MEMORIA JUSTIFICATIVA
SUPRESIÓN DE LA UA-10 DEL PGOU DE INCA

INCA, Noviembre 2024

Lucía Burgos Galindez
arquitecto

1 ANTECEDENTES 3

1.1 MARCO LEGAL 3

2 SITUACIÓN URBANÍSTICA DE LA UA 10 DE INCA 3

2.1 DELIMITACIÓN DE LA UA10 DE INCA 3

2.2 LA UA10 EN EL PGOU DE INCA DESDE 1987 4

3 EVOLUCIÓN DE LA UA10 Y SU ENTORNO HASTA LA ACTUALIDAD 8

4 CONCLUSIÓN 11

1 Antecedentes

En fecha 26 de junio de 2022 se presentó ante el ayuntamiento de Inca una solicitud para la eliminación de la delimitación de la UA10 del PGOU de Inca en base a la inviabilidad económica de dicha actuación urbanística.

A dicha solicitud se adjuntó un estudio de viabilidad redactado por la arquitecto Pilar Riera siendo la conclusión de dicho estudio la no viabilidad de la unidad de actuación debido a las cesiones previstas en el PGOU y altos costes de urbanización, en parte derivados de la necesidad de derribar edificaciones para la apertura de nuevos viales.

Conforme al artículo 118.4 del Reglamento de la ley 2/2014 para la isla de Mallorca se redacta memoria justificativa para la supresión de la unidad de actuación UA10 de Inca.

1.1 Marco Legal

Para la redacción de la presente memoria es de aplicación la siguiente legislación:

- Real Decreto Legislativo 7/2015 de 30 de octubre Texto Refundido de la Ley del Suelo y Rehabilitación Urbana.
- Real Decreto 1492/ 2011 de 24 de Octubre, por el que se aprueba el reglamento de valoraciones de la Ley del Suelo.
- Ley 12/2017 de 29 de diciembre de urbanismo de les Illes Balears LUIB.
- Reglamento General de la Ley 12/2017, de 29 de diciembre, de Urbanismo de las Illes Balears, para la isla de Mallorca

Se justifica la supresión de la Unidad de Actuación nº10 de Inca en base a que el

que no es viable económicamente.

La legislación tanto Estatal como Autonómica prevén que cualquier nuevo planeamiento tanto de carácter general como de desarrollo incluya en su documentación un estudio de viabilidad económica y de sostenibilidad económica, tanto para el particular como para la administración que garantice que las previsiones del planificador son viables de ejecutarse y que no serán previsiones que resten sobre el papel y no se lleven a término por no ser económicamente posibles.

Cuando la actuación urbanizadora prevista se encomienda a la iniciativa privada, si la ejecución de la misma no presenta una previsión de beneficio razonable, el desarrollo de la actuación permanecerá inactiva y no se cumplirán las propuestas, fracasando, por tanto, el modelo de desarrollo establecido y dejando, finalmente insatisfechas las demandas sociales ante la ausencia de una oferta urbana adecuada.

En este sentido, el estudio de viabilidad económica debe partir de la determinación de la totalidad de los costes de producción urbanizadora (gastos de urbanización, gastos generales, financieros y beneficio empresarial) de la actuación concreta a analizar y de los ingresos potenciales de la actuación, es decir, el valor en venta de las parcelas urbanizadas resultantes, calculado en función de los valores de repercusión correspondientes a cada uno de los usos a implantar, determinados sobre la base de un riguroso estudio de mercado actualizado, y todo ello calculado por la metodología residual, estática o dinámica según queramos disponer de mayor o menor información a la hora de tomar decisiones sobre la viabilidad de la actuación.

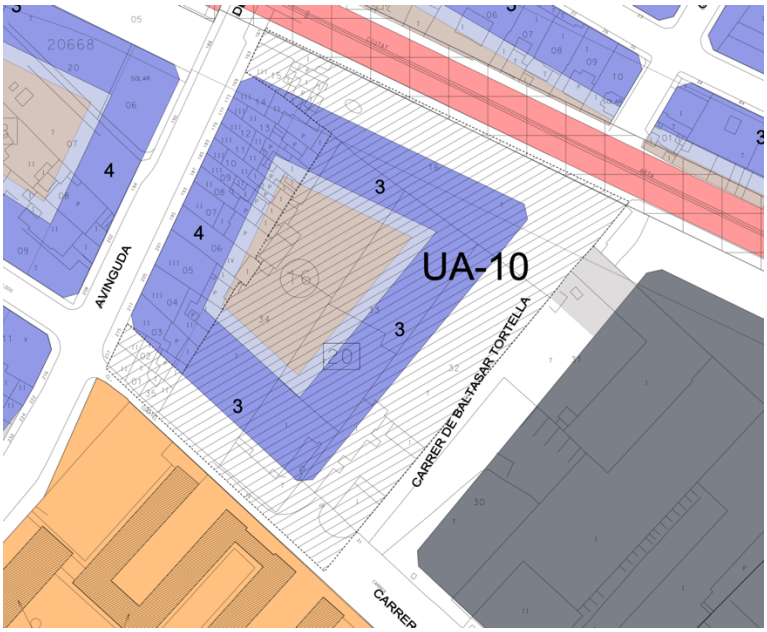
Los estudios de viabilidad económica focalizan la atención en la inversión que realizan los operadores particulares durante el proceso de producción de las parcelas urbanizadas, acotando el análisis a la fase de ejecución y a los recursos privados, mientras que los informes de sostenibilidad económica evalúan el impacto en las arcas públicas del mantenimiento de la urbanización ejecutada, así como la prestación de servicios en el nuevo espacio urbano

2 Situación urbanística de la UA 10 de Inca

2.1 Delimitación de la UA10 de Inca

La unidad de actuación UA10 de Inca se sitúa entre las calles General Luque, Quarter, Bartasar Tortella y Avinguda del Pla de Inca.

Se trata de una unidad de actuación en suelo urbano cuyos objetivos son la "cesión y ejecución de viales", tal como indica la ficha correspondiente del Programa de Actuación del PGOU de Inca.



La UA10 es una unidad de actuación en suelo urbano que incluye parte de una manzana del tejido de ensanche de la ciudad de Inca y lleva delimitada como unidad de actuación desde el PGOU de 1987. Linda al oeste con la avenida General Luque ya existente y completamente urbanizada desde antes de su delimitación. Los otros tres viales incluidos en la delimitación de la UA10 se encontraban sin ejecutar en el momento de su delimitación.

La delimitación de la unidad de actuación buscaba la transformación del tejido urbano, originalmente destinado a patios traseros de las viviendas existentes de la avenida General Luque y a talleres y naves industriales. Se correspondía con una actuación de renovación urbana como las incluidas en el Art. 23.2 LUIB Actuación de renovación urbana que habilita para la transformación completa de la situación del tejido urbano originario y la renovación integral de su urbanización.

Tal como indica la ficha urbanística la delimitación responde a la apertura de nuevos viales que completen la trama urbana.

2.2 La UA10 en el PGOU de Inca desde 1987

La delimitación de la unidad de actuación UA10 se ha mantenido desde el PGOU de 1987 en la revisión del PGOU del 2003, aprobada definitivamente con prescripciones por acuerdo de la CIOTUPH del Consell Insular de Mallorca de fecha 27 de octubre de 2005 y en la revisión del Plan General de Ordenación Urbana de Inca para su adaptación al Plan Terrritorial de Mallorca aprobada definitivamente con prescripciones el 26 de octubre de 2012 por la Comisión Insular de Ordenación del Territorio y Urbanismo con pequeños ajustes en superficies y costes de ejecución.

Ficha UA10, PGOU 2005

PROGRAMA D'ACTUACIÓ

TIPUS D'ACTUACIÓ: UNITAT D'ACTUACIÓ 10

Situació: avinguda del Pla – carrer de Baltasar Tortella – General Luque – Quarter

Objectiu: cessió i execució de vials.

Sistema d'execució: compensació

Superfície de la UA: 8.127 m²

Superfície de vials: 4.090 m²

Execució: primer quadrienni

Normativa: eixampla

Superfície solar 4.060 m²

Aprofitament lucratiu: 8.043 m² edificables

Coeficient aprofitament brut: 0,99

	COSTOS		ASSIGNACIÓ		
	AMIDAMENT	**PRESSUPOST**	**PRIVADA**	**AJUNTAMENT**	**ALTRES**
VIALS (PAVIMENTACIÓ)	4.090 m²	73.620,00 €	66.258,00 €	7.362,00 €	
SERVEIS	4.090 m²	179.960,00 €	161.964,00 €	17.996,00 €	
TOTAL		253.580,00 €	228.222,00 €	25.358,00 €	

Ficha UA10. PGOU 2012

PROGRAMA D'ACTUACIÓ

TIPUS D'ACTUACIÓ:	UNITAT D'ACTUACIÓ 10
Situació: avinguda del Pla – carrer de Baltasar Tortella – General Luque – Quarter	
Objectiu:	cessió i execució de vials.
Sistema d'execució:	compensació
Superfície de la UA:	8.141²
Superfície de vials:	4.091 m²
Execució:	Primer quadrienni
Normativa:	eixampla
Superfície solar	4.050 m²
Aprofitament lucratiu:	8.030 m² edificables
Coeficient aprofitament brut:	0,99

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

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

El 01/03/2017 se aprobó definitivamente la modificación puntual nº6 del PGOU de Inca en la cual se modificaron las alineaciones de la Avenida del Pla al muro que delimita las vías del ferrocarril Inca- Sa Pobla en base a un levantamiento topográfico actualizado y de forma que con la nueva alineación se pudiera evitar el derribo de un edificio de viviendas de los cuatro edificios a derribar con la ordenación prevista en el PGOU.

La modificación puntual aprobada redujo gastos derivados del derribo de un edificio y se redujo el ancho de la Avda. del Pla, pero se compensó el aumento del coeficiente de aprovechamiento bruto aumentando la cesión de aprovechamiento al ayuntamiento del 15% previsto en el PGOU vigente a un 17,3%, de forma que se mantuviera el coeficiente de aprovechamiento lucrativo neto una vez descontadas las cesiones en un 0,84.

Se adjunta cuadro comparativo de las superficies de la UA10 del PGOU de 2012 y de la modificación puntual número 6 del PGOU.

	UA10	
PLANEAMIENTO	PGOU Inca 2012	Modificación nº6 PGOU
Superficie ámbito	8.141 m2	7.886 m2
Superficie viario	4.091 m2	3.787 m2
Superficie solar	4.050 m2	4.099 m2
Superficie edificable	8.030 m2	8.012 m2
Coef. Aprovechamiento bruto	0,99	1,02
Cesiones	15%	17,3%
Coef. Aprovechamiento neto	0,84	0,84

Ficha UA10. Modificación puntual nº6. PGOU Inca

PROGRAMA D'ACTUACIÓ

TIPUS D'ACTUACIÓ: UNITAT D'ACTUACIÓ 10

Situació: avinguda del Pla – carrer de Baltasar Tortella – General Luque – Quarter

Objectiu: cessió i execució de vials.

Sistema d'execució: compensació

Superfície de la UA: 7.886m²

Superfície de vials: 3.787 m²

Execució: Primer quadrienni

Normativa: eixampla

Superfície solar 4.099 m²

Aprofitament lucratiu: 8.012m² edificables

Coeficient aprofitament brut: 1,02

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

Cessió del 17,3% d'aprofitament.

3 Evolución de la UA10 y su entorno hasta la actualidad

Salvo los edificios de viviendas situados en la Avenida General Luque, el resto de edificaciones existentes en el ámbito de la UA10 están destinadas a talleres y naves industriales ya en desuso.

Con el paso de los años se han ido urbanizando las calles de alrededor incluido el tramo de la calle Quarter dentro del ámbito de la UA10, para lo cual se han ejecutado el derribo de varios edificios de viviendas existentes.

En la siguiente secuencia de fotografías aéreas se puede observar la evolución de la urbanización de la UA10 y su entorno desde el año 1984, cuando todavía no se había desarrollado el suelo urbanizable correspondiente al polígono Industrial colindante, hasta la actualidad.

Ortofoto 1984.

Ortofoto 2002

Ortofoto 2021.

Como se puede constatar en la última ortofoto del año 2021 en la actualidad ya se ha urbanizado por completo el tramo de calle correspondiente a la carrer Quarter en la zona sur de la UA10 quedando conectada la Avenida General Luque con las calles del Polígono industrial colindante, que está completamente ejecutado y consolidado por la edificación.

Igualmente, en el Polígono Industrial se ha ejecutado el tramo de la calle Avd. del Pla cuya prolongación enlazará con el tramo pendiente de ejecutar en la UA10.

Con un entorno completamente urbanizado y quedando pendiente de ejecutar dos tramos de calle dentro de la UA10 que quedarán completamente conectadas con la trama urbana de Inca, se puede afirmar que la UA10 se encuentra en la situación descrita en el artículo 29.2 *Deberes de las personas propietarias de suelo urbano* de la LUIB:

"2. La compleción de la urbanización que se refiere el apartado anterior no requerirá actuaciones de transformación urbanística cuando sean suficientes para alcanzar la condición de solar, las obras de conexión de las parcelas a las instalaciones ya en funcionamiento.

En estos casos, las personas propietarias estarán también obligadas a ceder, en su caso y de forma previa a la edificación, los terrenos destinados a viales. El ayuntamiento podrá ordenar la cesión de los terrenos y la urbanización de las aceras y la vía pública que correspondan a la persona propietaria en cualquier momento, así como su ejecución, mediante la formulación de un proyecto de obas ordinarias."

En consecuencia, la situación urbanística de los terrenos delimitados dentro de la unidad de actuación UA10 ha cambiado en los últimos 37 años.

Por un lado, se han ejecutado ya parte de las obras de derribo de edificaciones y urbanización de viales previstas dentro de la unidad de actuación. Por otro lado, los terrenos han pasado de estar en el perímetro de la ciudad a estar completamente rodeados y conectados con la trama urbano por la urbanización llevada a cabo en el polígono industrial colindante, en la actualidad totalmente consolidado por la edificación.

Para que las parcelas alcancen la condición de solar será necesaria dotación de servicios con conexión a las instalaciones ya en funcionamiento y cesión de viales, pudiéndose llevar a cabo las obras correspondientes mediante un proyecto de obras ordinario.

El estudio de viabilidad económica redactado por la arquitecta Pilar Riera demuestra la no viabilidad de la unidad de actuación por las cargas de urbanización y las cesiones de aprovechamiento establecidas en la ficha de la unidad de actuación UA10 de Inca.

Teniendo en cuenta el compromiso firmado por los propietarios mayoritarios de la UA10 de asumir los gastos derivados de los derribos y de las obras de urbanización y de llevar a cabo la cesión de los terrenos destinados a viales se considera adecuada la eliminación de la Unidad de Actuación UA10 de Inca y su paso a suelo urbano directo.

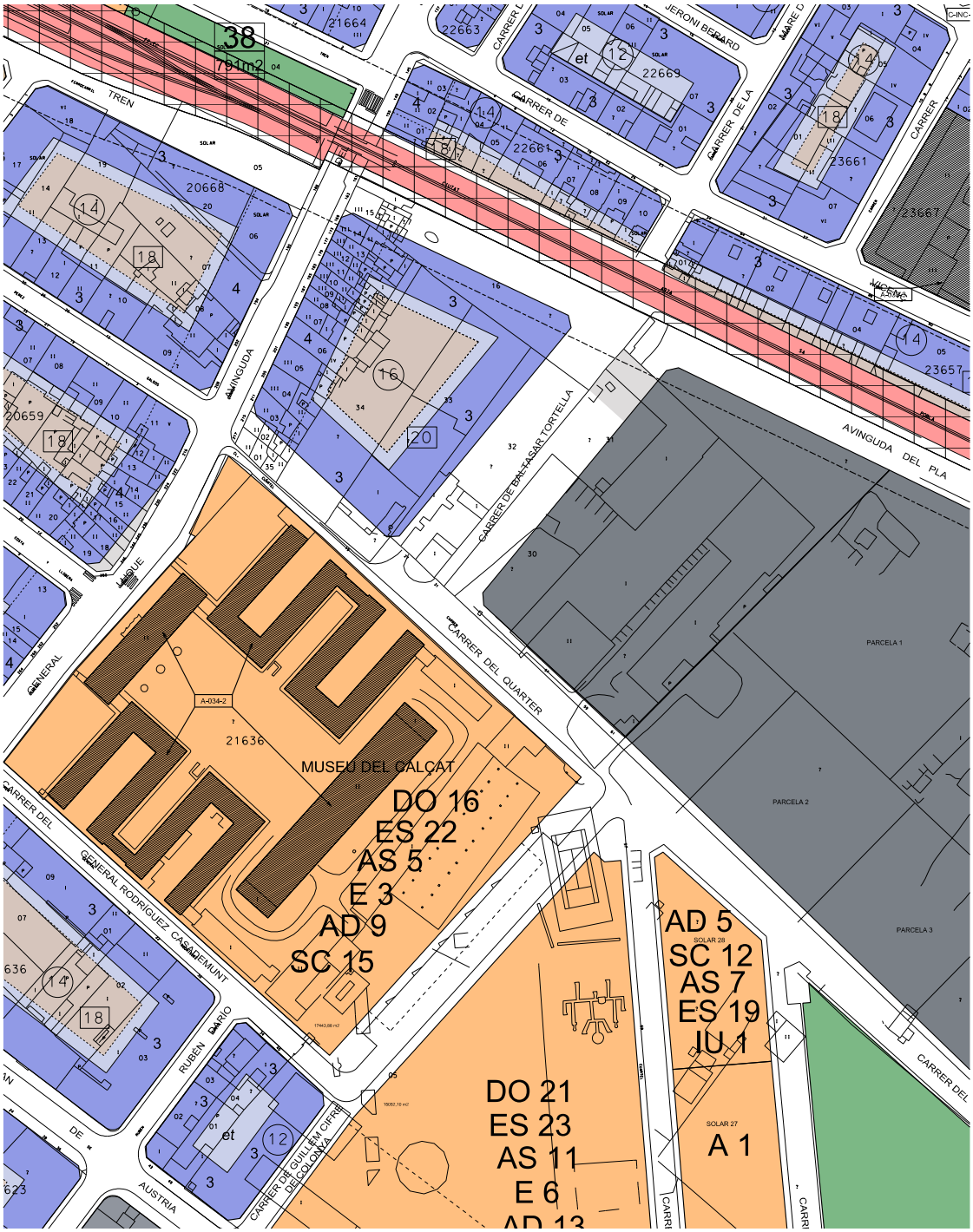
Esta modificación en el PGOU de Inca es coherente con la nueva situación del ámbito de la UA10 y facilitará la transformación de los terrenos y la compleción de las obras de urbanización pendientes.

4 Conclusión

Los terrenos de suelo urbano no consolidado delimitados como unidad de actuación UA10 en el PGOU de Inca, se encuentran ahora en la situación descrita en el artículo 29.2 de la LUIB, no siendo necesaria una actuación de transformación urbanística de los terrenos para la compleción de la urbanización.

En este caso, los propietarios y/o promotores para la transformación en suelo urbano consolidado y para que puedan tener la condición de solar, deberán llevar a cabo la cesión gratuita y urbanizada, de los terrenos destinados a viales.

En este sentido, la nueva ordenación urbanística en el planeamiento será la siguiente:



Asimismo, quedará afectada una edificación a efectos de demolición para poder ejecutar el vial correspondiente a la continuación con la Avenida del Pla. Se trata de la edificación situada en la Avenida General Luque, núm. 145, la cual tendrá que ser objeto de expropiación por parte del Ayuntamiento.

No obstante, el coste de dicha expropiación será asumida por los promotores y/o propietarios de más del 60% de la actual UA-10, dentro del acuerdo que resuelva la supresión de la unidad de actuación, como coste que no debe asumir el Ayuntamiento, dentro del procedimiento iniciado para dicha supresión.

Inca, Noviembre de 2024

BURGOS GALINDEZ LUCIA - 16054243J

Firmado digitalmente por BURGOS GALINDEZ LUCIA - 16054243J
Fecha: 2024.11.13 11:47:52 +01'00'

Lucía Burgos Galíndez

COAIB núm. 322.946.

arquitecto