



INFORME-PROPOSTA que 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. 18 del PGOU d'Inca consistent en el canvi de qualificació de zona de casc antic a nou espai lliure públic situat entre el carrer de l'Om i el carrer de Na Farrilla, perquè s'elevi a la decisió del PLE DE L'AJUNTAMENT.

I.- VIST l'expedient de planejament relatiu a la Modificació Puntual núm. 18 de PGOU d'Inca, relativa al canvi de qualificació de casc antic a nou espai lliure públic, situat entre el carrer de l'Om i el carrer de Na Farrilla; 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 a les parcel·les situades 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 l'Om nº23, ref. Cadastral 2569213DD9926N0001KL, amb una superfície de parcel·la de 154m², sense edificar.
- Carrer de l'Om nº27, ref. Cadastral 2569212DD9926N0001OL, amb una superfície de parcel·la de 144m², 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 279m².

Les parcel·les afectades per la MP no estan catalogades, si bé es consideren els carrers dins de l'àmbit de casc històric segons la fitxa ambiental H004.





5.- Pel Serveis Tècnics Municipals, s'ha dut a terme la redacció de la present modificació puntual del PGOU d'Inca, essent la número 18, amb l'objecte de crear al casc antic un nou espai lliure públic per millorar la connectivitat i l'accés al cas antic d'Inca, continuant amb l'actuació ja aprovada de la MP nº 10 de PGOU, alhora que es du a terme una actuació d'esponjament de la zona per poder destinar-ho a espai lliure públic.

6.- Per l'Ajuntament en Ple, en sessió ordinària de dia 28/02/2024, es va aprovar inicialment la present Modificació Puntual núm. 8 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.

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

8.- 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.

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 2569213DD9926N0001KL i 2569212DD9926N0001OL qualificades com a casc antic a espai lliure públic, per millorar la connectivitat i l'accés al cas antic d'Inca, alhora du a terme una actuació d'esponjament dins l'àmbit en qüestió.

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 i dur a una actuació d'esponjament, aprofitant el sistema viari ja creat amb la Modificació Puntual nº10.

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.

En definitiva, com a continuació i millora de la MP 10 i per tal de revitalitzar i d'integrar els carrers i habitatges del barri, millorant la seva visibilitat i dut a terme actuacions d'esponjament, es proposa la conversió de les parcel·les afectades a espai lliure públic núm. 85 del PGOU. Atès les dimensions de l'espai lliure públic, aquest tindrà la consideració d'acord amb l'article 2.1 de l'Annex 1 del RLUIBM, com a sistema local d'Àrees de joc, al tenir una superfície superior als 200m² i poder inscriure un cercle de 12 metres.

La proposta de canvi de qualificació permetrà disposar d'un espai lliure públic, connectat amb els carrers de l'Om, del rector Rayo i amb el carrer de Na Ferrilla continuant cap al mercat municipal.

L'obertura d'un nou espai lliure públic juntament amb el vial obert de la MP10 ajudarà a dinamitzar la recuperació del barri antic millorant la connectivitat amb les àrees comercials i d'oci de la ciutat i reduint al densitat de la zona.

Per això serà necessari enderrocar les edificacions existents en la parcel·la cadastral 2569212DD9926N0001OL amb una superfície construïda d'uns 247m².

Es tracta d'edificacions antigues en mal estat en estat ruïnós.

Les superfícies de sòl destinades a espai lliure públic (sistemes locals) s'incrementaran en 298,00 m²

És per tant **oportú** abans que s'executin la construcció de nous edificis procedir amb la modificació de la qualificació de les parcel·les, atès que en aquest moment les parcel·les afectades, no estan edificades o es troba edificada amb una edificació que té cap valor patrimonial i històric.

Per tant, queda constància de l'interès públic i de l'oportunitat de la proposta.

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.

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, atès que es tracta d'una actuació que afecta a sòl urbà consolidat del casc antic.

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.

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 batle-president 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 DEFINITIVAMENT, la proposta de Modificació Puntual núm. 18 de PGOU d'Inca, consistent en el canvi de qualificació de zona de casc antic a nou espai lliure públic, situada entre el carrer de l'Om i el carrer de Na Farrilla (casc antic), redactada pels serveis tècnics municipals.

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 acatll.

Guillermo Corró Truyol

