



Per la Junta de Govern Local de data 19 d'octubre de 2016, es va aprovar iniciar la tramitació per a l'aprovació del conveni urbanístic que té com a objecte la modificació puntual del PGOU d'Inca per dur a terme la reordenació i modificacions d'alineacions i àmbit de la UA-10, així com acordar la cessió anticipada dels terrenys destinats a prolongació del vial situats al carrer del Quarter, 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 dur a terme la reordenació i modificacions d'alineacions i àmbit de la UA-10, així com acordar la cessió anticipada dels terrenys destinats a prolongació del vial situats al carrer del Quarter; 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.10 del PGOU d'Inca, en resulten els **Antecedents de fet** següents:

1.- En data de registre d'entrada de 13 de setembre de 2013, es va presentar pels propietaris de la UA-10, documentació per justificar la modificació de l'àmbit, atès les discordança entre les alineacions de vial entre l'avinguda des Pla i l'avinguda des Tren, com a conseqüència del desdoblament de la via del tren i construcció del mur de contenció i el fet que part del vial que es correspon amb l'avinguda des Pla ja està executat amb la corresponent alineació del carrer i les edificacions.

2.- Per part de la batlia es varen realitzar diferents reunions entre els tècnics municipals i els propietaris de la UA-10, atès les discrepàncies relatives a la modificació de l'àmbit i si aquesta modificació implicava un incongruència amb les determinacions del planejament municipal.

3.- Per instrucció de la batlia es va sol·licitar informe tècnic a l'arquitecte i l'enginyer municipal, atès les esmentades discrepàncies tècniques existents i els diferents punts de vista que aquesta modificació ha suscitat entre els propietaris/promotors i l'arquitecte municipal, així com entre els mateixos tècnics municipals, sobre la conveniència i oportunitat de dur a terme la modificació i si estam davant una possible incongruència en el planejament general.

4.- Per part de l'arquitecte i enginyer municipal es varen emetre ambdós informes.

5.- La Junta de Govern Local, en sessió ordinària de dia 20/07/2016, va acordar, vist els informes tècnics i l'informe jurídic, acceptar la proposta dels propietaris de la UA-10 als efectes d'iniciar els tràmits per dur a terme una modificació puntual del PGOU de 2012, relativa a reordenació de les alineacions i àmbit de la UA-10 amb l'objectiu d'adequar-la a l'alineació determinada pel planejament general respecte a l'avinguda des Pla i correcció d'errades per adaptar-la a la realitat del vial executat.

6.- Per altre banda, és interès de l'Ajuntament poder executar la prolongació del carrer Quarter, el qual es troba afectat per l'àmbit de la UA-10, atès la necessitat de completar una via de comunicació que es troba dins sòl urbà consolidat i poder resoldre els problemes de trànsit que es generen per manca de l'execució del vial esmentat.

En aquest sentit, propietaris de la Unitat d'Actuació núm. 10 i Ajuntament, tenen interès en la signatura d'un conveni urbanístic amb l'objecte de plasmar la intenció de dur a terme aquesta modificació on la



propietat de la unitat d'actuació esmentada es fa càrrec de totes les despeses econòmiques que es deriven de la mateixa (redacció proposta modificació puntual) i, al mateix temps, s'accepta la cessió anticipada a l'Ajuntament dels terrenys de la UA-10 afectats pel vial del carrer Quarter per poder dur a terme les obres de prolongació del vial en qüestió, és a dir, la corresponent dotació de serveis i/o urbanització de la part del vial pendent d'executar per donar accés a l'avinguda General Luque.

Fonaments de dret

La tramitació del present conveni té per objecte la modificació del planejament municipal, mitjançant la tramitació de la corresponent modificació puntual que té com objecte la reordenació de les alineacions i àmbit de la Unitat d'Actuació núm. 10 per ajustar-les a les determinacions previstes pel PGOU respecte a l'avinguda del Pla, iniciativa que varen plantejar els propietaris de l'àmbit de la UA-10 a l'Ajuntament.

La nova alineació proposada és una prolongació de l'alineació de l'avinguda del Pla dins del polígon de Can Matzarí, respectant l'amplada mínima del vial ja executat i correcció d'errors.

Es proposa també la modificació de l'alineació del carrer de Baltasar Tortella dins la UA-10, de manera que la superfície d'espai públic que disminueix amb la nova alineació de l'avinguda del Pla es vegi compensada i no hi hagi una pèrdua de superfície d'espai públic.

En el PGOU vigent està previst que el carrer de Baltasar Tortella tenguí una amplada de 30 m, ja que es preveu destinar-hi una part important a aparcaments. S'augmentarà l'amplària d'aquest carrer de manera que es compensi el sòl públic perdut amb la nova alineació de l'avinguda del Pla.

Els canvis d'alineació proposats no suposaran en cap cas augment de l'aprofitament lucratiu de la UA-10.

D'aquesta forma es dóna continuïtat a l'alineació de l'avinguda del Pla en el tram de carrer ja executat, s'augmenta l'amplada del carrer de Baltasar Tortella i s'evita l'enderrocament innecessari d'un edifici d'habitatges ocupat (avinguda del General Luque, 169), sense que això suposi cap perjudici per a l'interès general.

Aquesta nova alineació fa necessària, a més, una modificació de la delimitació de l'àmbit de la UA-10, atès que no està justificada la inclusió de l'edifici que ja no serà necessari enderrocar dins la Unitat d'Actuació.

Per altre banda, en aquest conveni també s'acorda la cessió del vial del carrer Quarter afectat per l'àmbit de la UA-10, amb la intenció de l'Ajuntament d'anticipar l'execució de les obres de dotació de serveis i concloure la prolongació del carrer esmentat.

Realitzats els corresponents informes tècnics, es va valorar per la Junta de Govern Local, la conveniència i oportunitat de dur a terme la modificació puntual en qüestió i a més plantejar en el mateix conveni, la cessió anticipada del vial que s'ha d'executar dins la UA-10 que es correspon amb la prolongació del carrer Quarter.

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.

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 informe FAVORABLE, 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 la reordenació i modificacions d'alineacions i àmbit de la UA-10, així com acordar la cessió anticipada dels terrenys destinats a prolongació del vial situats al carrer del Quarter

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 reordenació i modificacions d'alineacions de la UA-10, i cessió anticipada dels terrenys destinats a prolongació del vial situats al carrer del Quarter.

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. 10 del PGOU d'Inca (UA-10):

Sr. Juan Coll Ramos, major d'edat, amb DNI , actuant en nom i representació de l'entitat Explotacions Turístiques de les Illes, SL, amb CIF i domicili, a efectes de notificacions en el carrer .

Sr. Antonio Pujadas Salas i Sra. Margarita Salas Jaume, majors d'edat, amb DNI i respectivament, actuant en el seu nom propi i amb domicili, a efectes de notificacions a .

Sr. Pedro de la Torre de la Torre i Sra. Asunción Sánchez Rodríguez, majors d'edat, amb DNI i respectivament, actuant en el seu nom propi i amb domicili, a efectes de notificacions en el carrer .



Antecedents

1. Per part l'entitat Explotacions Turístiques de les Illes, SL, el Sr. Antonio Pujadas Salas i la Sra. Margarita Salas Jaume, i el Sr. Pedro de la Torre de la Torre i la Sra. Asunción Sánchez Rodríguez, actuant com a propietaris dels terrenys que conformen la Unitat d'Actuació núm. 10 (UA-10) del PGOU d'Inca, ubicada al carrer del Quarter, l'avinguda del General Luque i l'avinguda del Pla, es va manifestar la necessitat de dur a terme una modificació de l'àmbit de la Unitat d'Actuació esmentada, amb l'objectiu de donar coherència a l'alineació d'aquesta respecte a la secció de l'avinguda del Pla, amb la conseqüència de l'exclusió de l'àmbit de l'habitatge situat a l'avinguda del General Luque, núm. 169.
2. Per la Junta de Govern Local, en sessió ordinària de dia 20/07/2016, es va acordar, vists els informes tècnics i jurídics, acceptar la proposta dels propietaris de la UA-10 a l'efecte d'iniciar els tràmits per dur a terme una Modificació puntual del PGOU de 2012 d'Inca relativa a l'alineació i a l'àmbit de la Unitat d'Actuació esmentada amb l'objectiu d'adequar-la a l'alineació determinada pel planejament general respecte a l'avinguda del Pla, i correcció d'errada per adaptar-la a la realitat del vial ja executat de la dita avinguda.

És pertinent, en conseqüència, tramitar una modificació del PGOU que afronti aquestes situacions i les resolgui adequadament.

Totes les modificacions que es plantegen queden reflectides al plànol que s'adjunta a aquest document com a annex 1.

3. L'Ajuntament d'Inca té interès a dur a terme l'acabament del vial del carrer del Quarter, part del qual es troba dins l'àmbit de la UA-10, a l'efecte de millorar els accessos i la comunicació de la ciutat en una zona que es troba dins sòl urbà consolidat.

L'objecte de l'execució d'aquest vial és donar una resposta immediata a les necessitats de la població de la ciutat d'Inca i finalitzar un vial d'una zona que no deixa de ser focus de conflictes i problemes de trànsit, per la qual cosa, mitjançant el present Conveni, ambdues parts tenen interès a avançar l'execució de part de la urbanització de la UA-10 pel que fa a la continuació del carrer del Quarter.

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 rectificació del PGOU consistent en la modificació de l'alineació de l'avinguda del Pla dins l'àmbit de la UA-10.

La nova alineació proposada és una prolongació de l'alineació de l'avinguda del Pla dins del polígon de Can Matzarí, respectant l'amplada mínima del vial ja executat i correcció d'errors.



Es proposa també la modificació de l'alineació del carrer de Baltasar Tortella dins la UA-10, de manera que la superfície d'espai públic que disminueix amb la nova alineació de l'avinguda del Pla es vegi compensada i no hi hagi una pèrdua de superfície d'espai públic.

En el PGOU vigent està previst que el carrer de Baltasar Tortella tenguí una amplada de 30 m, ja que es preveu destinar-hi una part important a aparcaments. S'augmentarà l'amplària d'aquest carrer de manera que es compensi el sòl públic perdut amb la nova alineació de l'avinguda del Pla.

Els canvis d'alineació proposats no suposaran en cap cas augment de l'aprofitament lucratiu de la UA-10.

D'aquesta forma es dóna continuïtat a l'alineació de l'avinguda del Pla en el tram de carrer ja executat, s'augmenta l'amplada del carrer de Baltasar Tortella i s'evita l'enderrocament innecessari d'un edifici d'habitatges ocupat (avinguda del General Luque, 169), sense que això suposi cap perjudici per a l'interès general.

Aquesta nova alineació fa necessària, a més, una modificació de la delimitació de l'àmbit de la UA-10, atès que no està justificada la inclusió de l'edifici que ja no serà necessari enderrocar dins la Unitat d'Actuació.

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 prevists 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.- L'entitat mercantil Explotacions Turístiques de les Illes, SL assumeix, en nom de la resta de propietaris, 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.

Per altre banda, l'Ajuntament es compromet a tramitar el projecte d'urbanització de la resta de l'àmbit de la unitat d'actuació com a fase II d'execució, així com el projecte de reparcel·lació, de forma simultània a la tramitació de la modificació puntual en qüestió. No obstant això, l'aprovació dels documents esmentats restaran pendents a l'aprovació definitiva de la modificació de planejament.

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.- Les persones abans referides cedeixen a l'Ajuntament d'Inca l'ús i l'ocupació de la superfície necessària de l'àmbit de la UA-10, d'acord amb el projecte d'urbanització redactat per l'Ajuntament d'Inca com a fase I, per dur a terme l'execució dels vials i serveis necessaris per garantir l'accés i el funcionament de la prolongació del carrer del Quarter amb la seva connexió amb l'avinguda del General Luque.

L'Ajuntament d'Inca s'encarregarà de la redacció del projecte unificant els dos àmbits d'intervenció (domini públic i àmbit UA-10) i de la contracció de les obres en qüestió, tant de la part del vial que es troba fora de l'àmbit de la UA-10 com de la part que es troba dins la Unitat d'Actuació esmentada, a l'efecte d'una millor i eficaç execució de l'obra.

En el projecte tècnic esmentat, es tindrà en compte ajustar les instal·lacions a les necessitats que es requereixen per tot l'àmbit de la UA-10.

S'adjunta com a annex 2 plànol del vial objecte d'actuació i el projecte tècnic.

En tot cas, aquesta cessió no implica una alteració dels drets i obligacions que correspon a cada propietari de la Unitat d'Actuació, dins el nou àmbit que s'aprovi com a conseqüència de la modificació puntual.

Sisena.- Les despeses de la prolongació i l'execució del vial en qüestió seran abonades, en un primer moment, per l'Ajuntament d'Inca.

No obstant això, la part de vial i serveis que correspon a l'àmbit de la UA-10 es tracta d'un pagament anticipat que serà repercutit als promotors de la dita Unitat d'Actuació, en funció de la seva quota de propietat, en el moment que aquests iniciïn la reparcel·lació i efectiva execució de l'àmbit.

La liquidació de l'import que s'hagi de repercutir als propietaris de la UA-10, es correspondrà amb el preu final de liquidació de les obres licitades per l'Ajuntament per executar la prolongació del carrer Quarter, en la proporció que correspongui a la part que es situa a l'àmbit de la UA-10.

Una vegada realitzades les obres d'urbanització en qüestió, es permetrà la recepció parcial dels vials i serveis que correspon a la part de l'àmbit de la UA-10 executada del carrer del Quarter i, en conseqüència, la seva ocupació i ús per destinar-los a trànsit rodat, i restarà pendent la cessió gratuïta dels terrenys destinats a vial a l'aprovació del projecte de reparcel·lació.

Setena.- 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



Ajuntament d'Inca

El batle president

El secretari

Virgilio Moreno Sarrió

Els propietaris de la UA-10