



INFORME-PROPOSTA que emet el cap de l'Àrea d'Urbanisme i Habitatge i lletrat assessor Municipal en relació a l'aprovació inicial de la Modificació Puntual núm. 9 del PGOU d'Inca consistent en el canvi de qualificació de zona de casc antic a espai lliure públic (elp nº84) situat entre els carrers Martí Metge i Teatre, perquè s'elevi a la decisió del PLE DE L'AJUNTAMENT.

I.- VIST l'expedient de planejament relatiu a la Modificació Puntual núm. 9 de PGOU d'Inca, relativa al canvi de qualificació de zona de casc antic a espai lliure públic (elp nº84), en resulten els **Antecedents de fet** següents:

1.- La Comissió Insular d'Ordenació del Territori i Urbanisme del Consell de Mallorca, en sessió celebrada el dia 26 d'octubre de 2012, va aprovar definitivament la revisió del PGOU d'Inca per a la seva adaptació al Pla Territorial de Mallorca amb prescripcions. La publicació en el boib i entrada en vigor del nou planejament va ésser dia 27/10/2012.

2.- Al Catàleg d'elements d'interès artístic, històric, ambiental i patrimoni històric del Pla General d'Inca es recull com a element catalogat el Teatre Principal d'Inca amb el codi INC-G015.

Es tracta d'un edifici situat al carrer del Teatre a la zona nord de la part més antiga de la ciutat d'Inca. Consta de tres cossos, el central de planta baixa i quatre pisos, i els laterals de tres altures el de l'esquerra i dues el de la dreta. La construcció és entre mitgeres i alineada amb el vial.

La propietat del Teatre Principal és de la Fundació Teatre Principal d'Inca, organisme constituït per l'Ajuntament d'Inca, el Govern de les Illes Balears i el Consell de Mallorca.

Actualment l'edifici del teatre és objecte d'una reforma i ampliació amb la financiació dels Fons FEDER on s'inclou una parcel·la adjacent situada al carrer de Martí Metge nº 21, que fa cantonada amb el carrer del Teatre. Aquesta incorporació ha permès afegir una sala petita al conjunt de l'edifici, la qual cosa farà més inclusiu l'ús de l'edifici. Des de l'any 2005, el PGOU d'Inca contemplava aquest canvi de qualificació de la parcel·la adjacent de residencial a equipament sociocultural i per això es va executar l'expropiació de la mateixa.

La trama on s'ubica aquest edifici és de carrers estrets amb vials per vehicles d'un sol sentit de circulació i un sol carril. Les voreres també són molt estretes. Es considera, per tant que no existeix un espai exterior públic lligat a l'equipament del Teatre. La tipologia de la zona és d'edificacions entre mitgeres de planta baixa i dues plantes pis com a màxim i alineació a vial. L'àrea es troba edificada gaire bé en la seva totalitat.

El planejament municipal contempla uns itineraris per vianants reflectits al plànol IP01 on es marca com un dels eixos principals el vial on es troba el Teatre. En aquest eix no hi ha cap espai lliure i el vial és bastant estret.

És per això que es considera necessari la incorporació d'un espai lliure públic estretament lligat a l'equipament del teatre amb l'objecte d'esponja una zona densament edificada i caràcter residencial i dona una major rellevància a l'edifici del Teatre, però també de crear un nou espai pel conjunt de la ciutat i, en particular, del casc antic.

3.- Per part de l'Ajuntament es va encarregar un estudi al despatx d'arquitectes "ar3 Arquitectes", als efectes d'estudiar i analitzar les diferents possibilitats per dur a terme la present actuació



consistent en la modificació puntual en el casc antic per a la creació d'un nou espai lliure públic i determinar la seva incidència urbanística, social i econòmica.

4.- Per l'Ajuntament en Ple, en sessió ordinària de dia 21 de desembre de 2017, es va acordar la suspensió de llicències urbanístiques, comunicacions prèvies, plans de desenvolupament d'iniciativa particular i instruments de gestió, dins l'àmbit comprès entre els carrers Sant Bartomeu, Martí Metge i Teatre, és a dir, l'àmbit on s'havia dut a terme l'estudi previ per dur a terme la modificació puntual de planejament.

5.- Pel Serveis Tècnics Municipals s'ha dut a terme la redacció de la present modificació puntual del PGOU d'Inca, essent la número 9, on es proposa la creació d'un nou espai lliure públic afectat als carrers Martí Metge i Teatre. El nou espai lliure públic s'estableix sobre una superfície total de 733,47 m<sup>2</sup>, afectat a un total de 7 parcel·les classificades com a sòl urbà i amb la qualificació de casc antic.

### Fonaments de dret

#### **Primer.- Respecte a la conveniència, oportunitat i justificació de la modificació puntual.**

És **necessària** perquè el Teatre Principal és un equipament sense un espai exterior vinculat que permeti no tan sols els seu accés de manera ordenada, sinó també un relació directa amb la trama urbana. La xarxa de carrers de la zona és densa i sense cap vorera ampla que permeti una còmoda circulació. L'aforament del teatre pot arribar a ser de 630 espectadors, multiplicant la afluència de vianants usuls. S'ha de tenir en compte que tant a l'inici com al final de qualsevol activitat desenvolupada al teatre es pot produir una aglomeració de gent, la qual no té cabuda a l'espai exterior existent.

A més cal afegir que la façana del teatre fa 8 metres d'alçada i el carrer del Teatre té una amplada de 7,55 m. Això fa impossible una visió de la façana i per tant, la percepció d'un espai encara més estret.

És **oportuna** perquè actualment s'està executant la reforma del teatre, el qual és objecte d'ampliació amb la incorporació d'una sala petita que permeti un ús continuat de l'equipament. A més es proposa un nou accés pel cantó de l'edificació sense gaire espai exterior. La creació d'un nou espai exterior paral·lelament a l'execució de la reforma de l'edifici afavoriria el seu bon funcionament des de l'inici de l'activitat.

La ciutat d'Inca compta amb diversos espais lliures públics incorporats segons els diferents creixements i modificacions que s'han anat succeint. Tot i així, l'equipament del Teatre mai ha comptat amb espai exterior lligat que permeti un millor funcionament del mateix així com una plena integració en la trama urbana.

L'actual PGOU preveu un itinerari pedestre que passa per davant del Teatre i que no té cap examplament en tot el seu traçat previst.

La reforma del Teatre, ja en execució, comportarà un gran canvi a nivell urbanístic i que de forma conjunta amb la creació de l'espai lliure públic comportarà una millora a nivell circulatori i de seguretat en cas d'evacuació del Teatre, evitant aglomeracions, així com crea un esponjament dins una zona amb una important densitat.

Per altre banda, s'ha detectat que una gran part de les edificacions que es situen dins l'àmbit afectat, es troben en situació d'abandonament i quasi ruïna, la qual cosa implica que durant



l'estudi i preparació de la modificació es valorarà aquesta situació als efectes de poder delimitar un espai coherent i complir amb l'objectiu motivat anteriorment.

**Segon.- Normativa d'aplicació al present expedient de Modificació puntual.**

1.- L'Ajuntament, en l'exercici de les seves competències en matèria de planejament urbanístic que l'atorga l'article 25.2 a) de la Llei 7/1986, de bases de règim local, ha impulsat la present modificació puntual del PGOU, atès que considera que es donen els requisits de conveniència i oportunitat, els quals queden motivats i contrastats a la memòria de la modificació en qüestió.

2.- L'articles 54 de la Llei 12/2017, de 29 de desembre d'urbanisme de les Illes Balears (LUIB) i l'article 153 del Reglament general de desenvolupament de la LOUS, regula la competència per a l'aprovació del planejament.

En el cas que ens ocupa atès que es tracta d'una modificació de determinacions no estructural i detallada, la competència per a la seva aprovació definitiva correspon a l'ajuntament.

3.- El procediment per a la seva aprovació serà el previst a l'article 55 de la LUIB i els articles 154 i següents del Reglament general. També seran d'aplicació els articles 58, 63, 64, 65, 66 de la llei esmentada i els articles 171 i següents del Reglament, respecte a la seva formació, conveniència, oportunitat i publicitat, executivitat, obligatorietat i declaració d'utilitat pública.

L'article 59 de la referida LUIB i l'article 171 del RLOUSM, assenyalen que la modificació de qualsevol dels elements d'un instrument de planejament urbanístic se subjecta a les mateixes disposicions que regeixen la seva formació. A més, d'acord amb l'apartat anterior, en l'expedient haurà de figurar la identitat de totes les persones propietàries o titulars d'altres drets reals sobre les finques afectades durant els 5 anys anteriors a la seva iniciació quan, indirecta o directament existeixi increment de paràmetres d'edificabilitat, densitat o modificació d'usos i, en el mateix sentit, l'article 174 del RLOUSM.

A l'efecte del seu compliment, s'adjunta en document apart un informe i/o certificat municipal amb els propietaris afectats per la modificació puntual.

D'altra banda i en aquest cas, d'acord amb l'establert en l'article 59 de la LUIB i 171 del RLOUSM, es tracta d'una modificació de planejament i no d'una revisió al no constituir una alteració substancial del model d'implantació urbana, de la classificació de sòl, o de les determinacions per al seu desenvolupament urbanístic, així com de les disfuncions derivades de l'esgotament de la capacitat del pla per necessitats reals de sòl per determinats usos i activitats econòmiques.

Finalment, també serà d'aplicació el previst a la Disposició transitòria primera, apartat primer, de la LUIB.

4.- Respecte a la suspensió de llicència s'estarà al previst a l'article 51 de la LUIB i articles 138, 139 i 140 del Reglament general.

5.- La tramitació ambiental de la present modificació s'ajustarà al previst a la Llei 12/2016, de 17 d'agost, d'avaluació ambiental de les Illes Balears, així com la normativa bàsica estatal en matèria d'avaluacions ambiental, Llei 21/2013, de 9 de desembre, d'avaluació ambiental. En aquests sentit, es considera que la present modificació de planejament no està subjecta al procediment d'avaluació ambiental estratègica, atès l'escassa i/o nul·la incidència ambiental de la modificació de



planejament, d'acord amb la justificació que es motiva a la memòria de la present modificació i a l'informe tècnic municipal. Es tracta d'una reordenació de les alineació de vials i de l'àmbit de la UA-10 situada sobre sòl urbà pendent de completar la urbanització.

En conseqüència, la present la present Modificació no està subjecta al procediment d'avaluació ambiental estratègica, la qual cosa implica que s'haurà de sol·licitar en els termes que preveu l'article 9.5 de la Llei 12/2016 esmentada, tota això, atès la suspensió pel Tribunal Constitucional de l'article 9.4 de la llei esmentada.

6.- També és d'aplicació com a normativa bàsica estatal, el Reial decret-legislatiu 7/2015, pel qual s'aprova el Text refós de la Llei de sòl i rehabilitació urbana, respecte aquells aspectes que tenen el caràcter de normativa bàsica i tenen efecte sobre els instruments d'ordenació territorial i urbanístic (art. 22).

7.- 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 que, com a fonaments de dret processal, les disposicions legals i reglamentaries aplicables són els articles 4.1.c) i e), 22.2.c), 25.2.d) i 47.3.i) 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, 82.3, 123.1, 163 i següents del Reglament d'Organització, Funcionament i Règim Jurídic de les Corporacions Locals de 28 de novembre de 1986, el Lletrat municipal que subscriu sotmet el present, Informe-Proposta FAVORABLE a la consideració del president de la Comissió Informativa d'Urbanisme i Habitatge perquè, si és procedent, s'elevi la seva aprovació a l'Ajuntament en PLE, òrgan competent per resoldre, la següent PROPOSTA D'ACORD:

1.- APROVAR INICIALMENT, la proposta de Modificació Puntual núm. 9 de PGOU d'Inca, consistent en el canvi de qualificació de zona de casc antic a espai lliure públic (elp nº84), situat entre els carrers Matí Metge i Teatre.

2.- SOTMETRE a informació pública pel termini de quaranta cinc dies (45 dies), mitjançant anuncis que es publicaran en el butlletí Oficial de les Illes Balears, a un diari de major difusió de la Comunitat Autònoma i a la seu electrònica de l'Ajuntament, la proposta de Modificació Puntual i el document d'avaluació ambiental estratègica ordinària; poden examinar l'expedient a l'Àrea d'Urbanisme d'aquest Ajuntament per formular els suggeriments i al·legacions que es considerin oportunes.

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

4.- SOL·LICITAR a la Comissió de Medi Ambient de les Illes Balears que la present proposta de Modificació puntual quedi no subjecte al procediment d'avaluació ambiental estratègica, d'acord amb el previst a l'article 9.5 de la Llei 12/2016, de 9 d'agost, d'avaluació ambiental de les Illes Balears.

5.- SOL·LICITAR els informes corresponents a les Administracions Públiques que es puguin veure afectades per la present Modificació puntual de planejament, conforme previst l'article 55.3 de la Llei 12/2017, de 29 de desembre, d'urbanisme de les Illes Balears.

6.- NOTIFICAR, personalment, el present acord a les persones i/o interessats que com a conseqüència de la nova aprovació inicial es puguin veure afectats.



Inca, 24 de setembre de 2018

El Lletrat assessor Municipal,  
Carlos Mena Ribas

Per la Comissió Informativa d'Urbanisme i Habitatge a la seva sessió de dia 03/09/2018, es va acordar dictaminar favorablement l'anterior informe-proposta i elevar-lo a la consideració del Ple ordinari de l'Ajuntament a celebrar el dia 27/09/2018.

Inca, 24 de setembre de 2018

El batle-president i President de la Comissió Informativa d'Urbanisme i Habitatge,  
Virgilio Moreno Sarrió