



INFORME que en forma de PROPOSTA DE RESOLUCIÓ, formulen de forma conjunta l'arquitecte municipal i cap de l'Àrea d'Urbanisme i Habitatge, envers a l'aprovació provisional del Pla Especial de l'Àrea de Reconversió Territorial, Diferida, Núm. 11.1 de la Façana d'Inca (PEFI), prevista al Pla Territorial Insular de Mallorca; perquè s'elevi a la decisió del PLE DE L'AJUNTAMENT.

I.- VIST l'expedient urbanístic de planejament relatiu a l'aprovació del Pla Especial de l'Àrea de Reconversió Territorial Diferida, norma 39, núm. 11.1 (Façana d'Inca) prevista al Pla Territorial Insular de Mallorca; en resulten els Antecedents de fet següents:

1.- Pel Ple del Consell de Mallorca en data de 13 de desembre de 2004, es va aprovar de forma definitiva el Pla Territorial Insular de Mallorca (endavant PTM), publicat en el boib el dia 31.12.04, amb l'objectiu de donar compliment al previst a la Llei 6/1999, de 3 d'abril de Directrius d'Ordenació Territorial de les Illes Balear i de Mesures Tributàries, modificada per la Llei 9/1999, de 6 d'octubre, la Llei 20/2001, de 21 de desembre, la Llei 11/2002, de 23 de desembre, la Llei 8/2003, de 25 de novembre i per la Llei 10/2003, de 22 de desembre.

La norma territorial es va dur a terme seguint el procediment administratiu i introduint les determinacions d'àmbit supramunicipal que es preveu als articles 8, 9 ,10 de la Llei 14/2000, de 21 de desembre d'Ordenació Territorial, donant lloc a un instrument general d'ordenació del territori de l'illa de Mallorca i dels seus illots i aigües interiors que té com a finalitat la regulació de tots aquells elements propis del territori que transcendeixen de l'àmbit estrictament municipal i que es defineixen de forma detallada a la norma primera del Pla Territorial.

Posteriorment, el Pla Territorial ha estat objecte de modificació, Modificació núm. 1, aprovada el 3 de juny de 2010, i Modificació núm. 2, aprovada el 13 de gener de 2011.

La Modificació núm. 2 del PTM, va tenir com objecte la modificació del règim de les Àrees de Reconversió Territorial, norma 39, on s'estableix la següent redacció:

"1. Per tal de dur a terme operacions d'esponjament, implantació o millora d'equipaments, infraestructures i dotacions de serveis, a les àrees de desenvolupament urbà, i de dur a terme operacions de millora del paisatge urbà i rural, el Pla crea les Àrees de Reconversió Territorial següents:

ART 1. ANEI Serra de Tramuntana, valorització i restauració ecològica i ambiental.

ART 2. ANEI Barrancs de Son Gual i Xorrigo, valorització i restauració ecològica i ambiental.

ART 3. ANEI Massís de Randa, valorització i restauració ecològica i ambiental.

ART 4. ANEI Na Borges, valorització i restauració ecològica i ambiental.

ART 5. Connectors paisatgístics locals.





ART 6. Connector paisatgístic lineal na Borges – massís de Randa.

ART 7. Cimentera de Lloseta, adequació ambiental de l'entorn.

ART 11. Operacions estratègiques en els tres nodes territorials de l'illa:

11.1. Façana d'Inca

11.2. Façana de Manacor

11.3. Reconversió de la Via de Cintura de Palma

ART 12. Centres històrics degradats:

12.2. Centre històric d'Inca

12.3. Centre històric de Manacor

2.- Per l'Ajuntament en Ple, en sessió ordinària celebrada el dia 30 de desembre de 2005, es va acordar iniciar els tràmits per a l'adaptació del PGOU d'Inca al Pla Territorial Insular de Mallorca (avanç de l'adaptació), mitjançant l'obertura d'un període d'informació pública als efectes de garantir la participació i el major número de suggeriments i/o observacions per determinar quina ha d'ésser la proposta d'adaptació del PGOU d'Inca al Pla Territorial.

3.- L'Ajuntament en Ple en sessió ordinària de data 30 de juny de 2006, va aprovar inicialment la revisió del PGOU d'Inca per dur a terme l'adaptació al PTM i es va sotmetre a informació pública durant un termini de dos mesos, procedint a la publicació de l'acord en el Butlletí Oficial de les Illes Balears pel seu general coneixement, així com en dos dels diaris de major circulació.

4.- En data de 22 de gener de 2007 l'òrgan ambiental competent va comunicar els criteris estratègics i els indicadors dels objectius ambientals i els principis de sostenibilitat aplicables, els quals han estat recollits per l'informe de sostenibilitat ambiental a realitzar per l'Ajuntament i que forma part de la documentació del projecte del Pla Especial de l'Àrea de Reconversió Territorial núm. 11.1(façana d'Inca) prevista al Pla Territorial Insular de Mallorca.

5.- Per l'Ajuntament en Ple, en sessió ordinària de data 26 de gener de 2007, es va realitzar una nova aprovació inicial de la revisió del PGOU d'Inca per dur a terme l'adaptació al Pla Territorial Insular de Mallorca i a la mateixa sessió plenària, es va aprovar inicialment el Pla Especial per dur a terme el desenvolupament de l'Àrea de Reconversió Territorial (ART) de la façana d'Inca prevista al PTM i es va sotmetre a informació pública la documentació del pla, així com l'informe de sostenibilitat.

6.- En sessió de 6 de novembre de 2009, el Ple de la Comissió Balear de Medi Ambient, va acordar suspendre el termini per emetre la conformitat o no de la Memòria Ambiental del Pla Especial de l'ART Diferida 11.1 del PTM, fins la presentació d'un determinada documentació i esmena de deficiències que s'indiquen a l'acord esmentat.

7.- Que a requeriment de la Comissió es va esmenar la documentació en diferents ocasions i es va





convocar el Subcomitè d'Avaluacions Ambientals Estratègiques dia 30 de juny de 2010 als efectes d'emetre l'informe corresponent; no obstant això, com a conseqüència de les discrepàncies entre Ajuntament i la Comissió, en relació a l'abast i objectius del Pla Especial, es va proposar deixar l'assumpte damunt la taula a l'espera d'una reunió entre les Administracions implicades, Ajuntament, Consell i Conselleria de Medi Ambient.

8.- En data de registre de sortida 19/07/2012, l'Ajuntament va sol·licitar que no s'arxivés l'expedient i la continuació de la tramitació.

9.- En data de registre de sortida de 13/02/2013, l'Ajuntament va sol·licitar una nova pròrroga per esmenar les deficiències i, en conseqüència, que no se procedís a l'arxiu de l'expedient de tramitació, tenint en compte que s'estava tramitant l'adaptació de PGOU d'Inca al PTM i que aquest expedient podia incidir en l'esmena de deficiències requerida.

10.- Per la Comissió Insular d'Ordenació del Territori i Urbanisme, en sessió ordinària de dia 27 d'octubre de 2012, es va aprovar de forma definitiva l'adaptació i revisió del PGOU d'Inca al PTM.

11.- Per acord de la Junta de Govern Local, en sessió celebrada dia 18/04/2013, es va esmenar i remetre la documentació relativa a la Memòria Ambiental del Pla Especial ART de la Façana d'Inca, als efectes de donar compliment a l'acord de Ple de la CMAIB adoptat en sessió de 6 de novembre de 2009.

12.- En data 26 de juliol de 2013 es va dur a terme sessió del Ple de la CMAIB, on, després d'examinar les esmenes presentades, es va acordar no emetre informe de la Memòria Ambiental del Pla Especial i suspendre el termini fins que s'esmenin les deficiències.

13.- Per la Junta de Govern Local, en sessió ordinària de dia 9/03/2015, es va aprovar l'esmena de deficiències de la documentació de la Memòria Ambiental i es va remetre a la CMAIB.

14.- En sessió de dia 30/06/2015, el Ple de la CMAIB va acordar no emetre informe sobre la conformitat de la Memòria Ambiental fins que es presenti text refós amb compliment d'una sèrie de prescripcions.

15.- Finalment, en data 15 de març de 2016, l'Ajuntament va remetre ofici al CMAIB, en el qual comunica la renúncia/desestiment de l'expedient d'avaluació d'impacte ambiental del Pla Especial, renúncia que es acceptada per la Comissió mitjançant resolució d'arxiu de data 1/04/2016.

16.- Davant aquesta situació, l'Ajuntament va prendre la decisió de començar de bell nou la tramitació del Pla Especial de l'ART 11, Façana d'Inca, procediment a l'adjudicació del seu estudi i elaboració de l'avanç a l'arquitecte, Sr. Jaume Luis Salas.

17.- Després de diferents reunions amb les institucions afectades, Consell de Mallorca i Comissió Balear de Medi Ambient, consultes amb els grups polítics de la Corporació, s'ha elaborat un document d'avanç del Pla Especial, als efectes de la seva exposició pública a tots els ciutadans i/o entitats interessades, amb l'objecte de la seva consulta i, en el seu cas, de presentar suggeriments per tal de millorar el document, abans de procedir a la seva aprovació inicial.

18.- Pel Ple de l'Ajuntament, en sessió ordinària de dia 26/01/2017, es va aprovar la Modificació puntual núm. 2, consistent en l'adequació a la realitat de l'àmbit de l'ART11.1 (Diferida), Façana d'Inca, així com a la documentació corresponent a l'avaluació ambiental estratègica simplificada, que ha estat redactat per l'arquitecte, Sr. Jaume Luis Salas.

19.- Pel Ple de l'Ajuntament, en sessió ordinària de dia 27/07/2018, es va aprovar l'Avanç del Pla Especial per dur a terme el desenvolupament de l'Àrea de Reconversió Territorial Diferida (ART) de la Façana d'Inca prevista al Pla Territorial Insular de Mallorca, norma 39, núm. 11.1 i es va posar a disposició del públic per





un termini d'un mes mitjançant anuncis en el butlletí oficial de les Illes Balears, a un diari de major difusió i a la pàgina web de l'Ajuntament, per a la presentació de suggeriments i/o al·legacions.

19.- En data de 7 d'agost de 2017, l'Ajuntament d'Inca va trametre ofici a la CMAIB als efectes de donar compliment a l'article 18 de la Llei 21/2013, de 9 de desembre, d'avaluació ambiental, amb la finalitat de que l'òrgan ambiental determini l'abast de l'Estudi Ambiental Estratègic.

Així mateix, amb la mateixa data es va remetre el document d'avanç a la Direcció Insular de Territori Paisatge del Consell de Mallorca, atès la condició d'Administració competent per a la seva valoració i aprovació definitiva.

20.- Durant el termini d'informació pública es varen presentar un total de 3 suggeriments i/o al·legacions que es varen contestar per part de l'equip redactor al document de Memòria. No obstant això, la consideració presentada per Col·legi d'Arquitectes de les Illes Balears, va ésser resolta en el informe-proposta de l'aprovació inicial, atès el seu contingut merament formal.

21. En data de 17 setembre de 2018, l'arquitecte municipal va emetre informe tècnic envers al contingut de la proposta de Pla Especial de l'Àrea de Reconversió Territorial de la Façana d'Inca (PEFI), ART Diferida 11.1 del PTI.

22.- Pel Ple de l'Ajuntament, en sessió ordinària de dia 20/12/2018, es va aprovar inicialment la proposta la proposta del Pla Especial per dur a terme el desenvolupament de l'Àrea de Reconversió Territorial Diferida (ART) de la Façana d'Inca prevista al Pla Territorial Insular de Mallorca, norma 39, núm. 11.1 i el seu Estudi Ambiental Estratègic ordinària i es va posar a disposició del públic per un termini de quaranta cinc dies, mitjançant anuncis en el butlletí oficial de les Illes Balears, a un diari de major difusió, així com a la seu electrònica de l'Ajuntament, als efectes de la presentació de suggeriments i/o al·legacions.

Al mateix temps, es varen sol·licitar els corresponents informes i/o consultes a les administracions que pugin està afectades per les determinacions del Pla Especial, així com l'informe preceptiu a la Direcció Insular de Territori i Paisatge del Consell de Mallorca, atès la seva competència per a l'aprovació definitiva del Pla Especial.

Els informes rebuts han estat els següents:

- MINISTERIO DE HACIENDA.
- DEPARTAMENT MEDI AMBIENT DE CONSELL DE MALLORCA.
- DG POLITICA INDUSTRIAL GOVERN ILLES BALEARS.
- MINISTERIO ECONOMIA.
- MINISTERIO POLITICA TERRITORIAL.
- DG DESENVOLUPAMENT TECNOLÒGIC.
- DG TRANSPOTS I MOBILITAT.
- DG SALUT PUBLICA I PARTICIPACIO.
- MINISTERIO DE DEFENSA.
- MINISTERIO DE FOMENTO.





- DG EMERGENCIES I INTERIOR.
- COMISSIÓ INSULAR DE PATRIMONI HISTÒRIC DE MALLORCA
- DIRECCIÓ INSULAR DE TERRITORI I PAISATGE.
- DIRECCIÓ INSULAR D'URBANISME.

Respecte a la Comissió de Medi Ambient de les Illes Balears, es va iniciar el corresponen tramit ambiental, als efectes de la declaració ambiental estratègica favorable.

Per part de la Direcció Insular de Territori i Paisatge, es va emetre informe en data 15/05/2020, establint les seves consideracions i atendre les prescripcions envers a la proposta d'aprovació inicial del Pla Especial.

23.- En sessió ordinària de dia 31/10/2019, el Ple de la Comissió de Medi Ambient de les Illes Balears, va formular la declaració ambiental estratègica favorable respecte al Pla Especial de l'Àrea de Reconversió Territorial de la Façana d'Inca.

24.- Conforme als informes esmentats, en particular, de la Direcció Insular de Territori i Paisatge i atès el caràcter territorial del Pla Especial, com a instruments que desenvolupar el Pla Territorial Insular de Mallorca, s'ha donat resposta a les consideracions establertes als informes de l'Administració Insular, donant lloc una proposta millorada, però mantenint els objectius i principis ja establerts a la proposta inicial.

Finalment, s'han presentat un total de tres al·legacions i/o suggeriments, durant el termini d'informació pública.

En aquest sentit, per part de l'equip redactor, l'arquitecte municipal i el cap d'Urbanisme, s'ha realitzat informe dels canvis introduïts, en el qual s'analitzen i es tenen en consideració els informes emesos per les diferents administracions i es dona resposta a les al·legacions presentades. En tot cas, els canvis introduïts a la documentació de l'aprovació provisional no té caràcter substancial, consistents el canvis en la millora tècnica i jurídica del document, així com en la supressió d'aquelles qüestions que no han d'ésser objecte de regulació pel Pla Especial.

Així mateix, la documentació que forma la proposta d'aprovació provisional del Pla Especial per dur a terme el desenvolupament de l'Àrea de Reconversió Territorial Diferida (ART) de la Façana d'Inca prevista al Pla Territorial Insular de Mallorca, norma 39, núm. 11.1 (PEFI), atès la intervenció del tècnics municipals en la seva redacció, ha estat signada i, per tant, assumida en tots els seus termes.

Consideracions tècniques i jurídiques

1.- Coherència i oportunitat de la proposta dins del marc normatiu.

Del que s'ha exposat podem concloure que ens trobam davant una gran oportunitat per desenvolupar el Pla Especial i establir una estratègia territorial favorable tant per la ciutat d'Inca com per la resta del territori de l'illa.

- El Pla Territorial es va aprovar ara fa 13 anys i el Pla especial encara no s'ha aprovat.
- És un territori ben comunicat per les infraestructures ja existents i localitzat al centre de l'illa, ajudaria a consolidar els objectius del PTIM per fer d'Inca un node territorial de Mallorca.





- És una oportunitat per millorar la façana inacabada de la ciutat, eliminant elements distorsionadors i proposant un paisatge adient a l'entrada.
- Tal i com estableix el PGOU 2012 les classificacions actuals de sòl dins l'àmbit de l'ART 11.1 així com el seu desenvolupament i la seva execució material resten condicionades i diferides a la tramitació de la referida ART, inclosa la seva avaluació ambiental, amb l'excepció del Sector 1 Industrial.

2.- Els objectius que marca el PTIM per la Pla Especial son:

1. Millora de la imatge de la ciutat.
2. Creació d'un nou polígon industrial.
3. Implantació de l'Hospital Comarcal d'Inca.
4. Creació d'una nova zona d'equipaments i serveis entre l'hospital i el sòl urbà d'Inca.
5. Millora dels accessos a la ciutat d'Inca, especialment els de la carretera de Sineu i Llubí.
6. Creació de zones verdes en els accessos a la ciutat.

La present proposta paisatgística tracta específicament els punts **1, 4, 5 i 6**, entenent que els altres o ja estan executats (**3. Hospital d'Inca**), o pendents d'execució (**2. Sector 1 Polígon industrial**) amb Pla Parcial Aprovat Definitivament el 27/07/2012 que permet el seu desenvolupament, d'acord amb el previst a la Disposició addicional transitòria 3ª de la Llei 4/2010.

3.- Justificació.

El **Pla Especial de la Façana d'Inca** (en endavant **PEFI**) és una de les **àrees de reconversió territorial** (en endavant **ART**) que va establir el **Pla Territorial Insular de Mallorca** (en endavant **PTIM**) per dur a terme operacions de millora del paisatge urbà i rural, concretament es correspon amb la **ART diferida 11.1**, en referència a operacions estratègiques en els tres nodes territorials de l'illa, juntament amb la Façana de Manacor i la reconversió de la Via de Cintura de Palma.

La rellevància d'aquesta operació estratègica ve donada per ser la porta d'entrada de la ciutat, que es correspon avui dia amb els seus principals accessos rodats.

És així com la primera imatge que percebem d'una ciutat ve donada majoritàriament per l'accés amb vehicle, que és el punt de vista on es situen la majoria dels observadors que arriben a la ciutat. En el cas d'Inca aquest fet ve reforçat per la situació de la Autovia Palma- Sa Pobla (Ma13), tangent a la ciutat. Aquesta nova via ha generat una nova façana de ciutat que perceben tant la gent que fa un recorregut de passada cap a altres poblacions com l'usuari o visitant que entra a la ciutat d'Inca. És doncs, aquest territori generat recentment pel creixement de la ciutat i per l'aparició de les noves infraestructures, un punt clau on intervenir per a millorar l'aspecte i la imatge d'Inca, una oportunitat única per establir una estratègia territorial i paisatgística.

Segons estipula el vigent **Pla General d'Ordenació Urbana d'Inca aprovat a l'any 2012** (en endavant **PGOU 2012**) les classificacions de sòl dins l'àmbit de l'**ART 11.1** proposades a l'adaptació, així com el seu desenvolupament i la seva execució material resten condicionades i diferides a la tramitació de la referida ART, inclosa la seva avaluació ambiental ja aprovada, amb l'excepció del Sector 1.

4.- Base legal de la proposta del Pla Especial





El punt I de la Norma 40 del PTM estableix: "La localització, l'àmbit espacial, els objectius i els criteris d'ordenació per a cada una de les Àrees de Reconversió Territorial esmentades en la norma anterior es detallen a les fitxes individuals de característiques que es troben a l'Annex 1 d'aquest Pla, en les quals s'indica també la classe d'instrument de reconversió territorial que s'ha de desenvolupar: Pla de Reconversió Territorial (PRT), Projecte de Millora Territorial (PMT) o ambdós, en funció dels objectius, les actuacions concretes i les classes de sòl afectat."

La possibilitat d'optar per un Pla Especial deriva de la Norma 40.5 del PTIM vigent que, a manca del desenvolupament reglamentari esmentat en la Disposició Addicional Segona de la Llei 6/1999, de 3 d'abril, de les Directrius d'Ordenació Territorial de les Illes Balears i de Mesures Tributàries (LDOT), preveu que aquests Plans de Reconversió Territorial (PRT) i Projectes de Millora Territorial (PMT) es puguin formular mitjançant plans especials que hauran de ser aprovats definitivament pel Consell de Mallorca. Així, per tal de definir la figura de planejament que caldrà desenvolupar en aquest àmbit ens hem de remetre la Llei 6/1999, de 3 d'abril de les Directrius d'Ordenació Territorial de les Illes Balears i de mesures tributàries, on es fa una primera definició dels instruments d'intervenció per a executar les ART:

Capítol 7. Àrees de reconversió territorial (ART)

Article 37

Els ajuntaments, els consells insulars i el Govern de les Illes Balears d'acord amb ells, podran dur a terme actuacions a les àrees de reconversió territorial (ART) amb l'objecte de restituir o millorar el paisatge rural o urbà.

Article 38

1. Als efectes establerts a l'article anterior, es podran redactar i aprovar els instruments de reconversió territorial següents:

a) El Pla de Reconversió Territorial (PRT).

b) El Projecte de Millora Territorial (PMT).

2. El Pla de Reconversió Territorial té per objecte la realització en àrees de desenvolupament urbà, d'operacions d'esponjaments, d'implantació o millora dels equipaments, d'infraestructura i de dotacions de serveis.

3. El Projecte de Millora Territorial té per objecte la millora del paisatge urbà o rural.

Article 40 Quan els instruments d'ordenació territorial assenyalin àrees subjectes a un pla de reconversió territorial, els ajuntaments incorporaran la seva delimitació als instruments de planejament general.

El Pla Territorial Insular de Mallorca va definir aquest àmbit d'estudi com una actuació d'execució diferida i que els instruments de desenvolupament havien de ser el Pla de Reconversió Territorial i el Projecte de Millora Territorial, no obstant, i com ja hem apuntat abans, en quan els instruments a desenvolupar deia el següent:

Norma 40. Desenvolupament i execució (AP)

5. Fins que no es produeixi el desenvolupament reglamentari esmentat en la Disposició Addicional Segona de la Llei 6/1999, de 3 d'abril, de les Directrius d'Ordenació Territorial de les Illes Balears i de Mesures Tributàries, els Plans de Reconversió Territorial i els Projectes de Millora Territorial es formularan mitjançant Plans Especials que hauran de ser aprovats definitivament pel Consell Insular de Mallorca.

Finalment la Llei 6/99 de 3 d'abril de les Directrius d'Ordenació Territorial de les Illes Balears afegeix:

Disposició addicional segona

El Govern de les Illes Balears dictarà les disposicions necessàries per dur a terme els plans i els projectes per a les àrees de reconversió territorial (ART) del capítol 7





del títol I d'aquesta llei, sense perjudici que es puguin realitzar actuacions demostratives de forma immediata a l'entrada en vigor d'aquesta llei.

5.- La regulació del Pla Especial al PGOU d'Inca 2012.

Diferents articles del PGOU 2012 fan referència a l'ordenació de la Façana d'Inca, concretament els articles 160 i 183 de les Normes urbanístiques:

Art. 160. Ordenació de l'ART façana d'Inca

El compliment dels objectius del PTM respecta a la façana d'Inca han estat objecte d'estudi pormenoritzat en el Pla Especial de la Façana d'Inca que està en tramitació. L'ordenació resultant s'incorpora als plànols d'ordenació suposant la classificació com a sòl urbanitzable dels sectors 1, 6, 7, 9 i 10 delimitats als plànols d'ordenació. La resta dels terrenys inclosos dins l'àmbit es classifiquen com a Sistemes Generals, cas de l'Hospital d'Inca i el Poliesportiu, i Sistemes Generals d'Espais Lliures Públics. Una part de l'àmbit resta en classificació de sòl rústic de règim general amb unes limitacions específiques en quan a noves construccions permeses.

Les classificacions de sòl dins l'àmbit de l'ART 11.1 proposades a l'adaptació així com el seu desenvolupament i la seva execució material resten condicionades i diferides a la tramitació de la referida ART, inclosa la seva avaluació ambiental, amb l'excepció del Sector 1 Industrial, tot i que es tramita a l'empara del disposat a DT3^a de la Llei 4/2010

Així mateix, s'incorpora l'estudi paisatgístic de la façana d'Inca que haurà de tenir-se en compte a l'hora de la redacció dels corresponents plans parcials i la resta d'interaccions que afectin a la façana d'Inca, per tal d'aconseguir l'objectiu de la millora de la imatge de la ciutat a la nova façana resultant.

Art. 183. Sòl Rústic Comú de Règim General dins l'àmbit de l'ART. 11.1 façana Inca

En el sòl classificat com a rústic general no ordenat com a sòl urbanitzable ni Sistemes Generals dins l'àmbit de l'ART. 11.1 s'estableixen les següents mesures de protecció paisatgística:

- a) Es prohibeixen les edificacions de nova planta.*
- b) Les edificacions existents destinades a usos permesos i compatibles en la seva classificació de sòl rústic de règim general podran ésser objecte d'ampliació fins el vint-i-cinc per cent (25%) de la superfície actual sempre que es compleixin la resta de paràmetres edificables del PGOU i del PTM.*
- c) Els paràmetres de les edificacions es regulen segons el previst a l'article 169.*
- d) El règim d'usos respectarà els de la matriu contemplada a l'article 169 bis.*
- e) Les condicions de l'edificació queden regulades al Capítol IV del Títol IX.*

6.- Procediment i legislació urbanística aplicable.

- Legislació

Davant la falta del desenvolupament reglamentari que havia de regular els Pla Especials relatius a les Àrees de Reconversió Diferida que preveu la norma 40.5 del PTIM, es considera que ens hem de acollir, de forma subsidiària, a la regulació que es preveu a la Llei 12/2017, de 29 de desembre, d'urbanisme de les Illes Balears (LUIB), llei que deroga a la Llei 2/2014 (LOUS).





Per altre banda, també serà aplicable, d'acord amb el previst a la Disposició final segona de la Llei 12/2017, el Reglament de la LOUS, aprovat pel ple de Consell Insular de Mallorca de 16 d'abril de 2015.

Hem d'apuntar que l'aprovació de l'Avanç, es va dur a terme estant en vigor la LOUS, no obstant, entenem que aquesta normativa queda desplaçada i, en tot cas, no té efectes significatius sobre el procediment que es considera a seguir per a la seva aprovació.

La LUIB estableix en el seu article 45 la definició dels plans especials, essent el PEFI un pla especial de desenvolupament del PTIM:

Article 45. Plans especials

1. Els plans especials són instruments de planejament que poden ser autònoms, quan es formulin per a l'establiment d'ordenacions sectorials, parcials o específiques, o de desenvolupament, quan desenvolupin instruments d'ordenació territorial o municipals. En el cas dels autònoms, han de justificar la coherència de les seves determinacions amb les d'aquells plans. Quan siguin plans especials de desenvolupament, s'han d'ajustar a les previsions dels plans que desenvolupen.

En cap cas els plans especials no poden substituir el pla general municipal en la seva funció d'ordenació integral del territori, ni alterar la classificació del sòl.

El Pla Especial de l'ART 11, Façana d'Inca, s'emmarca dins l'apartat 2.h, doncs té per objectiu el desenvolupament previst en el PTIM:

2. Sens perjudici dels que es puguin aprovar en virtut de la legislació sectorial aplicable per raó de la matèria, els plans especials podran tenir per objecte:

- a. L'ordenació d'elements o conjunts protegits per la legislació sobre patrimoni històric.*
- b. La protecció del paisatge o de les vies de comunicació.*
- c. La protecció i la conservació del medi natural i rural.*
- d. El desenvolupament i l'execució d'elements de l'estructura general i orgànica.*
- e. Actuacions urbanístiques de les previstes en l'article 29 d'aquesta llei.*
- f. Adequació de les xarxes d'instal·lacions a les condicions historicoambientals dels nuclis de població.*
- g. L'ordenació de la zona de serveis del port d'acord amb la legislació específica.*
- h. El desenvolupament dels àmbits així prevists en els plans territorials insulars.**
- i. L'ordenació dels assentaments en el medi rural, d'acord amb el que assenyala l'apartat 2 de l'article 42 d'aquesta llei.*
- j. Plans de rehabilitació, regeneració i renovació urbanes.*
- k. Qualssevol altres finalitats anàlogues.*

L'aprovació definitiva del Pla Especial habilitaria a l'Ajuntament d'Inca l'execució de les obres i instal·lacions aprovades en el Pla Especial.

3. L'aprovació dels plans especials habilita l'administració competent per executar les obres i les instal·lacions corresponents, sens perjudici de l'exigibilitat de les llicències i autoritzacions administratives que siguin preceptives i del que estableix la legislació sectorial.





El contingut dels Plans Especials ve definit a l'apartat 4, establint als següents apartats el seu contingut i requisits:

4. Els plans especials contenen les determinacions que exigeixen els instruments d'ordenació territorial o de planejament general corresponent o, a falta d'aquestes, les pròpies de la seva naturalesa i finalitat, justificades degudament a través d'una memòria informativa i justificativa de la necessitat o la conveniència de la formulació del pla.

5. Així mateix han de disposar, com a mínim, del desenvolupament dels estudis justificatius i complementaris necessaris, dels plànols d'informació i d'ordenació que corresponguin, i de les normes i els catàlegs que escaiguin. S'ha d'incloure un estudi d'avaluació de la mobilitat generada que, si s'escau, ha de definir les mesures per adoptar respecte dels grans centres generadors de mobilitat que es prevegin, i han d'incorporar l'estudi ambiental estratègic segons l'establert a la legislació ambiental tret que, per la seva finalitat i objecte, l'òrgan ambiental acordi l'exoneració pel fet de no tenir efectes significatius sobre el medi ambient.

6. Quan el pla especial delimiti i ordeni actuacions urbanístiques de les previstes a l'article 23 d'aquesta llei ha d'incorporar:

a) Una memòria de viabilitat econòmica que analitzi la rendibilitat de l'actuació, així com un informe de sostenibilitat econòmica, en què s'ha de ponderar en particular l'impacte de l'actuació en les hisendes públiques afectades, formulats ambdós en els termes establerts per aquesta llei i, en concret, l'article 47 i la legislació estatal de sòl per a la implantació i el manteniment de les infraestructures necessàries o la posada en funcionament i la prestació dels serveis resultants, així com la suficiència i l'adequació del sòl destinat a usos productius.

b) Un avanç de l'equidistribució.

c) El pla de real·lotjament i de retorn en els termes prevists a la llei estatal esmentada, si s'escau.

El RLOUS estableix les determinacions dels plans especials urbanístics en el seus articles 108, 116 i 118.

Article 108. Determinacions dels plans especials urbanístics

Dins del ventall de plans especials exposats pel RLOUS el PEFI s'emmarca dins els plans especials de desenvolupament d'instruments d'ordenació territorial, corresponent a l'article 116.

Article 116. Determinacions específiques dels plans especials de desenvolupament d'instruments d'ordenació territorial

1. Es poden redactar plans especials per desplegar les determinacions establertes en els instruments d'ordenació territorial, l'aprovació dels quals és competència del Consell Insular de Mallorca, relatives tant a àmbits físics com a àmbits sectorials.

2. Les determinacions d'aquests plans especials són les que ha definit o especificat l'instrument d'ordenació respectiu amb relació a sectors del territori o per executar determinades accions lligades amb les habilitacions generals establertes en la Llei 14/2000, de 21 de desembre, d'ordenació territorial; en la Llei 6/1999, de 3 d'abril, de les directrius





d'ordenació territorial de les Illes Balears i de mesures tributàries, o en altres disposicions normatives que li confereixin atribucions reguladores

Article 118. Documentació dels plans especials

1. La documentació dels plans especials s'ha d'elaborar amb el grau de precisió adequat a l'objecte i la finalitat i, en tot cas, amb el mateix o major grau de detall que el del planejament que desenvolupen o complementen. S'ha de formalitzar tant en suport físic, com en suport digital.

2. Integra la documentació a què es refereix l'apartat anterior:

a) La memòria descriptiva, que ha de reflectir de forma escrita i gràfica tots els aspectes del planejament en vigor que resulten afectats pel pla especial.

b) La memòria justificativa de l'objecte i la finalitat del pla, que n'inclou la necessitat o la conveniència.

c) L'estudi o els estudis complementaris elaborats en funció de l'objecte específic del pla especial en concret. Singularment, si l'objecte específic del pla especial incideix en totes o algunes de les matèries associades a la memòria social prevista en l'article 83 d'aquest Reglament i que no han estat avaluades pel pla general en relació al corresponent àmbit del pla especial, ha de justificar aquests extrems mitjançant els estudis adients.

d) Els plànols d'informació i els plànols d'ordenació, a l'escala adequada per a la ubicació i identificació correcta de les determinacions i contingut.

e) Les normes urbanístiques, que comprenen, si escau, les mesures de protecció que siguin procedents d'acord amb la normativa sectorial aplicable.

f) Les condicions a les quals s'han d'ajustar, si escau, els projectes tècnics de desenvolupament d'obres d'infraestructura.

g) La regulació de les condicions de l'edificació, quan el desenvolupament del pla especial prevegi la construcció d'edificis o instal·lacions destinades a equipament públic o vinculades a infraestructures.

h) El catàleg d'elements i d'espais protegits, que s'ha de redactar d'acord amb el que preveu l'article 47 de la LOUS i els articles 125 a 130 d'aquest Reglament, quan en l'àmbit del pla existeixin béns susceptibles de protecció.

3. En funció de l'objecte i la finalitat, els plans especials han d'incloure un estudi d'avaluació de la mobilitat generada que, si s'escau, definirà les mesures a adoptar respecte dels grans centres generadors de mobilitat que es prevegin.

4. Els plans especials han d'incorporar l'informe de sostenibilitat ambiental en els termes que regula la normativa sobre avaluació ambiental de plans i programes, tret que, per la finalitat i l'objecte específics, l'òrgan ambiental acordi exonerar-lo pel fet de no tenir efectes significatius sobre el medi ambient.

5. Els plans especials que ordenin actuacions d'urbanització han d'incorporar un informe o memòria de sostenibilitat econòmica, en què es ponderarà, en particular, l'impacte de l'actuació en les hisendes públiques afectades per la implantació i el manteniment de les infraestructures necessàries o la posada en funcionament i la prestació dels serveis resultants, així com la suficiència i l'adequació del sòl destinat a usos productius.

6. Els plans especials que delimitin i ordenin actuacions edificatòries i de regeneració i renovació urbanes d'acord amb la Llei 8/2013, de 26 de juny, de rehabilitació, regeneració i renovació urbanes, han d'incorporar l'avanç de l'equidistribució i el pla de reallotjament i, si escau, de retorn, en els termes prevists en l'article 10 de l'esmentada Llei estatal. Així mateix, l'informe de sostenibilitat econòmica haurà d'incorporar l'establert en l'article 11 de l'esmentada llei estatal

- Procediment.

La present proposta es tramitarà conforme preveu l'article 55 de la LUIB i els articles 153 i següents del RLOUS, atès la falta d'una regulació específica a la Llei 14/2000, de 21 de desembre, d'ordenació del territori sobre la natura d'aquests tipus de Plans.





En conseqüència, una vegada realitzat l'avanç, correspon al Ple de l'Ajuntament dur a terme l'aprovació inicial i provisional de la proposta de Pla Especial i, finalment, l'aprovació definitiva correspondrà al Consell de Mallorca.

Per altre banda, el present instrument de planejament va acompanyat de l'Estudi ambiental estratègic, que ha estat tramitat conforme el previst als articles 18 i següents de la Llei 21/2013, de 9 de desembre, d'avaluació ambiental.

També és d'aplicació el previst als articles 9.1, 10 i 17 de la Llei 12/2016, de 17 d'agost, d'avaluació ambiental de les Illes Balears, modificada per la Llei 9/2018, de 31 de juliol, en quant a la seva consideració d'avaluació ambiental estratègica ordinària del document en qüestió, tràmits, documentació i terminis.

En sessió ordinària de dia 31/10/2019, pel Ple de la Comissió de Medi Ambient de les Illes Balears, s'ha formulat declaració ambiental estratègica favorable respecte al Pla Especial.

7.- Presentació de suggeriments i/o al·legacions durant el tràmit d'informació pública, així com informes de les administracions afectades i la realització de canvis entre el document d'aprovació inicial i d'aprovació provisional.

S'han presentat un total de 3 suggeriments i/o al·legacions durant el termini d'informació pública pública, respecte al document de la proposta d'aprovació inicial i un total de 14 informes de les administracions afectades, els quals han estat resoltos i tinguts en consideració a l'informe de canvis que forma part de la documentació objecte d'aprovació provisional.

Té especial incidència, com ja s'ha exposat, l'informe de consideracions emès per la Direcció Insular de Territori i Paisatge del Consell Mallorca, així com l'informe de la Direcció Insular d'Urbanisme.

En tot cas, els canvis que s'han realitzat respecte a la documentació inicial no tenen el caràcter de substancials i, en conseqüència, no correspon dur a terme una nova aprovació inicial, mantenint, el document d'aprovació provisional, els principis i objectius establerts al document d'aprovació inicial, essent els canvis realitzats, consideracions tècniques i de millora del contingut que s'han plantejat des de la Direcció Insular de Territori i Paisatge i analitzades de forma consensuada amb l'equip redactor.

D'acord amb el que disposa l'article i 47.2 II) 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.

II.- ATÈS el que disposen els articles 4.1.c) i e), 22.2.c) i 25.2.d) 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, 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 lletrat municipal que subscriu sotmet el present Informe-Proposta FAVORABLE a la consideració de la Comissió Informativa de Medi Ambient i Model de Ciutat perquè, si és procedent, s'elevi la seva aprovació a l'Ajuntament en PLE, òrgan competent per resoldre, la següent PROPOSTA D'ACORD:

1.- ESTIMAR PARCIALMENT els suggeriments i/ al·legacions presentades durant el termini d'informació pública de l'aprovació inicial del Pla Especial per dur a terme el desenvolupament de l'Àrea de Reconversió Territorial Diferida (ART) de la Façana d'Inca prevista al Pla Territorial Insular de Mallorca, norma 39, núm. 11.1.





2.- APROVAR PROVISIONALMENT la proposta del Pla Especial per dur a terme el desenvolupament de l'Àrea de Reconversió Territorial Diferida (ART) de la Façana d'Inca prevista al Pla Territorial Insular de Mallorca, norma 39, núm. 11.1 i el seu Estudi Ambiental Estratègic ordinària, redactada per l'arquitecte, Sr. Jaume Luis Salas i els serveis tècnics municipals.

3.- SUSPENDRE l'atorgament de llicències de parcel·lació, edificació i demolició en els casos que pugin contradir les determinacions previstes a la proposta de Pla Especial.

4.- ELEVAR la documentació en qüestió al Consell de Mallorca, a efectes de la seva aprovació definitiva.

5.- NOTIFICAR, personalment, el present acord a les persones i/o interessats que com a conseqüència de l' aprovació provisional es puguin veure afectats.

Inca, document signat electrònicament

El cap de l'Àrea d'Urbanisme i Habitatge
lletat assessor Municipal

L'arquitecte municipal

Carlos Mena Ribas

Francesc Alemany Bennasar

Conforme, el Secretari acctal

Guillermo Corró Truyol

