Margarida Mercè Bauzà Gual (1 de 2)
Secretària Accidental
Data Signatura: 26/10/2026
HASH: 4c21b6c8ed1ea14567c1c97de508ad3b

CARLOS MENA RIBAS (2 de 2)
Cap d'Urbanisme – Assessor Jurídic
Data Signatura: 26/10/2026
HASH: 8ecf6ce21e0cf2a63c6c3dbdccaeea4f

INFORME-PROPOSTA que emet el cap de l'Àrea d'Urbanisme i Habitatge enver a l'acord relatiu a la modificació de l'acord de Ple adoptat en sessió ordinària de data 26/10/2023 i 27/03/2025, relatiu a l'àmbit d'aplicació de la **Disposició addicional vint-i-unena (actuacions per permetre el creixement en alçària**) del Decret-llei 6/2023, de 2 d'octubre, de mesures urgents en matèria d'habitatge, modificat per la Llei 7/2024 i el Decret llei 5/2024 que s'incorpora a la Llei 12/2017 d'urbanisme de les Illes Balears; perquè s'elevi a la decisió del PLE DE L'AJUNTAMENT.

Antecedents de fet

1.- Que per part del Govern de les Illles Balears, a través del Consell de Govern, es va aprovar el Decret-llei 6/2023, de 2 d'octubre, de mesures urgents en matèria d'habitatge, publicat al boib dia 3/10/2023, establint la seva entrada en vigor l'endemà a la seva publicació en el boib.

El Decret-llei 6/2023 esmentat, té per objecte adoptar mesures extraordinàries i urgents per augmentar l'oferta d'habitatge a preu assequible a les Illes Balears, creant la figura d'habitatges de preu limitat (HPL), amb una durada en el temps de dos anys des de l'aprovació de la norma.

En conseqüència, aquestes mesures, va implicar la modificació de la Llei 12/2017, de 29 de desembre, d'urbanisme de les Illes Balears, tenint una incidència directa amb les determinacions del planejament municipal, en concret , les mesures extraordinàries i temporal que implique el desplaçament de les normes del planejament són les següents:

- Disposició addicional dissetena. Norma temporal per facilitar la reconversió de locals existents en habitatges.

- Disposició addicional divuitena. Norma temporal de modificació de densitat d'habitatges i per facilitar la divisió d'habitatges unifamiliars entre mitgeres.

- Disposició addicional vintena. Norma temporal de canvi d'ús i d'aprofitament als terrenys qualificats com a equipament públics i privats.

- Disposició addicional vint-i-unena. Actuacions per permetre el creixement en alçaria.

L'aplicació d'aquestes mesures, va requerir que els ajuntaments, en l'àmbit de les seves competències i mitjançant acord de Ple, decideixen aplicar aquestes mesures i/o limitar la seva aplicació, per diferents raons i/o circumstàncies que s'exposen a la norma, així com altres que siguin considerades per l'ajuntament en qüestió.

2.- En sessió ordinària de dia 26 d'octubre de 2023, el Ple de l'Ajuntament d'Inca va acordar limitar l'aplicació a l'àmbit del municipi del Decret-llei 6/2023, de mesures

Codi Validació: 6SL9Y2WDWWSEPSSD9X7R6JNTG
Verificació: https://incaciutat.sedelectronica.es/
Document signat electrònicament des de la plataforma esPublico Gestiona | Pàgina 1 de 5

urgents en matèria d'habitatge, en el següent sentit:

***«ACORDAR** limitar l'aplicació, a l'àmbit del municipal d'Inca, del Decret-llei 6/2023, de d'octubre, de mesures mesures urgents en matèria d'habitatge, en el següents termes:*

- No serà d'aplicació la Disposició addicional dissetena, Norma temporal per facilitar la reconversió de locals existents en habitatges, en aquells locals de planta baixa que donin front als vials delimitats al plànol I-01.

- No serà d'aplicació la Disposició vint-i-unena sobre actuacions per permetre el creixement en alçària, a les zones no delimitades al plànol I-02."

Aquest acord va establir que no seria d'aplicació la Disposició vint-i-unena (sobre actuacions per permetre el creixement en alçària) a les zones no delimitades al plànol 1-02.

3.- Posteriorment, en sessió de 27 de març de 2025, es va aprovar una esmena i modificació de l'esmentat acord, limitant també l'aplicació de la Llei 7/2024, però mantenint la restricció del creixement en alçària basada en la modificació del plànol 1-02, en el següent sentit:

***«MODIFICAR L'ACORD PLENARI ADOPTAT EN SESSIÓ DE DIA 26/10/2023**, amb l'esmena aprovada, relatiu a limitar l'aplicació del Decret-llei 6/2023, de mesures urgents en matèria d'habitatge, a l'àmbit del municipi d'Inca, en el següents termes:*

***- ACORDAR** limitar l'aplicació de la Llei 7/2024 d'11 desembre de mesures urgents de simplificació i racionalització administratives de les administracions públiques de les Illes Balears, a l'àmbit del municipi d'Inca, en el següents termes:*

- No serà d'aplicació la Disposició addicional dissetena, Norma temporal per facilitar la reconversió de locals existents en habitatges, en aquells locals de planta baixa que donin front als vials delimitats al plànol I-01.

- No serà d'aplicació la Disposició addicional vint-i-unena sobre actuacions per permetre el creixement en alçària, a les zones no delimitades al plànol I-02, el qual es modifica respecte a l'acord de Ple de dia 26/10/2023."

4.- Com a conseqüència de la modificacions introduïdes pel Decret llei 5/2024, de 13 desembre, s'estableix una nova redacció de la **Disposició vint-i-unena** de la Llei 12/2017, relativa a l'aplicació de creixement en altures que deixa sense efectes els acords de Ple adoptats.

En concret, la redacció és la següent:

«1. En els terrenys classificats com a sòl urbà on l'ús residencial plurifamiliar estigui permès es poden autoritzar les actuacions encaminades a harmonitzar les alçàries de les edificacions d'un front d'illa o tram de carrer delimitat per dos vials o espais públics. L'alçària màxima autoritzable pot superar en un 50 % l'alçària mitjana de les edificacions d'aquest front d'illa o tram de carrer, calculada de forma ponderada a la longitud de façana de la parcel·la i segons un nombre enter per defecte a partir de les

Codi Validació: 6SL9Y2WDWWSEPSSD9X7R6JNTG
Verificació: https://incaciutat.sedelectronica.es/
Document signat electrònicament des de la plataforma esPublico Gestiona | Pàgina 2 de 5

permeses pel planejament urbanístic o de les existents en el cas d'edificacions inadequades al planejament per la seva alçària. Aquestes alçàries s'han de calcularan d'acord amb la situació a l'entrada en vigor del Decret llei 6/2023, de 2 d'octubre, de mesures urgents en matèria d'habitatge.

En cap cas s'han de computar edificacions en situació de fora d'ordenació segons l'article 129.2.b), ni les ampliacions d'edificacions en situació de fora d'ordenació de l'article 129.2.c), tots dos d'aquesta Llei.

L'alçària màxima reguladora resultant del creixement en alçària no pot superar la de l'edifici més alt de l'illa on s'ubica ni tampoc 1,4 vegades l'amplària del vial o espai públic al qual dona front. El nombre d'habitatges autoritzables en cada actuació és l'enter per defecte que resulta de dividir per 60 la superfície construïda d'aquesta, que inclou tant la superfície edificada legalment com l'edificable amb l'increment d'alçària, paràmetre que ha de prevaler sobre qualsevol altre del planejament que determini el nombre màxim d'habitatges per parcel·la.»

En aquest sentit, a partir d'aquesta nova redacció, no té sentit delimitar una zona urbana concreta on l'ús residencial està permès, per aplicar aquesta Disposició addicional vint-i-unena, atès que la pròpia Llei 12/2017, amb la nova redacció del Decret llei 5/2024, ja deixa perfectament definit com, quant i on es pot créixer en alçària, exigint el compliment d'estrictes paràmetres tècnics, d'integració arquitectònica i d'edificabilitat, dins les illetes urbanes on es pot aplicar aquesta disposició.

En conseqüència, l'aplicació d'una limitació genèrica mitjançant el plànol 1-02, com es va fer amb la redacció anterior, ara no té sentit urbanístic, atès que prohibeix el creixement en alçària de forma arbitrària en zones on la trama urbana sí que ho podria suportar tècnicament i legalment, generant greuges comparatius entre parcel·les amb característiques idèntiques.

En definitiva, la nova redacció de la **Disposició addicional vint-i-unena**, prioritza la compleció dels teixits urbans existents i harmonitzar les altures on es donen les característiques que estableix la pròpia disposició.

Per altre banda, on no serà aplicable la Disposició addicional vint-i-unena, és a l'àmbit delimitat, com a Centre Històric, pel Pla Especial de Reforma Interior del Casc Antic del PGOU d'Inca, aprovat inicialment pel Ple de l'Ajuntament en data 25/06/2025, atès que suposaria un risc real de desvirtuació morfològica i patrimonial del centre històric.

Aquesta delimitació, formarà part del present acord, amb el plànol adjunt que s'acompanya, amb independència de l'aprovació de forma definitiva del Pla Especial esmentat.

Fonaments de dret

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, adopta aquest acord amb l'objecte de dur a terme la limitació de l'aplicació del Decret-llei

Codi Validació: 6SL9Y2WDWWSEPSSD9X7R6JNTG
Verificació: https://incaciutat.sedelectronica.es/
Document signat electrònicament des de la plataforma esPublico Gestiona | Pàgina 3 de 5

6/2023 a l'àmbit del municipi d'Inca.

2.- Conforme al previst a l'article 83 de la Llei 39/2015, d'1 d'octubre, de procediment administratiu comú de les administracions públiques, s'estableix un termini d'informació pública, per a la presentació de al·legacions i/o suggeriments per part dels interesats. En tot cas, aquesta informació pública no suspèn i/o retardar l'aplicació de l'acord plenari que serà d'immediata aplicació, en el moment de la seva aprovació.

3.- D'acord amb el que disposa l'article i 47.2 ll) 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, essent aplicació de forma extensiva en aquest cas que ens ocupa.

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 cap de l'Àrea d'Urbanisme i Habitatge sotmet el present Informe-Proposta a la consideració de la presidenta 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.- DEIXAR SENSE EFECTE els acords plenaris de 26 d'octubre de 2023 i 27 de març de 2025, relatiu a l'aplicació de la Disposició addicional vint-i-unena del Decret llei 6/2023, modificat per la Llei 7/2024 i el Decret llei 5/2024, relatiu a actuacions per permetre el creixement en alçària .

2.- ACORDAR l'aplicació dels criteris i paràmetres que estableix la nova redacció de la **Disposició addicional vint-i-unena de la Llei 12/2017, d'urbanisme de les Illes Balears,** actuacions per permetre el creixement en alçària en el sòl urbà del PGOU d'Inca de 2012, on està permès l'ús residencial.

3.- ACORDAR la no aplicació de la **Disposició addicional vint-i-unena** a les parcel·les i immobles situats dins l'àmbit del **Pla Especial de Reforma Interior del Casc Antic del PGOU d'Inca** que s'acompanya com a plànol adjunt al present acord, amb la finalitat de preservar els seus valors patrimonials i morfològics.

4.- PUBLICAR el present acord al Butlletí Oficial de les Illes Balears i a la seu electrònica municipal, als efectes de la seva aplicació i vigència.

Codi Validació: 6SL9Y2WDWWSEPSSD9X7R6JNTG
Verificació: https://incaciutat.sedelectronica.es/
Document signat electrònicament des de la plataforma esPublico Gestiona | Pàgina 4 de 5

Ajuntament d'Inca

Inca, a data de signatura elecrtrònica

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

Carlos Mena Ribas

Conforme la Secretària acctal,

Margarida Mercè Bauzà Gual

Codi Validació: 6SL9Y2WDWWSEPSSD9X7R6JNTG
Verificació: https://incaciutat.sedelectronica.es/
Document signat electrònicament des de la plataforma esPublico Gestiona | Pàgina 5 de 5