



INFORME per resoldre l'expedient de referència que, en forma de **proposta de resolució** formulen de forma conjunta el cap de l'Àrea d'urbanisme i habitatge i l'arquitecte municipal, envers a l'aprovació definitiva de la nova modificació de la reparcel·lació voluntària 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. 2773/2026, essent interessants les entitats Palma Jardín, S.A., Inversiones Pascual S.L, Inversiones Plomer S.L., 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 del projecte de reparcel·lació voluntària 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.

En aquest moment, ja es va fer efectiva la cessió gratuïta la cessió, en concepte del 10% d'aprofitament urbanístic, d'un solar de 564,37 m² a favor de l'Ajuntament d'Inca.

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 Jardin, 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, es va emetre 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 lucretiu 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.»

15.- Per la Junta de Govern Local, en sessió ordinària de dia 1/02/2023, es va aprovar inicialment la modificació de la delimitació de l'àmbit de la Unitat d'Actuació núm. 2 del PGOU d'Inca i es va sotmetre la nova proposta de delimitació a informació pública en el boib i a la seu electrònica de l'Ajuntament.

Transcorregut el termini de vint dies hàbils d'informació pública, no s'han presentat al·legacions i/o suggeriments a la nova proposta de delimitació.

16.- Per la Junta de Govern Local, en sessió ordinària de dia dia 22/03/2023, es va aprovar de forma definitiva la modificació de la delimitació de l'àmbit de la Unitat d'Actuació núm. 2 del PGOU d'Inca.

17.- En data de registre d'entrada de 10/04/2024, es va presentar la modificació del projecte de reparcel·lació de la UA-2, als efectes d'adaptar-la a la nova delimitació de la unitat d'actuació esmentada.

Comprovat el projecte de reparcel·lació, aquest compleix amb les determinacions del planejament municipal i l'àmbit de la unitat d'actuació, contemplant les finques inicials i resultants, així com les cessions obligatòries corresponents a espais lliure públic, vials i 10% d'aprofitament urbanístic.

18.- Per la Junta de Govern Local, en sessió ordinària de dia 14 de març de 2026, es va aprovar inicialment, la modificació del projecte de reparcel·lació voluntària de la UA-2 i sotmet a informació pública per termini d'un mes, mitjançant la seva publicació en el boib i a la seu electrònica de l'Ajuntament.

Al mateix temps, es va notificar l'esmentat acord als propietaris afectats per la unitat d'actuació.

Finalitzat el termini d'informació pública, no se ha presentat cap al·legació i/o





suggeriment.

Fonament de dret

La present reparcel·lació voluntària, es regula als articles 75.6 i 78.4 de la Llei 12/2017, de 29 de desembre d'urbanisme de les Illes Balears, així com a l'article 161 del Reglament general de la llei esmenada.

En quant al procediment, serà el previst a l'article 73 de la Llei 12/2017 esmentada, així l'article 122 del Reglament general, corresponent dur a terme l'aprovació inicial, informació pública d'un mes 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 cap d'Urbanisme i Habitatge i l'arquitecte municipal que subscriuen sotmeten 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 de forma definitiva la nova modificació del projecte de reparcel·lació voluntària relatiu a la Unitat d'Actuació núm. 2 (UA-2) delimitada al PGOU d'Inca, presentada per les entitats Palma Jardín, S.A., Inversiones Pascual S.L, Inversiones Plomer S.L., en la seva condició de propietaris dels terrenys que conforma la totalitat de l'àmbit de la UA-2 esmentada.

2.- ADVERTIR a la propietat que una vegada realitzada l'aprovació definitiva d'aquesta reparcel·lació voluntària, hauran de procedir a l'elevació a pública de l'escriptura de reparcel·lació, prèvia aprovació per l'Ajuntament, i a la cessió del 10 per 100 d'aprofitament urbanístic o mig resultat de l'àmbit d'aquesta unitat d'actuació (ja realitzat acord Junta de Govern de dia 24 març de 2010), així com la cessió de terrenys destinats a vials, espais i dotacions públiques, i posterior inscripció en el Registre de la Propietat competent; sent íntegrament a càrrec dels propietaris afectats totes les despeses de Notaria i de Registre corresponents a l'atorgament i a la inscripció de dita escriptura pública.

3.- PUBLICAR el present acord Butlletí Oficial de les Illes Balears (BOIB) i en el punt d'accés electrònic municipal.

4.- NOTIFICAR als propietaris dels terrenys compresos dins l'àmbit de dita unitat d'actuació el present acord als efectes oportuns i amb indicació dels recursos pertinents.

5.- COMUNICAR a l'Arxiu d'Urbanisme de les Illes Balears i al Consell Insular de Mallorca, el present acord.

Inca, a data de signatura electrònica





Ajuntament d'Inca

El cap de l'Àrea 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 tengui lloc.

Inca, a data de signatura electrònica

El Regidor d'urbanisme i habitatge

Andreu Caballero Romero

