juny de 2024 (registre d'entrada 2024-E-RE-5159), la persona interessada presenta nova documentació per incloure a l'expedient. Es presenta com a documentació adjunta consistent en Informe de la Situació urbanística de la Unitat d'Actuació núm. 10.

4.- El 31 de novembre de 2024 (registre d'entrada 2024-E-RE-9107), la persona interessada presenta nova documentació per incloure a l'expedient. Es presenta com a documentació adjunta consistent en:

MEMÒRIA JUSTIFICATIVA DE SUPRESSIÓ DE LA UA-10 DEL PGOU D'INCA i nou ESTUDI DE VIABILITAT ECONÒMICA DE LA UA-10, documentació que substitueix a la anterior presentada i per completar l'aportada en registres anteriors.

5.- La Unitat d'Actuació UA-10 d'Inca, es situa entre els carrers General Luque, Quarter, Bartasar Tortella i Avinguda del Pla d'Inca.

Es tracta d'una unitat d'actuació en sòl urbà no consolidat, els objectius del qual són la "cessió i execució de vials", tal com indica la fitxa corresponent del Programa d'Actuació del PGOU d'Inca.





La UA-10 és una unitat d'actuació en sòl urbà que inclou part d'una illeta del teixit d'eixample de la ciutat d'Inca i està delimitada com a unitat d'actuació des del PGOU de 1987. Linda a l'oest amb l'avinguda General Luque ja existent i completament urbanitzada des d'abans de la seva delimitació. Els altres tres vials inclosos en la delimitació de la UA-10, es trobaven sense executar en el moment de la seva delimitació.

La delimitació de la unitat d'actuació cercava la transformació del teixit urbà, originalment destinat a patis posteriors dels habitatges existents de l'avinguda General Luque i a tallers i naus industrials. Es corresponia amb una actuació de renovació urbana com les incloses a l'article 23.2 LUIB. Actuació de renovació urbana que habilita per a la transformació completa de la situació del teixit urbà originari i la renovació integral de la seva urbanització, en tot cas, no es preveu la cessió d'espais lliures públics i/o equipaments.

Tal com indica la fitxa urbanística la delimitació respon a l'obertura de nous vials que completin la trama urbana.

6.- Tal i com es motiva a la Memòria justificativa presentada, l'àmbit de la unitat d'actuació, a l'actualitat ja s'ha urbanitzat per complet el tram de carrer corresponent a la carrer Quarter en la zona sud de la UA-10, quedant connectada l'Avinguda General Luque amb els carrers del Polígon industrial confrontant, que està completament executat i consolidat per l'edificació.

Igualment, en la zona del Polígon Industrial, s'ha executat el tram de l'avinguda del Pla, la prolongació del qual enllaçarà amb el tram pendent d'executar en la UA-10.

Amb un entorn completament urbanitzat i quedant pendent d'executar dos trams de carrer dins de la UA-10 que quedaran completament connectades amb la trama urbana d'Inca, es pot afirmar que la UA-10 es troba en la situació descrita en l'article 29.2 Deures de les persones propietàries de sòl urbà de la LUIB:

"2. La compleció de la urbanització que es refereix l'apartat anterior no requerirà actuacions de transformació urbanística quan siguin suficients per a aconseguir la condició de solar, les obres de connexió de les parcel·les a les instal·lacions ja en funcionament.

En aquests casos, les persones propietàries estaran també obligades a cedir, si és el cas i de manera prèvia a l'edificació, els terrenys destinats a vials. L'ajuntament podrà ordenar la cessió dels terrenys i la urbanització de les voreres i la via pública que corresponguin a la persona propietària en qualsevol moment, així com la seva execució, mitjançant la formulació d'un projecte de obres ordinàries."

En aquest sentit, perquè les parcel·les aconseguixin la condició de solar serà necessària la dotació de serveis amb connexió a les instal·lacions ja en funcionament i cessió de vials, podent-se dur a terme les obres corresponents mitjançant un projecte de dotació de serveis.

Per altre banda, l'estudi de viabilitat econòmica redactat per l'arquitecta Pilar Riera,





acredita que, a data d'avui, hi ha una desproporció i/o desequilibri entre els beneficis que implicaria l'execució de la unitat d'actuació amb les càrregues per a la seva urbanització i cessió d'aprofitament i, per tant, la no viabilitat de la unitat d'actuació a data d'avui.

No obstant això, es manifesta el compromís signat per la propietat que promou la supressió de la UA-10, d'assumir les despeses derivades dels enderrocaments (expropiació habitatge afectat per vial) i de les obres d'urbanització i de dur a terme la cessió gratuïta dels terrenys destinats a vials, la qual cosa no implicaria cap despesa per part de l'administració municipal.

7.- Per part de l'arquitecte municipal s'ha emès informe favorable a la supressió de la unitat d'actuació en el qual s'expressa el següent:

«INFORME TÈCNIC

Atesa la realitat física dels terrenys que comprenen la UA10, majorment urbanitzats i revisada la documentació tècnica obrant dins l'expedient administratiu, no es troben inconvenients tècnics en eliminar la Unitat d'Actuació núm. 10 del PGOU.

Els terrenys de sòl urbà no consolidat delimitats com a unitat d'actuació UA10 al PGOU d'Inca, es troben ara en la situació descrita a l'article 29.2 de la LUIB, i no és necessària una actuació de transformació urbanística dels terrenys per a la compleció de la urbanització.

En aquest cas, els propietaris i/o promotores per a la transformació en sòl urbà consolidat i perquè puguin tenir la condició de solar, hauran de dur a terme la cessió gratuïta i urbanitzats dels terrenys destinats a vials.

En aquest sentit, la nova ordenació urbanística en el planejament serà la següent:





l'acord d'aprovació inicial el present expedient.

9.- Durant el termini d'informació pública i audiència, no s'ha presentat al·legacions a l'expedient.

10.- Per part del Consell de Mallorca, mitjançant els Serveis Tècnics d'Urbanisme, s'ha emet informe tècnic, considerant que els terrenys no es troben en situació descrita a l'article 29.2 de la Llei 12/2017 i que s'ha d'aplicar el mètode residual estàtic a efectes de valoració, conforme a l'article 37 del RDL 7/2015.

11.- Per part de l'entitat interessada, s'ha presentat nova documentació, relativa a la valoració econòmica justificant la inviabilitat de la unitat d'actuació i s'ha reforçat la justificació de la seva eliminació, manifestant el següent:

1.- En resposta a l'informe del Consell de Mallorca, s'adjunta estudi de viabilitat econòmica actualitzat.

Quant a la Metodologia s'ha aplicat el mètode residual estàtic per al càlcul del valor unitari de repercussió del sòl, però el càlcul de la rendibilitat està efectuat amb el Mètode residual dinàmic ja que les rendibilitats econòmiques d'una promoció estan en funció de l'horitzó temporal en què es desenvolupen.

Es presenten dos estudis de viabilitat, un realitzat pel mètode residual estàtic i un segon estudi calculant el valor unitari de repercussió del sòl pel mètode residual estàtic, conforme a l'article 37.1.b) del RDL 7/2015 però calculant la rendibilitat de la promoció pel mètode residual dinàmic de manera que es té en compte l'horitzó temporal per al càlcul de la rendibilitat, conforme a l'article 22.5 del mateix real decret llei.

2.- Quant a la realitat física dels terrenys que comprèn la UA-10 i l'aplicació de l'article 29.2 de la llei 12/2017, de 29 de desembre d'urbanisme de les Illes Balears, les consideracions de l'informe dels serveis tècnics d'urbanisme del Consell de Mallorca indiquen que no estan en la situació descrita en l'article 29.2 "de simple connexió de les parcel·les a les instal·lacions ja en funcionament", ometent el segon paràgraf del mateix article 29.2 que indica:

" En aquests casos, les persones propietàries estan també obligades a cedir, si s'escau i de forma prèvia a l'edificació, els terrenys destinats a vials. L'ajuntament pot ordenar la cessió dels terrenys i la urbanització de les voravies i la via pública que corresponguin a la persona propietària en qualsevol moment, així com la seva execució, mitjançant la formulació d'un projecte d'obres ordinàries"

És a dir, l'article 29.2 contempla com a part de les connexions de les parcel·les a les instal·lacions ja en funcionament la cessió de terrenys i urbanització de aceres i via pública, que són les obres pendents d'executar als carrer de Baltasar Tortella i Avinguda del Pla de la Unitat d'Actuació núm. 10 d'Inca.





De fet a la prolongació de l'Avinguda del Pla i ocupant part del carrer Baltasar Tortella enfront de la UA10 es troben terrenys qualificats com a sòl urbà directe en la mateixa situació física que els delimitats dins de la UA10, com es pot observar en la següent ortofoto aèria de l'any 2024 a la qual s'adjunta retallada del pla d'ordenació del pla general de la mateixa zona.

Fonaments de dret

Primer.- El procediment per dur a terme la supressió de les unitats d'actuació delimitades al planejament, serà el mateix que es regula per a la seva delimitació, previst a l'article 73 de la Llei 12/2017, de 29 de desembre d'urbanisme de les Illes Balears (LUIB) i l'article 118 del Reglament General de la llei esmentada.

En aquest sentit, la proposta de supressió amb la documentació corresponent que la justifica, és a dir, la Memòria i estudi de viabilitat econòmica, s'aprovarà inicialment i es sotmetrà al tràmit d'informació pública durant un termini de vint dies, mitjançant anuncis en el boib i adreça electrònica municipal, publicant la documentació íntegra.

Així mateix, s'atorgarà un tràmit d'audiència pel mateix termini a les persones propietàries o titulars de drets afectats i, atès que la supressió de la unitat d'actuació afecta al planejament general, també s'atorgarà aquest tràmit d'audiència al Consell Insular de Mallorca.

Transcorregut el termini d'informació pública i audiència, es procedirà a l'aprovació definitiva amb resolució de les al·legacions que s'hagin pogut presentar, corresponent aquesta aprovació al Ple de l'Ajuntament.

Segon.- La justificació de la unitat d'actuació, queda motivada amb la Memòria i estudi de viabilitat econòmic presentats, on es motiva el desequilibri existent entre les càrregues que estableix la fitxa de la UA-10 i els possibles beneficis de la seva execució.

Aquest desequilibri, ha estat reforçat, amb posterioritat, amb una nova valoració aplicant el mètode residual estàtic, el qual es pot observar que l'execució de la unitat d'actuació, resulta inviable econòmicament, tenint en compte les despeses d'inversió i la cessió del 15% d'aprofitament

Per altre banda, efectivament, el que subscriuen consideren que la situació real de la unitat d'actuació núm. 10 del PGOU, atès les diferents circumstàncies en el transcurs del desenvolupament urbanístic de la ciutat, els terrenys, a l'actualitat, presenten una situació més pròxima al previst a l'article 29.2 de la LUIB, no sent necessària una actuació de transformació urbanística dels terrenys per a la completió de la urbanització.

Efectivament, observant les ortofoto de l'any 2024, es pot observar que a la prolongació de l'Avinguda del Pla i ocupant part del carrer Baltasar Tortella enfront de la UA-10. es troben terrenys qualificats com a sòl urbà directe en la mateixa





situació física que els delimitats dins de la UA-10 i que les terrenys qualificats com a vials públics, pendents d'executar, han d'ésser cedits a l'Ajuntament de forma gratuïta i urbanitzats, la qual cosa implica també assumir els cost d'expropiació de possibles immobles afectats per nou vial que suposa la prolongació de l'avinguda del Pla.



En aquest sentit, com ja es va manifestar a l'acord d'aprovació inicial, quedarà afectada una edificació per a poder executar el vial corresponent a la continuació amb l'Avinguda del Pla. Es tracta de l'edificació situada en l'Avinguda General Luque, núm. 145 (referència cadastral núm. 2363315DD9926S), la qual haurà de ser objecte d'expropiació per part de l'Ajuntament.

Aquesta expropiació serà assumida pels promotors i/o propietaris de més del 60% de l'actual UA-10 (Explotacions Turístiques de les Illes SL), dins de l'acord que resolgui la supressió de la unitat d'actuació, com a cost que no ha d'assumir l'Ajuntament, la qual cosa es manté com a càrrega sobre els propietaris que han instat la supressió de la unitat d'actuació i que així han manifestat en la seva sol·licitud.

Tercer.- - D'acord amb el que disposa l'article i 47.2 ll) de la Llei Reguladora de les





Bases de Règim Local de 2 d'abril de 1985, modificada per la Llei 57/2003, de 16 de desembre, de Mesures per a la Modernització del Govern Local, en quant a la tramitació dels instruments de planejament serà necessari el vot favorable de la majoria absoluta del número legal de membres de la Corporació.

ATÈS que, com a fonaments de dret processal, les disposicions legals i reglamentaries aplicables són els articles 4.1.c) i e), 22.2.c), 25.2.d) i 47.3.i) de la Llei Reguladora de les Bases de Règim Local de 2 d'abril de 1985; i els articles 4.1.c) i e), 50.20, 82.3, 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'arquitecte municipal que subscriuen sotmeten el present, Informe-Proposta FAVORABLE a la consideració del regidor d'urbanisme i habitatge perquè, si és procedent, s'elevi la seva aprovació a l'Ajuntament en PLE, òrgan competent per resoldre, la següent PROPOSTA D'ACORD:

1.- APROVAR DEFINITIVAMENT la proposta de supressió i/o eliminació de la Unitat d'Actuació núm. 10 del PGOU (UA-10), presentada per l'entitat Explotacions Turístiques de les Illes SL, atès la seva condició de propietària de més del 60% de terrenys que es delimiten l'àmbit de la unitat d'actuació, conforme a la Memòria justificativa i estudi de viabilitat econòmica presentats i atès l'informe tècnic i les consideracions jurídiques del present informe-proposta, amb les següents condicions:

- Els propietaris i/o promotors per a la transformació en sòl urbà consolidat i perquè puguin tenir la condició de solar, hauran de dur a terme les corresponents obres d'urbanització i posterior cessió gratuïta dels terrenys destinats a vials públics a l'Ajuntament.

- El cost de l'expropiació de l'edificació situada en l'Avinguda General Luque, núm. 145 (referència cadastral núm. 2363315DD9926S), afectada per la demolició per a poder executar el vial corresponent a la continuació amb l'Avinguda del Pla, serà a càrrec de l'entitat Explotacions Turístiques de les Illes SL.

2.- PUBLICAR el present acord en el butlletí oficial de les Illes Balears i al punt d'accés electrònic municipal, als efectes de la seva eficàcia i executivitat del present acord.

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

4.-TRAMETRE, un exemplar complet diligenciat del present acord al Consell de Mallorca i a l'Arxiu d'Urbanisme de les Illes Balears.

Inca, a data de signatura electrònica

El cap de l'Urbanisme i Habitatge
lletat assessor Municipal

L'arquitecte municipal





Ajuntament d'Inca

Carlos Mena Ribas

Francesc Alemany Bennasar

Conforme el Secretari accatl.

Guillermo Corró Truyol

