



Informe que en forma de proposta de resolució emet el cap de l'Àrea d'Urbanisme i Habitatge i lletrat assessor municipal en relació a l'aprovació definitiva de la Modificació puntual núm. 16 del PGOU d'Inca, consistent en el canvi del paràmetre d'alçada de la parcel·la del carrer de la glòria nº 149 de 3 a 4 plantes; perquè s'elevi a la decisió del Ple de l'Ajuntament.

I.- VIST l'expedient de planejament relatiu a la Modificació Puntual núm. 16 de PGOU d'Inca, consistent en el canvi del paràmetre d'alçada de la parcel·la del carrer de la Glòria nº 149 de 3 a 4 plantes ; 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 del Col·legi d'Advocats de les Illes Balears, es va dur una primera proposta de Modificació puntual del PGOU d'Inca, amb l'objecte del canvi de qualificació de la parcel·la del carrer de La Glòria nº 149 de Eixample (EI) a Equipament Sociocultural (SC).

Aquesta modificació, va ésser objecte d'aprovació inicial en sessió ordinària del Ple de l'Ajuntament de dia 30/11/2023.

Per tant, es tractava de la qualificació d'un equipament de titularitat privada d'ús públic, on es desenvoluparien les funcions pròpies del Col·legi.

3.- Es va sol·licitar el corresponent informe a la Comissió Insular d'Urbanisme i Ordenació del Territori, conforme el previst a l'article 55.6 de la Llei 12/2017, de 29 de desembre d'urbanisme de les Illes Balears, el qual va considerar que la proposta de Modificació puntual no s'ajustava a l'article 96 de les normes del planejament municipal i considerava que s'havia de plantejar d'un altre forma, sense la necessitat la creació d'un equipament privat d'ús sociocultural.

En aquest sentit, es va analitzar de nou la proposta per part del serveis tècnics municipals i la redactora de la Modificació, amb el resultat de la presentació d'un nou document que si s'adapta a les determinacions del planejament.

La solució adoptada contempla que l'edificació que es pugui construir a la parcel·la en qüestió, mantingui la qualificació actual d'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 4.2 Administratiu. La modificació afectaria exclusivament a l'altura permesa, passant de 3 plantes a 4 plantes, al qual cosa





implicarà determinar l'increment d'aprofitament urbanístic, a quantificar de forma monetària.

4.- Per part de l'arquitecte municipal, s'ha emès nou informe tècnic favorable a la nova proposta de Modificació puntual.

5.- Per l'Ajuntament en Ple, en sessió ordinària de dia 25/07/2024, es va aprovar inicialment la present Modificació Puntual núm. 16 del PGOU, i es va sotmetre a informació pública, mitjançant la seva publicació a la seu electrònica de l'Ajuntament, a un diari de major difusió i al boib.

Així mateix, es varen sol·licitar els informes preceptius a les administracions públiques afectades.

6.- Durant el termini d'informació pública no s'han presentat al·legacions i/o suggeriments.

7.- En compliment de l'article 55.6 de la LUIB, la Comissió Insular d'Ordenació del Territori i Urbanisme, va acordar emetre informe favorable conforme a l'informe emès pels Serveis Tècnics i Jurídics d'Urbanisme del Departament de Teritori, Mobilitat i Infraestructures del Consell de Mallorca.

Així mateix, s'han emès els informes preceptius de les diferents Administracions afectades, tots en sentit favorable.

Fonaments de dret

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

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.

- Justificació de l'oportunitat i conveniència

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 oportú disposar de 4 plantes per poder complir amb els necessitats i serveis del Col·legi d'Advocats.

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.

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 la LUIB 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 88 i següents del Reglament de la LUIB. També seran d'aplicació els articles 58, 63, 64, 65, 66 de la llei esmentada i els articles 88 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 assenyala 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.

D'altra banda i en aquest cas, d'acord amb l'establert en l'article 59 de la LUIB, 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 article 90 del Reglament general.

5.- La tramitació ambiental de la present modificació s'ajustarà al previst al 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, 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, amb les modificacions introduïdes pel Decret-Llei 3/2024, de 24 de maig, de mesures urgents de simplificació i racionalització administrativa de les administracions públiques de les Illes Balears, en concret amb la introducció de la lletra c) a l'apartat 4 de l'article 12 del Text Refós del Decret legislatiu 1/2020 esmentat.

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:

De la Memòria de la Modificació, es pot concloure que la present Modificació no té cap efecte significatiu sobre el medi ambient i, per tant, correspon la seva exclusió del procediment d'avaluació ambiental estratègica, conforme el previst a l'article 12.5 del Decret legislatiu 1/2020.

En conseqüència, la present Modificació no ha d'estar subjecta al procediment d'avaluació ambiental estratègica, essent aplicable el previst a l'article 12.5 del Decret legislatiu 1/2020, així com el previst a lletra c) de l'apartat 4 de l'article 12 esmentat, introduït pel Decret-Llei 3/2024.

Per altre banda, respecte a l'informe de sostenibilitat econòmica i el seu impacte sobre les hisendes públiques, queda justificat que l'impacte es nul, atès que es tracta de una Modificació que té només repercussió sobre una parcel·la privada, sense que hagi cap tipus de despesa pública a dur a terme.

En tot cas, conforme a l'increment d'aprofitament que implica la present Modificació i conforme el previst a l'article 29.3 b) de la Llei 12/2017, es genera la corresponent compensació econòmica a favor de l'Ajuntament, valorada dins la Memòria, aplicant el mètode de residual pel càlcul del valor de repercussió, per determinar l'augment d'edificabilitat, dins sòl urbà consolidat.

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 cap de l'Àrea d'Urbanisme i Habitatge que subscriu sotmet el present, Informe-Proposta FAVORABLE a la consideració del Regidor d'Urbanisme i Habitatge perquè, si és procedent, previ Dictamen de la Comissió de Medi Ambient i Model de Ciutat, s'elevi la seva aprovació a l'Ajuntament en PLE, òrgan competent per resoldre, la següent PROPOSTA D'ACORD:

1.- APROVAR DEFINITIVAMENT la Modificació puntual núm. 16 del PGOU d'Inca consistent en el canvi del paràmetre d'alçada de la parcel·la del carrer de la Glòria nº 149 de 3 a 4 plantes, redactat per l'arquitecte Sra. Teresa Linares Bibiloni.

2.- PUBLICAR el present acord al butlletí oficial de les Illes Balears i a la pàgina web de l'Ajuntament.

3.- NOTIFICAR, el present acord a les persones i/o interessats.

4.- TRAMETRE, un exemplar complet diligenciat de la present Modificació al Consell de Mallorca i a l'Arxiu d'Urbanisme de les Illes Balear.

Inca, a data de signatura electrònica

El cap de l'Urbanisme i Habitatge
lletrat assessor Municipal

Carlos Mena Ribas

Conforme el Secretari acctal,

Guillermo Corró Truyol

