



Ajuntament d'Inca

Per la Junta de Govern Local de data 26 d'octubre de 2016, es va aprovar inicialment la tramitació per a l'aprovació del Conveni urbanístic que té com a objecte la modificació puntual del PGOU d'Inca per adequar l'edificabilitat de la parcel·la destinada a ús d'equipament general situada a l'àmbit de la UA-21, i que a continuació es fa públic de conformitat amb la Llei 20/2006, de 15 de desembre, municipal i de règim local de les Illes Balears i el que estableix la Llei 2/2014, de 25 de març, d'ordenació i ús del sòl (LOUS):

"INFORME que en forma de PROPOSTA DE RESOLUCIÓ, formula el Lletrat assessor Municipal envers a la signatura d'un conveni urbanístic que té com objecte la modificació puntual del PGOU d'Inca per adequar l'edificabilitat de la parcel·la destinada a ús d'equipament general situada a la UA-21; perquè s'elevi a la decisió de la JUNTA DE GOVERN LOCAL:

I.- VIST l'expedient relatiu a la sol·licitud de modificació de l'àmbit de la Unitat d'Actuació núm.21 del PGOU d'Inca, en resulten els **Antecedents de fet** següents:

1.- Per part dels propietaris/promotors de la UA-21 (antic Yanko), es sol·licita que per poder desenvolupar i completar la urbanització de la unitat d'actuació, després de converses mantingudes amb la Conselleria de Medi Ambient, la necessitat de fer un replantejament de l'edificabilitat que té atribuïda la parcel·la destinada a ús d'equipament públic general amb una superfície de 13.928 m², atès que, en aquest moment, se li aplica una edificabilitat de 2,5 m²/ m² que es la prevista de forma genèrica pels equipament als PGOU i que suposaria poder edificar fins a 34.890 m².

Així per tant, després de les consultes esmentades amb la Conselleria de Medi Ambient (Direcció General de Recursos Hídrics) respecte a l'execució d'aquesta unitat d'actuació destinada a usos industrials i de serveis, es va proposar la necessitat de fer un replantejament respecte a l'edificabilitat assignada a l'equipament públic, atès l'excés de consum d'aigua que aquest equipament pot implicar pel conjunt de l'àmbit d'actuació i tenint en compte la peculiaritat d'aquest àmbit on els serveis a completar s'han de fer de forma autònoma a la xarxa general (xarxa aigua potable i depuració). En concret, la UA-21 disposa d'un pou de captació d'aigua on es podria treure un volum d'aigua limitat que no seria suficient per poder assumir l'edificabilitat permesa en l'actualitat.

En aquestes circumstàncies, es proposa per la propietat baixar l'edificabilitat de l'equipament públic a 0,5 m²/m², el que permetria construir fins a 6.978 m², edificabilitat suficient per les necessitats municipals i d'altres administracions públiques interessades en la construcció de qualche equipament en aquesta parcel·la, mantenint la de la resta de l'àmbit en 1,4 m²/ m², amb total, sumades totes les parcel·les lucratives, de 27.883,16 m², és a dir, inferior a la que es preveu a l'equipament públic.

2.- L'Ajuntament d'Inca no veu inconvenient en dur a terme la modificació sol·licitada, atès que considera suficient i oportú, per cobrir les necessitats municipals i d'altres administracions que l'equipament tingui una menor edificabilitat, en concordança en l'edificabilitat de la resta de l'àmbit d'actuació.

Fonaments de dret



Ajuntament d'Inca

Serà d'aplicació el que disposen els articles 18 i 19 de la Llei 2/2014, de 25 de març, d'ordenació i ús del sòl, respecte a la regulació dels convenis urbanístic sobre planejament i el procediment per a la seva aprovació, així com el previst als articles 32, 33, 35, 36 i 37 del seu Reglament general, i els articles 47 i següents de la Llei 40/2015, de 1 d'octubre, de règim jurídic del sector públic, en quanta la regulació dels convenis.

Per altre banda, la modificació de l'edificabilitat de l'equipament públic, pot implicar canvis en l'aprofitament urbanístic que s'han de revisar a la mateixa modificació puntual en cas de la seva tramitació.

II.- ATÈS el que disposen els articles 4.1.e), 5 i 21.1.k) i s) de la Llei 7/1985, de 2 d'abril, Reguladora de les Bases de Règim Local; i els articles 3.1, 4.1 e), 41. 22 i 27, 146, 163 i següents del Reglament d'Organització, Funcionament i Règim Jurídic de les Corporacions Locals de 28 de novembre de 1986; el Lletrat assessor municipal, vist els antecedents i fonament de dret, emet el present informe i eleva a la decisió de la JUNTA DE GOVERN LOCAL, òrgan competent per resoldre, la següent proposta d'ACORD:

- 1.- INICIAR la tramitació per a l'aprovació del conveni urbanístic que té com objecte la modificació puntual del PGOU d'Inca per dur a terme el canvi i/o adequació de l'edificabilitat a la parcel·la destinada a equipament públic situada a l'àmbit de la UA-21.
- 2.- SOTMETRE a informació pública per un termini d'un mes el contingut i la documentació del present conveni, mitjançant la seva publicació en el butlletí oficial de les Illes Balears (boib) i a la web o punt d'accés electrònic municipal.
- 3.- NOTIFICAR als propietaris afectats el contingut del present acord amb el contingut del conveni als efectes oportuns.
- 4.- FACULTAR al Sr. Batle-President dels poders necessaris per a la signatura del conveni urbanístic en nom i representació de l'Ajuntament d'Inca."

CONVENI

Conveni urbanístic relatiu a la modificació del PGOU d'Inca, per dur a terme el canvi i/o adequació de l'edificabilitat a la parcel·la destinada a equipament públic situada a l'àmbit de la UA-21.

Parts

Sr. Virgilio Moreno Sarrió, batle president de l'Ajuntament d'Inca, actuant d'acord amb les potestats reconegudes a l'article 21 de la Llei 7/1985, reguladora de les bases de règim local.

En la seva condició de propietaris dels terrenys que conformen l'àmbit de la Unitat d'Actuació núm. 21 del PGOU d'Inca (UA-21):



Ajuntament d'Inca

Sr. Antonio Perelló Servera, major d'edat i amb DNI núm. , en nom i representació de l'entitat Antonio Perello, S.L. amb CIF i domicili al carrer .

Sr. Antonio Torrens Terrassa, major d'edat i amb DNI núm. , en nom i representació de l'entitat Revival Illes, S.L. amb CIF i domicili al carrer .

Antecedents

1.- Per part dels propietaris/promotors de la UA-21 (antic Yanko), es sol·licita que per poder desenvolupar i completar la urbanització de la unitat d'actuació, després de converses mantingudes amb la Conselleria de Medi Ambient, la necessitat de fer un replantejament de l'edificabilitat que té atribuïda la parcel·la destinada a ús d'equipament públic general amb una superfície de 13.928 m², atès que, en aquest moment, se li aplica una edificabilitat de 2,5 m²/ m² que es la prevista de forma genèrica pels equipaments al PGOU i que suposaria poder edificar fins a 34.890 m².

Així per tant, després de les consultes esmentades amb la Conselleria de Medi Ambient (Direcció General de Recursos Hídrics) respecte a l'execució d'aquesta unitat d'actuació destinada a usos industrials i de serveis, es va proposar la necessitat de fer un replantejament respecte a l'edificabilitat assignada a l'equipament públic, atès l'excés de consum d'aigua que aquest equipament pot implicar pel conjunt de l'àmbit d'actuació i tenint en compte la peculiaritat d'aquest àmbit on els serveis a completar s'han de fer de forma autònoma a la xarxa general (xarxa aigua potable i depuració). En concret, la UA-21 disposa d'un pou de captació d'aigua on es podria treure un volum d'aigua limitat que no seria suficient per poder assumir l'edificabilitat permesa en l'actualitat.

En aquestes circumstàncies, es proposa per la propietat baixar l'edificabilitat de l'equipament públic a 0,5 m²/m², el que permetria construir fins a 6.978 m², edificabilitat suficient per les necessitats municipals i d'altres administracions públiques interessades en la construcció de qualche equipament en aquesta parcel·la, mantenint la de la resta de l'àmbit en 1,4 m²/ m², amb total, sumades totes les parcel·les lucratives, de 27.883,16 m², és a dir, inferior a la que es preveu a l'equipament públic.

2.- L'Ajuntament d'Inca no veu inconvenient en dur a terme la modificació sol·licitada, atès que considera suficient i oportú, per cobrir les necessitats municipals i d'altres administracions que l'equipament tingui una menor edificabilitat, en concordança a l'edificabilitat de la resta de l'àmbit d'actuació.

Totes les parts comptam amb capacitat legal suficient per a l'atorgament del present CONVENI URBANÍSTIC, d'acord amb les següents

Condicions

Primera.- L'Ajuntament d'Inca es compromet a tramitar una modificació del PGOU consistent en el canvi de l'edificabilitat a la parcel·la destinada a equipament públic situada a l'àmbit de la UA-21.



Ajuntament d'Inca

Els motius d'aquesta modificació han estat exposat a la part expositiva del present conveni i, consisteixen en passa de l'edificabilitat de 2,5 m²/m² que preveu el PGOU d'Inca pels equipaments públics de forma genèrica a 0,5 m²/m².

Segona.- En el cas que aquesta reordenació suposi intercanvis/adquisició de propietat de terrenys, una vegada aprovada definitivament la modificació, els propietaris de la Unitat d'Actuació afectada assumiran el cost econòmic que aquests canvis puguin generar, mitjançant els mecanismes legals previstos a legislació urbanística.

En tot cas, els propietaris fan expressa renúncia a demanar qualsevol possible dret expropiatori o indemnitzatori que els pogués correspondre una vegada aprovada la modificació.

Tercera.- Els propietaris dels terrenys de la UA-21 SL assumeixen redactar i preparar tota la documentació tècnica, estudis i plànols que siguin necessaris per tramitar conforme a dret aquesta modificació de planejament urbanístic. Un cop redactada i preparada la documentació, es presentarà als tècnics municipals perquè la revisin i l'assumeixin a fi i efecte de procedir a la corresponent tramitació i aprovacions.

Quarta.- En cas que les previsions del present Conveni no es poguessin reflectir al planejament perquè no fossin aprovades per les administracions competents en la seva tramitació i aprovació, aleshores aquest quedarà sense efecte; si això es produís, no hi hauria cap conseqüència jurídica o econòmica entre les parts del present Conveni. En aquest cas aquest simplement quedarà sense efecte.

El present Conveni tindrà una durada màxima de 5 anys. Si en 5 anys des de la signatura del Conveni no s'aprovà definitivament la modificació del PGOU, aquest quedarà sense efecte i no tindrà cap vinculació per a les parts.

Cinquena.- Jurisdicció. El coneixement de les qüestions que es deriven d'aquest Conveni, un cop esgotada la via administrativa, correspon en tot cas a la jurisdicció contenciosa administrativa.

En prova de conformitat, signen el present Conveni per duplicat.

Inca, ... dede 2016

El batle president

El secretari

Virgilio Moreno Sarrió

Els propietaris de la UA-10