



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. 13 del PGOU d'Inca consistent en la creació d'un sistema general de comunicació i infraestructura de transport per dur a terme el baixador de tren (SGCI/TP2), perquè s'elevi a la decisió del PLE DE L'AJUNTAMENT.

I.- VIST l'expedient de planejament relatiu a la Modificació Puntual núm. 13 de PGOU d'Inca, expedien núm. 4962/2021, consistent en la creació d'un sistema general de comunicació i infraestructura de transport per dur a terme el baixador de tren (SGCI/TP2); 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.- Per part de l'entitat pública, Serveis Ferroviaris de Mallorca, entitat adscrita a la Conselleria de Mobilitat i Habitatge del Govern de les Illes Balears, es va presentar a l'Ajuntament el projecte tècnic del nou baixador de tren per donar servei a l'Hospital d'Inca, projecte que està previst al Pla Director Sectorial de Mobilitat de les Illes Balears, aprovat per Decret 35/2019 i afecta al sòl urbà de la ciutat d'Inca, la qual cosa, es considera necessari dur a terme la corresponent Modificació puntual de planejament per la seva delimitació i qualificació de forma correcta en el PGOU.

Aquest projecte té per objecte la construcció del nou baixador Hospital Comarcal d'Inca, dins el sistema ferroviari de l'illa de Mallorca, buscant vincular la connexió amb l'equipament sanitari dins d'una xarxa eficient i accessible de transport públic.

El projecte contempla la intervenció urbana de l'entorn immediat del futur baixador, considerant les condicions de seguretat, accessibilitat i qualitat que requereix la generació d'un nou canal d'accés a l'Hospital i el seu servei de caràcter comarcal.

Dins de l'abast de el projecte s'inclouen els següents objectius:

- El sistema de transport i la seva projecció a futur. Obtenir una proposta congruent amb les necessitats i amb els criteris de desenvolupament i estructura urbana proposats pels gestors de la ciutat.
- Conceptualització de l'espai urbà i les intencions de disseny arquitectònic. Percepció particular de l'espai urbà, i com es defineix a través dels conceptes de ciutat, node urbà, espai públic i paisatge.
- Funcionalitat de l'espai urbà-arquitectònic. Optimitzar les funcions de l'espai urbà arquitectònic, establint una relació de retroalimentació entre la forma i la funció, per aconseguir l'equilibri en tots els aspectes de el disseny.

L'Hospital Comarcal d'Inca va ser inaugurat al febrer de 2007, amb aproximadament 25.000 m², per a atendre a diferents nuclis de població: Inca, Sineu, Sa Pobla, Muro, Alcúdia i Pollença. La





construcció es realitza en sòl rústic, envoltada per la carretera Llubí i la MA-13, dins de l'anomenada Àrea de Reconversió Territorial (ART). La seva implantació va ser definida en el Pla Territorial Insular de Mallorca (PTIM), més tard en el Pla General d'Ordenació Urbana i en el seu derivat "Pla Especial de la façana d'Inca", s'incorpora la creació d'una nova zona de equipaments i serveis entre l'Hospital i el sòl urbà del municipi i tota una estratègia d'intervenció per a la continuïtat de el teixit urbà i la millora substancial de la façana Est de la ciutat, en termes paisatgístics i funcionals.

Per millorar el servei als ciutadans d'Inca, SFM planteja apropar el ferrocarril als usuaris de l'Hospital Comarcal mitjançant la construcció d'un nou baixador sobre la Línia Palma-Inca-Enllaç. Determina la seva localització en els voltants de les instal·lacions esportives del Constància, dins el sòl de classificació urbana, amb accés vehicular des de la carretera Palma-Alcúdia, la Ma-13A i la Ma-3240.

La proposta considera un canvi de qualificació d'un un espai lliure (sistema local) i un tros d'equipament esportiu (Constància), per crear el nou sistema general de Transports i un nou tram de xarxa viària.

3.- Per part de l'Àrea d'Urbanisme i Habitatge de l'Ajuntament d'Inca, es va encarregar la realització de la corresponent Modificació puntual a l'arquitecte Jaume Luis Sales, atès la urgència de tenir el document enllestit per a la seva tramitació i aprovació, la qual ha estat correductada amb l'arquitecte municipal, Francesc Alemany Bennasar, així com els plànols d'informació i ordenació.

Fonaments de dret

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

L'objecte de la **modificació del PGOU**, que es correspon amb la nº13, és la creació d'un sistema general de comunicacions i infraestructures de transport, consistent en el nou abaixador de tren de l'hospital d'Inca (SGCI/TP2).

El sistema general proposat tendra una superfície de 1.088,07 m² i prové del canvi de qualificació parcial d'un equipament esportiu i un espai lliure públic.

Així mateix s'amplia el sistema general viari per facilitar l'accés rodat de l'estació, requalificant un sistema local d'espai lliure.

El principal objectiu del nou baixador és apropar el sistema ferroviari als usuaris de l'Hospital Comarcal d'Inca, centres esportius i de serveis en general de sector, a través d'una proposta arquitectònica i urbana coherent amb l'estratègia de reconversió territorial impulsada pel planejament per a la façana Est de Inca (Pla Especial Façana d'Inca).

La definició de directrius específiques per assolir l'objecte del projecte, venen derivades de l'anàlisi conseqüent entre objectius i condicionants generals i particulars de la intervenció pel que fa a composició urbana, entorn i capacitat de el servei:

- Vinculació de sistema ferroviari a través de l'abaixador amb l'estructuració de l'espai de reconversió territorial de Façana d'Inca, proposat pel PEFI (Pla Especial Façana Inca).
- Comprovació de la capacitat del servei, millora i ajust de les instal·lacions a la corresponent demanda i operació de el nou baixador.





- Ús eficient del limitat espai definit per a la implantació, garantint la menor incidència en la propietat privada i el correcte tractament de la topografia en compliment dels requeriments d'accessibilitat i bones pràctiques.
- Protecció estructural de sistema portant del viaducte sobre la carretera, contenció de l'afecció per l'execució de la plataforma ferroviària i de les andanes i altres elements de el baixador.
- Posada en valor i vinculació de les diferents fites i nodes d'activitat urbana, dins de l'actuació arquitectònica i urbanística a desenvolupar.
- Preservació de la funcionalitat de el servei, sense afeccions prolongades en el temps.

L'emplaçament per a un nou baixador es delimita entre les instal·lacions esportives del Constància, amb l'objectiu d'articular un major nombre de serveis i ens urbans actius, en la nova dinàmica després de la reconversió territorial proposta, des de sòl urbà consolidat de fàcil accessibilitat i integració amb l'estructura del municipi.

L'**oportunitat** per afrontar ara la MP prové de l'interès municipal de **millorar la mobilitat a través del transport públic i sobretot la connexió amb l'hospital d'Inca**, pel que es considera una passa més dins la proposta de conjunt per la millora de la connectivitat del Pla Especial de la Façana d'Inca i dur a terme les directrius que estableix el Pla Director Sectorial de Mobilitat de les Illes Balears, respecte a la creació de la nova infraestructura ferroviària.

La **conveniència** de la MP ve justificada davant la mancança de connectivitat del transport públic amb l'hospital comarcal d'Inca.

La proposta considera un canvi de qualificació d'un un espai lliure (sistema local) i un tros d'equipament esportiu (Constància), per crear el nou sistema general de Transports i un nou tram de xarxa viària.

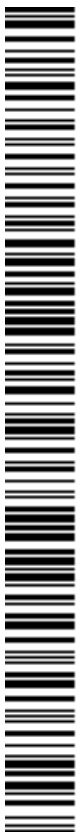
- Afectació sobre la despesa municipal de la present Modificació.

El projecte a executar sobre el nou sistema general afecta a les superfícies superfícies següents:

QUALIFICACIÓ 2012	PGOU 2012	CODI PGOU 2012	PGOU	SUPERFÍCIE (m2)	%	QUALIFICACIÓ MP13	CODI MP13	SUPERFÍCIE (m2)
Espai lliure públic	ELP Nº3			1169 (1.314 PGOU)	76	Sistema general de comunicacions i d'infraestructures - XARXA VIÀRIA	SGCI/RV	446,24
					%	Sistema general de comunicacions i d'infraestructures - TRANSPORT	SGCI/TP2	722,76
Equipament esportiu	ES 3			365,31	24	Sistema general de comunicacions i d'infraestructures - TRANSPORT	SGCI/TP2	365,31
TOTAL				1.534	100			1.534
					%			

En aquest sentit, atès que es tracta d'una intervenció a realitzar per un altre Administració, es considera, a efectes de repercussió sobre la despesa municipal, que aquesta és inexistente, atès que l'expropiació dels terrenys afectats per la Modificació puntual, correspondrà a l'Administració que executarà el projecte del nou abaixador, atès el seu caràcter d'infraestructura supramunicipal.

- Justificació requalificació espai lliure públic en sistema general d'infraestructura i xarxa viària (art. 173 del Reglament de la LOUS).

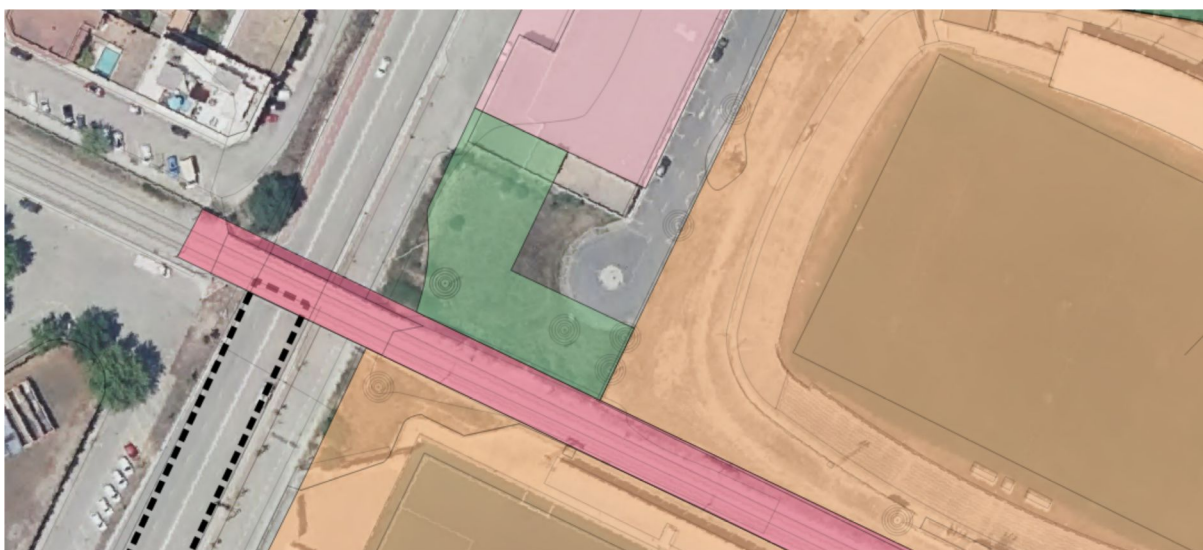




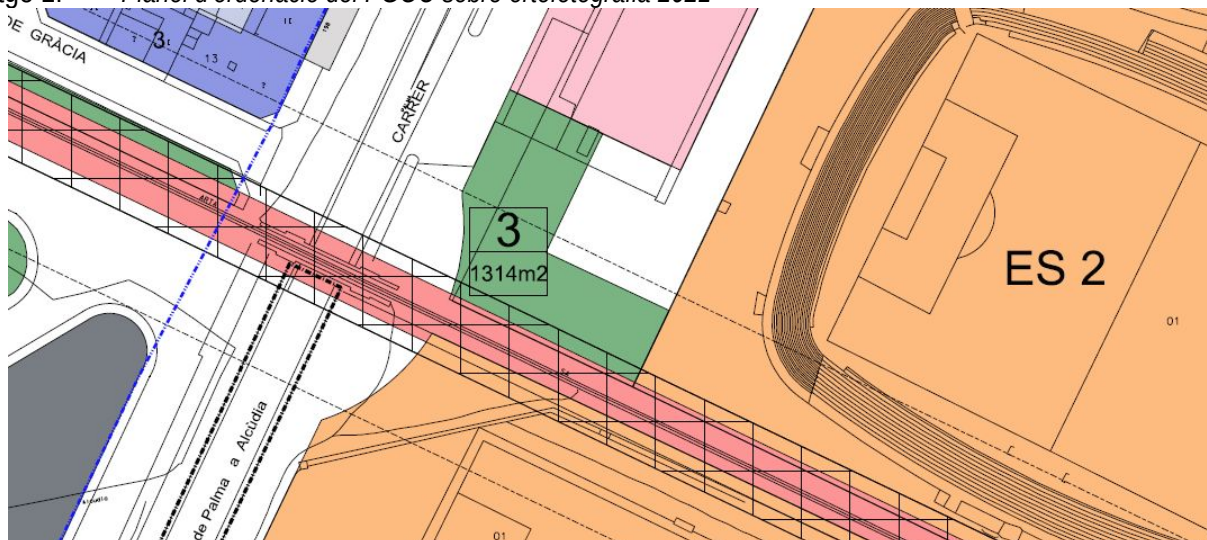
Conforme al previst a l'article 173 del Reglament de la LOUS, atès que la present Modificació Puntual implica la requalificació i/o alterar l'ús d'un espai lliure públic, l'expedient s'ha de sotmetre a dictamen del Consell Consultiu de les Illes Balears.

A la Memòria de la Modificació Puntual es justifica la requalificació en el següent sentit:

« **L'espai lliure públic (EL3 – sistema local)** afectat, apareix al PGOU 2012, com un sistema local als plànols d'ordenació i per error com un sistema general a les taules resum de les memòries. La seva superfície és de 1.314m². És un espai residual i de poca entitat que resta sense executar en una zona abandonada, de fort pendent i envoltat d'infraestructures que queda afectat pel projecte del nou baixador. El ELP apareix al PGOU amb una superfície de 1.314m² però s'ha detectat un error material provinent de la cartografia perquè els seus límits es superposen amb la parcel·la cadastral 2964006DD9926S amb qualificació d'edificació aïllada plurifamiliar especial.



Imatge 1. Plànol d'ordenació del PGOU sobre ortofotografia 2021



Imatge 2. Plànol d'ordenació del PGOU





Imatge 3. EL3 sobre ortofotografia 2021 amb la correcció topogràfica.

Així el EL3 sobre cartografia actual té una superfície de 1.195m² una vegada descomptats els 145 m² de l'error de cartografia.

Amb tot, la superfície d'espai lliure públic de sistema local aprovada al PGOU 2012 no es redueix tenint en compte les modificacions puntuals del PGOU aprovades, i més concretament les següents:

- **Modificació Puntual n°3**, consistent en el canvi de qualificació d'una zona d'exemple a espai lliure públic i un nou equipament, **amb un augment d'espai lliure públic de 489 m²**.
- **Modificació Puntual n°9**, consistent en el canvi de qualificació de dues parcel·les en sòl urbà de casc antic a espai lliure públic, ELP n°84. **Amb un augment d'espai lliure públic de 733m²**.

En resum ens queda que amb la present modificació puntual eliminam una superfície d'EL de 1.169 m², que queda compensat amb els 1.222 m² augmentats per les modificacions puntuals n° 3 i 9 ja aprovades definitivament.

La proposta és requalificar part d'aquest espai lliure en SG de transports el la part que queda afectat per la construcció del baixador del Tren. I qualificar la resta d'espai lliure com a SG de xarxa viària, doncs quedaria afectat per la resta de projecte presentat per SFM, on proposen ubicar-hi l'accés principal rodat al baixador.

L'eliminació per complet d'aquest espai lliure ve justificat per l'interès autonòmic del projecte presentat per SFM. Cal considerar que al ser un sistema local no queden afectades les ràtios d'espai lliure públic per habitants previst en el PGOU 2012. El manteniment d'aquests espai lliure impossibilitaria l'execució del projecte presentat per SFM. Així mateix caldria estudiar la possibilitat de comunicació rodada amb l'avinguda de Jaume per tal de millorar la mobilitat.

La proposta d'un nou baixador es fonamenta amb la millora de mobilitat del transport públic (veure apartat 7 d'aquest document) davant la necessitat de crear una millor connexió del tren amb l'Hospital Comarcal d'Inca.

L'abaixador de tren per integrar-se dins la xarxa de mobilitat existent, necessita d'un accés rodat i de vianants. Així com l'accés de vianants és relativament senzill al estar envoltat de sistemes generals, l'accés rodat presenta més dificultats i el punt més idoni per la connexió amb la xarxa viària existent és la zona nord on existeix un accés que queda interromput per l'espai lliure local existent. Així, al ser el vial existent un cul de sac que prové de la Ma-3240 es fa necessari ampliar aquest espai de xarxa viària per permetre una correcta connexió amb el nou baixador de tren. Aquest nou tram de xarxa viària és imprescindible per un correcte accés amb vehicle rodat, per ubicar-hi aparcaments per a persones amb mobilitat reduïda o per serveis del propi baixador. Així mateix s'insisteix amb la necessitat que el projecte d'execució estudiï la possibilitat de





connexió rodada amb l'avinguda Jaume I per evitar que la xarxa viària quedi desconnectada i en forma de cul-de-sac."

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, atès que també la seva incidència es redueix una requalificació sobre sòl urbà consolidat i ve determinada pel Pla Director Sectorial de Mobilitat de les Illes Balears (PDSMIB), aprovat pel Decret 35/2019, de 10 de maig (BOIB nº64 d'11 de maig de 2019).

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 l'article 12.5 Decret legislatiu 1/2020 de 28 d'agost, pel qual s'aprova el Text refòs de la Llei 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 i que es justifica en el present informe-proposta conforme a les següents consideracions:

«Segons els articles 12 i 13 del Decret legislatiu 1/2020, de 28 d'agost, pel qual s'aprova el Text refós de la Llei d'avaluació ambiental de les Illes Balears, quan l'òrgan substantiu valori que un pla o programa, sigui en la seva primera formulació o sigui en la seva revisió, o la modificació d'un pla o programa vigent, no està inclòs en cap dels supòsits dels apartats anteriors d'aquest article, i, per tant, no està subjecte a avaluació ambiental estratègica, ho justificarà mitjançant un informe tècnic que quedarà a l'expedient.

Es considera que l'actual modificació no té efectes significatius sobre el medi ambient i no està inclosa en cap dels supòsits de l'article 12 del DL 1/2020 doncs afecten bàsicament a un canvi de qualificació en sòl urbà consolidat per poder dur a terme el nou abaixador de tren de l'Hospital dins sòl urbà.

Així doncs, atesa la naturalesa de la present modificació puntual, es proposa la no subjecció a avaluació ambiental estratègica pels escassos efectes de la proposta sobre el medi ambient. És per tant que queda justificada la no subjecció a avaluació ambiental estratègica atenent a l'apartat 5 de l'article 12 del Decret legislatiu 1/2020.»

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 l'article 175 del Reglament de la LOUS, la present Modificació Puntual s'ha de sotmetre a dictamen de Consell Consultiu de les Illes Balears, atès que afecta a la requalificació i/o canvi d'ús d'un espai lliure públic local.

8.- 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. 13 de PGOU d'Inca, consistent en la creació d'un sistema general de comunicació i infraestructura de transport per dur a terme el abaixador de tren (SGCI/TP2) en compliment del Pla Director Sectorial de Mobilitat de les Illes Balears (PDSMIB), aprovat pel Decret 35/2019, de 10 de maig (BOIB nº64 d'11 de maig de 2019), que ha estat redactat per l'arquitecte, Sr. Jaume Luis Salas i l'arquitecte municipal, Sr. Francesc Alemany Bennasar.





- 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; 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.- ACORDAR la no subjecció a avaluació ambiental estratègica simplificada la present proposta de Modificació puntual, d'acord amb el previst a l'article 12.5 de la Decret legislatiu 1/2020, de 28 d'agost, pel qual s'aprova el Text Refós de la Llei d'avaluació ambiental de les Illes Balears, una vegada que ha estat justificat mitjançant en el present informe-proposta.
- 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.- SOL·LICITAR, d'acord amb l'article 175 del Reglament de la LOUS, dictamen al Consell Consultiu de les Illes Balears, atès que afecta a la requalificació i/o canvi d'ús d'un espai lliure públic local.
- 7.- 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, a data de signatura electrònica

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 23/05/2022, 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 26/05/2022.

Inca, a data de signatura electrònica

La Presidenta de la Comissió
de Medi Ambient i Model de Ciutat

M^a Carmen Oses Ramos

Conforme el Secretari accatl.

Guillem Corró Truyol

