



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. 10 del PGOU d'Inca consistent en el canvi de qualificació de zona de casc antic a sistema viari públic situat entre el carrer de l'Om i el carrer de Na Ferrilla (prolongació del tram de carrer per connectar amb la plaça del Mercat), perquè s'elevi a la decisió del PLE DE L'AJUNTAMENT.

I.- VIST l'expedient de planejament relatiu a la Modificació Puntual núm. 10 de PGOU d'Inca, relativa al canvi de qualificació de casc antic a sistema viari públic situat entre el carrer de l'Om i el carrer de Na Ferrilla (prolongació del tram de carrer per connectar amb la plaça del Mercat); 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 i el Catàleg d'elements d'interès artístic, històric, ambiental i patrimoni històric ambdues amb prescripcions . La publicació en el boib i entrada en vigor del nou planejament va ésser dia 27/10/2012.

2.- Tal com s'indica en la memòria del PGOU d'Inca, en relació al casc antic d'Inca, el Pla Territorial estableix com operació estratègica la rehabilitació i millora dels accessos i la qualitat urbana d'Inca amb els següents objectius:

- Actualització de l'estudi de l'edificació i de les tipologies existents.
- Actualitzar el catàleg d'edificis que cal protegir.
- Demolir elements arquitectònics inadequats.
- Adequar les ordenances d'edificació a les tipologies de l'edificació tradicionals.
- Creació de mecanismes per fomentar les operacions de rehabilitació d'edificis protegits. Definició d'àmbits urbans que cal protegir.
- Millorar l'accessibilitat rodada i de vianants.
- Recuperar espais públics d'interès.
- Proposar usos i equipaments dinamitzadors de la recuperació del nucli antic.

A tal efecte, delimita una Àrea de Reconversió Territorial, del Centre Històric d'Inca, en els plànols d'ordenació de l'Annex del PTM. ART 12.2 Centre Històric d'Inca.

Per altra part, en el punt 5è. de l'art. 40 estableix que 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 Directius 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.

Amb la finalitat de garantir el compliment dels objectius del Pla Territorial i mentre no s'hagi aprovat el pla especial del centre històric, l'Ajuntament d'Inca ha realitzat l'estudi i catalogació del centre històric d'Inca, mitjançant la fitxa ambiental H004, inclosa dins l'aprovació inicial del Catàleg d'elements d'interès artístic, ambiental i patrimoni arquitectònic del terme municipal d'Inca.

Mitjançant aquesta catalogació es preserven les característiques històriques que defineixen el casc històric d'Inca.



La fitxa ambiental del casc històric es el punt de partida per la redacció del pla especial del Centre Històric.

En la fitxa H004, es donen per complimentats els següents objectius:

- Actualització de l'estudi de l'edificació existents.
- Actualitzar el catàleg d'edificis que cal protegir.
- Creació de mecanismes per fomentar les operacions de rehabilitació d'edificis protegits. Definició d'àmbits urbans que cal protegir.
- Millorar l'accessibilitat dels vianants.

La resta del objectius de l'àrea de reconversió territorial, juntament amb el desenvolupament de la fitxa, formaran part del Pla Especial.

Per altre banda, el ple municipal de l'Ajuntament d'Inca celebrat en data 28 de febrer de 2019 va ser declarat com a ARRU, Àrea de Regeneració i Renovació Urbana una zona del casc antic incloent els carrers l'Om i Na Ferrilla, ja que es tracta d'un àmbit que es troba en el seu conjunt, a una situació de major degradació respecte a altres zones de la ciutat.

Es per això necessari adoptar mesures que ajudin a millorar la qualitat urbana d'aquesta zona, sent la millora de la connectivitat i de l'accessibilitat una actuació dinamitzadora i recuperadora del nucli antic.

4.- L'àmbit de l'actuació de la present modificació puntual (en endavant MP) es situa al centre urbà de la ciutat d'Inca, concretament als edificis situat dins de l'illa delimitada pels carrers de Na Ferrilla i carrer de L'Om.

Les parcel·les estan classificades com a Casc Antic (CA), essent una zona d'ordenació per alineació de vial.

Las parcel·les afectades son las següents:

- Carrer de Na Ferrilla nº22, ref. Cadastral 2569223DD9926N, amb una superfície de parcel·la de 72,96m², edificada en planta baixa amb un magatzem amb antiguitat superior a 100 anys que el seu portal està catalogat amb un grau de protecció C.
- Carrer de l'Om nº17, ref. Cadastral 2569215DD9926N, amb una superfície de parcel·la de 66,89m², edificada en planta baixa, planta primera i planta segona amb una construcció de més de 100 anys d'antiguitat amb obres de rehabilitació inacabades de superfície total construïda de 178m².
- Carrer de l'Om nº19, ref. Cadastral 2569214DD9926N, amb una superfície de parcel·la de 66,85m², sense edificar.

5.- Pel Serveis Tècnics Municipals s'ha dut a terme la redacció de la present modificació puntual del PGOU d'Inca, essent la número 10, on es proposa la creació d'un nou sistema varia que afecta al carrer de l'Om i de Ferrilla amb l'objecte de connectar el casc antic que representa la barriada de Sant Francesc i la plaça de l'Aigua amb la plaça del Mercat. El nou sistema viari s'estableix sobre una superfície total de 206,70 m² i afecta a les edificacions existents en les parcel·les cadastrals 2569223DD9926N, 2569215DD9926N i 2569214DD9926N amb una superfície construïda d'uns 247m².

Fonaments de dret

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



L'objecte de la modificació és el canvi de qualificació de les parcel·les 2569223DD9926N, 2569215DD9926N i 2569214DD9926N qualificades com a casc antic en sistema viari, per millorar la connectivitat i l'accés al cas antic d'Inca.

Aquesta actuació és necessària en el marc dels objectius del Pla Territorial de Mallorca per al barri antic d'Inca; la rehabilitació i millora dels accessos i la qualitat urbana d'Inca, ja que l'actuació proposada millora notablement l'accessibilitat i connectivitat del barri de Sant Francesc d'Inca amb el centre per als vianants de la ciutat, accedint directament a la plaça del mercat municipal.

Igualment en el ple municipal celebrat en data 28 de febrer de 2019 aquesta zona, incloent els carrers l'Om i Ferrilla, va ser declarat com a ARRU, Àrea de Regeneració i Renovació urbana, ja que es tracta d'un àmbit que es troba en el seu conjunt, a una situació de major degradació respecte a altres zones del casc antic, atès que es tracta de barriades que se situen fora de la zona comercial i d'oci de la ciutat, i amb un extracte social molt heterogeni.

Tal com s'indica al acord de delimitació i declaració d'ARRU, "aquest àmbit de la ciutat es la que presenta, a l'actualitat, una major degradació en el seu conjunt (carrers i habitatges), on es fa necessari dur a terme important un reforç econòmic i social. Es tracta d'una zona que amb el pas dels anys s'està deteriorant, cosa que la fa menys atractiva tant a veïns com a visitants. Amb aquesta delimitació es pretén posar les bases per iniciar un procés de revitalitzar i d'integració d'aquests espais, millorant la seva habitabilitat i dur a terme actuacions d'esponjament, mitjançant la intervenció en solars, en espais urbans que actuen com a barrera, així com en les façanes i interiors dels habitatges on sigui necessària la seva rehabilitació i conservació."

L'actuació proposada es troba dins els objectius de regeneració i renovació urbana, sent la millora de la connectivitat una actuació dinamitzadora i recuperadora del nucli antic.

De les parcel·les afectades, la parcel·la situada en carrer de l'Om 19 està sense edificar, en la parcel·la situada en Na Ferrilla nº22 està pendent d'executar la demolició de l'edificació existent a excepció de la part de la façana catalogada i la parcel·la situada en carrer de l'Om nº17 es troba amb obres a mitjà executar, havent-se executat únicament l'estructura, cobertes i tancament d'un edifici d'habitatges.

En totes les parcel·les estan en tramitació llicències de construcció d'edificis d'habitatges però actualment es torba paralizades i cap de les construccions existents són habitables en el seu estat actual.

A més, cal dir que de les llicències, a excepció de la llicència de demolició es troben en situació de caducitat.

És per tant oportú abans que s'executi la construcció dels edificis d'habitatges projectats procedir amb la modificació de la qualificació de les parcel·les.

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'article 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, modificada per la Llei 9/2018, de 31 de juliol. 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.

En conseqüència, 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, modificada per la Llei 9/2018; 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. 10 de PGOU d'Inca, consistent en el canvi de qualificació de zona de casc antic a sistema viari, situat entre el carrer de l'Om i el carrer de na Ferrilla (prolongació del tram de carrer per connectar amb la plaça del Mercat).

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 pugin 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, modificada per la Llei 9/2018.

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, 21 de febrer de 2020

El cap de l'Urbanisme i Habitatge lletrat assessor Municipal,

Carlos Mena Ribas

Per la Comissió Informativa de Medi Ambient i Model de Ciutat a la seva sessió de dia 24/02/2020, 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 27/02/2020.

Inca, 21 de febrer de 2020

La Presidenta de la Comissió de Medi Ambient i Model de Ciutat
Secretari accatl.

Conforme el

M^a Carmen Oses Ramos
Truyol

Guillem Corró