



## INFORME TECNIC EN RELACIÓ A LA MODIFICACIÓ PUNTUAL NÚMERO 16 DEL PGOU 2012, CONSISTENT EN EL CANVI DEL PARAMETRE D'ALÇADA DE LA PARCEL·LA DEL CARRER DE LA GLÒRIA N° 149 DE EIXAMPLE (EI) DE 3 A 4 PLANTES

### 1- OBJECTE

L'objecte d'aquesta modificació és el canvi del paràmetre de alçada afecta a la parcel·la, de 3 plantes a 4 plantes. La finalitat és que l'edificació que s'hi construeixi sigui la nova seu a Inca del Il·lustre Col·legi d'Advocats de les Illes Balears (ICAIB), actual propietari de la parcel·la. Per tant, es tractarà d'un edifici d'us administratiu de titularitat privada, on es desenvoluparien les funcions pròpies del Col·legi, que es descriuran més endavant.

### 2- ANTECEDENTS

#### Introducció i antecedents de planejament

El planejament municipal vigent és la **Revisió del Pla General d'Ordenació Urbana d'Inca** (BOIB Núm. 176 de 27 de novembre de 2012).

Aquesta Revisió de PGOU ha estat objecte de les següents modificacions puntuals:

- **Modificació Puntual n°1** consistent amb un nou accés des de la Ronda Migjorn al carrer Teixidors i que té com a objecte que 178,50 m<sup>2</sup> de la parcel·la cadastral n°2259104DD9925N001KW, classificada com a sòl urbà i qualificada com sòl industrial i comercial, de superfície total de 1.298,90 m<sup>2</sup>, passin a tenir la qualificació de sistema viari. (AD BOIB 181 12/12/2015),
- **Modificació Puntual n°2**, consistent en l'adequació a la realitat de l'àmbit de l'ART Façana d'Inca. (AD BOIB núm. 18 11/02/2017)
- **Modificació Puntual n°3**, consistent en el canvi de qualificació d'una zona d'eixample a espai lliure públic i un nou equipament (AI BOIB núm. 20 16/02/2017)
- **Modificació Puntual n°4**, consistent en el canvi de qualificació de part d'una parcel·la urbana a sistema general de comunicació i infraestructures ssggci/is19 per poder dur a terme la proposta del pla de residus d'Inca en quant a la creació d'àrees d'aportació de residus vigilades. (AI BOIB núm. 20 16/02/2017)
- **Modificació Puntual n°6**, Modificació de les alineacions i àmbit de la UA10. (AD BOIB núm. 27 01/03/2018)
- **Modificació Puntual n°7**, Ordenació per configuració flexible en eixample (EI), i canvi d'ordenació per configuració flexible en eixample (EI), i canvi d'ordenació de la parcel·la urbana n°5 de la UA-15, delimitada per l'avinguda de Rei Jaume II, carrer Eivissa, carrer Menorca i l'espai lliure públic ELP-ZV-6. (AD)
- **Modificació Puntual n°8**, Canvi de qualificació de dues parcel·les en sòl rústic a sistema general de comunicacions i infraestructures (SSGGCI/IS 24, SSGGCI/IS 25) per poder dur a terme la proposta del pla de residus d'Inca en quant a la creació d'àrees d'aportació de residus vigilades. (AI).
- **Modificació Puntual n°9**, Canvi de qualificació de dues parcel·les en sòl urbà de casc antic a espai lliure públic, ELP n°84. (AD).
- **Modificació Puntual n°10**, Canvi de qualificació de zona de casc antic a sistema viari (AD BOIB núm. 181 22/10/2020).
- **Modificació Puntual n°11**, Canvi d'alineació del carrer de Bisbe Cima (AI)
- **Modificació Puntual n°12**, Ampliació d'un sistema general viari per la creació d'un eix cívic al carrer del Puig de Massanella (AI).
- **Modificació Puntual n°13**, consistent amb la creació d'un sistema general de comunicacions i infraestructures de transport per al nou abaixador de tren (SGCI/TP2).
- **Modificació puntual n° 14**, consistent en la prolongació del carrer Guillem Cifre de Colonya fins al carrer del Quarter per donar accés al futur CEIP d'Inca. (SGCI/RV).
- **Modificació puntual n° 15**, consistent en la diversificació de tipologies residencials permeses.





### 3- ANÀLISI DE L'ÀMBIT

La parcel·la afectada per la modificació és la parcel·la cadastral 2672802DD9927S0001IZ C/ De la Glòria nº 149, amb una superfície de parcel·la de 160 m<sup>2</sup>, segons cadastre i Superfície topogràfica de 164,27 m<sup>2</sup>.

Es tracta d'un solar de forma rectangular que fa cantonada entre el carrer De la Glòria i el carrer d'en Mairata.

Presenta mitgera amb l'edifici dels Jutjats i amb l'edifici del nombre 62 de la Plaça Font Vella.

Les línies límit del solar que conformen les façanes són la prolongació de l'alineació de les façanes dels edificis confrontants.

La parcel·la està actualment classificada com a sol urbà i qualificada com a Zona Eixample (Ei).

Per tant, li són aplicables les normes d'edificació recollides en el Títol VII del PGOU, dins del:

Capítol I, Normes aplicables a tots els tipus d'edificació.

Capítol II, Edificació segons alineació vial.

Capítol IV, Règim de sòl urbà ordenances particulars. Art. 138 Zona d'Eixample (Ei).

La parcel·la es troba dins una illa regulada per la tipologia de Edificació segons alineació de vial; afectada per un xamfrà de 4 m; Edificable totalment (ET), i amb una altura permesa de 3 plantes.

### 4- JUSTIFICACIÓ DE LA MODIFICACIÓ.

La modificació proposada compleix amb la legislació vigent segons amb la següent justificació:

El Col·legi d'advocats té la intenció de destinar el solar objecte d'aquesta modificació a la construcció de la nova seu de la institució a Inca, atès que les instal·lacions de l'actual seu existent han quedat obsoletes i són manifestament insuficients per implantar els serveis que el Col·legi ha de prestar.

La situació del solar, al costat dels jutjats, li confereix una posició molt adequada per dur a terme de manera més àgil les diferents funcions i serveis del Col·legi en coordinació amb els jutjats.

D'altra banda, la superfície a planta del solar és molt reduïda per poder distribuir els diferents espais necessaris per realitzar les funcions del Col·legi, especialment si descomptem de cada planta l'espai destinat als nuclis de comunicació entre plantes (escala, ascensor, instal·lacions, etc.).

Per això, es considera necessari disposar de 4 plantes.

En aquest sentit, l'alçada de l'edificació resultant quedarà igual que l'alçada de l'edifici dels jutjats, també de 4 plantes, i inferior a l'alçada de l'altre edifici mitjaner, que disposa de 7 plantes.

A continuació es relacionen alguns dels espais necessaris per al desenvolupament de l'activitat de l'equipament:

- 1) Recepció
- 2) Servei Orientació Jurídic
- 3) Despatx
- 4) Sala de reunions
- 5) Biblioteca
- 6) Zona togues
- 7) Sala informàtica
- 8) Lavabos
- 9) Saló d'actes
- 10) Espai usos múltiples



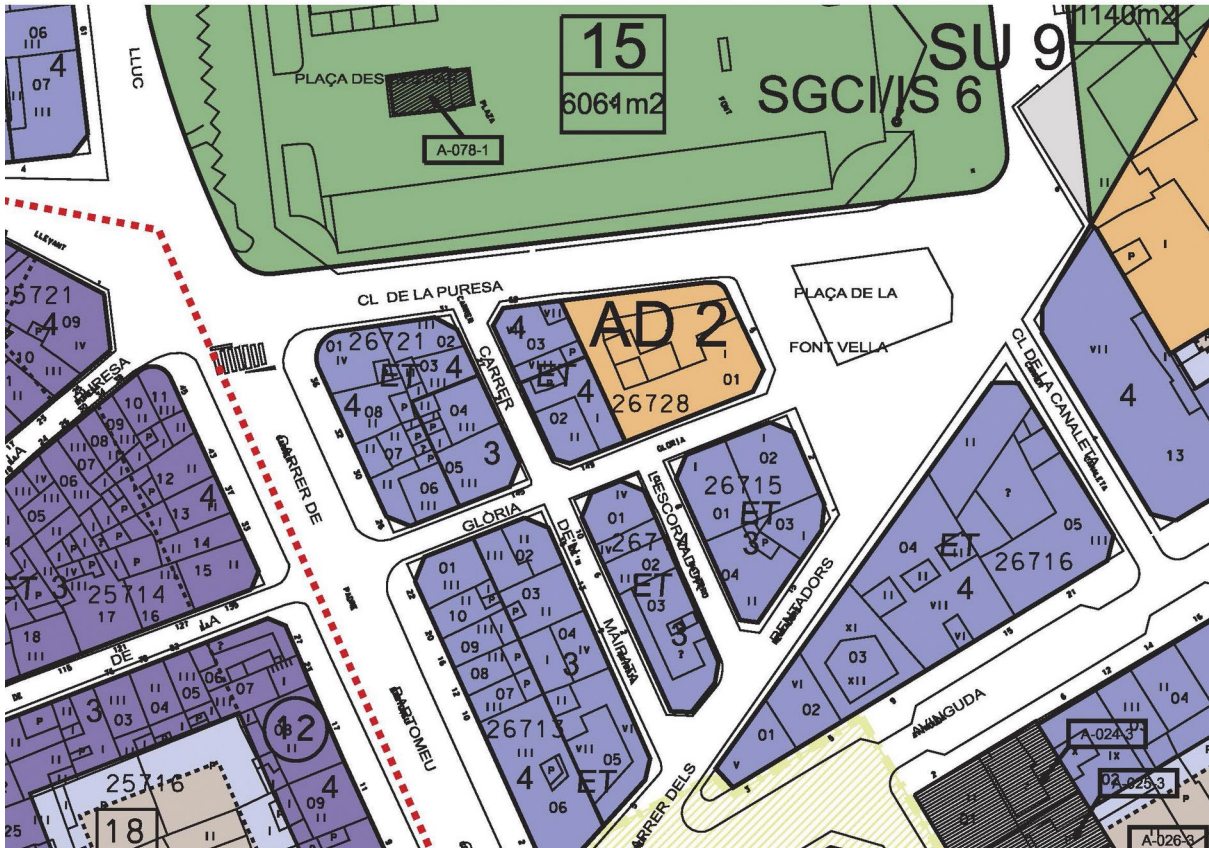


## 5- DESCRIPCIÓ DE LA SOL·LUCIÓ ADOPTADA

La solució adoptada contempla que l'edificació que es pugui construir a la parcel·la mantingui la qualificació actual, Eixample (EI), amb la tipologia d'Edificació segons alineació vial, així com la edificabilitat total de la parcel·la (ET), tal i com està previst actualment.

L'ús previst quedaria inclòs dintre dels usos admesos, detallats al apartat 4 del article 138 de la zona d'eixample com a 4.2 Administratiu.

La modificació afectaria exclusivament a l'altura permesa, passant de 3 plantes a 4 plantes. Quedant el plànol del PGOU de la següent manera:



Imatge 7. Plànol modificat del Pla General d'Ordenació Urbana d'Inca 2012. Full C2.





## 6- DOCUMENTACIÓ

El contingut documental de la present modificació puntual està compost per:

- Memòria justificativa.
- Plànols generals:
  - \* A01 Estructura general i orgànica del territori (escala 10.000)
  - \* C02 Estructura general i orgànica del territori
- Plànols zona urbana:
  - \* Plànol IP01. Itineraris peatonals.
  - \* Plànol I2. Urbanitzables i creixement no realitzat.
- Plànols d'ordenació:
  - \* Plànol 00. Plànol guia.
  - \* Plànol C2. Plànol d'ordenació del sòl urbà.

## 7- INFORME DE SOSTENIBILITAT ECONÒMICA

L'article 38 de la LUIB i 81 del RLOUSM, han previst la necessitat d'incorporar, en determinats casos i entre els documents del planejament, el referit informe de sostenibilitat econòmica de les actuacions previstes.

D'acord amb la memòria de la modificació, es conclou el següent:

Considerant la relació d'ingressos i despeses estimada en un escenari recessiu podem concloure que el planejament és sostenible econòmicament.

El RDL 7/2015, de 30 d'octubre, pel que s'aprova el text refós de la Llei del Sòl i Rehabilitació Urbana, al seu article 22.3 estableix que la documentació dels instruments d'ordenació de les actuacions de transformació urbanística hauran d'incloure un informe o memòria de sostenibilitat econòmica, en el que es ponderi, en particular, l'impacte de l'actuació a les Hisendes Públiques afectades per la implantació i el manteniment de les infraestructures necessàries o la posada en marxa i prestació dels serveis resultants, així com la suficiència i adequació del sòl destinat a usos productius.

Així, la Llei 12/2017, de 29 de desembre, d'urbanisme de les Illes Balears (LUIB), a l'article 47 desenvolupa el contingut dels estudis econòmics del planejament.

Donat que el terreny afectat és de titularitat privada, i la futura edificació prevista també serà de titularitat privada, tots el costos derivats del canvi de qualificació de la parcel·la, objecte d'aquesta modificació puntual, i de la futura edificació, serà costejat per el propietari actual del solar, en aquest cas, l'Il·lustre Col·legi d'Advocats de les Illes Balears. Per tant, la present modificació puntual nº 16 del PGOU, no suposarà un cost econòmic per l'administració pública, el que implica que serà sostenible econòmicament.

Per altre banda, l'augment del paràmetre d'alçada del solar suposa un increment d'edificabilitat de la parcel·la afectada, el que implica un increment d l'aprofitament del sòl. Aquest increment d'edificabilitat no suposa cap increment amb el nombre d'habitatges ni increment en la densitat de la població.

En conseqüència, en aplicació de l'article 29 de la LUIB, la propietat de la parcel·la es veu obligada a fer les corresponents cessions derivades de dit increment d l'aprofitament.





## 8- INFORME SOSTENIBILITAT AMBIENTAL

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 la present Modificació Puntual que afecta a un canvi de qualificació d'un terreny urbà amb una superfície molt limitada no té efectes significatius sobre el medi ambient i no està inclosa en cap dels supòsits de l'article 12 del DL 1/2020.

En aquest sentit, correspon fer la petició a la Comissió Balear de Medi Ambient perquè dugui a terme la corresponent resolució en el sentit exposat, i s'estarà al que determini l'òrgan competent.

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 2.5 de l'article 12 del Decret legislatiu 1/2020.

## 9- IDENTITAT DELS PROPIETARIS

El terreny afectat per aquesta modificació puntual és de titularitat privada i el propietari es L'Il·lustre Col·legi d'Advocats de les Illes Balears, en virtut de la escriptura de compravenda atorgada davant el Notari de Palma, D. José Antonio Carbonell Crespí, el dia 4 de maig de 2022 (nº 1186 del seu protocol).

Inscrita en el Registre de la Propietat nº 1 de Inca amb les següents dades: tom 3968, llibre 633, foli 155, finca nº 4939. Referència cadastral: 2672802DD9927S0001LZ.

## 10- CONCLUSIÓ

L'actuació prevista, a la present modificació, al terme d'Inca és viable urbanísticament, compleix amb el planejament urbanístic municipal vigent i amb la normativa urbanística aplicable a l'àmbit de la Comunitat Autònoma de les Illes Balears.

Per l'exposat anteriorment, s'informa FAVORABLEMENT.

Inca, a data de la signatura electrònica  
L'arquitecte municipal

Francesc Alemany Bennàssar

