



INFORME que en forma de PROPOSTA DE RESOLUCIÓ, formulen de forma conjunta el lletrat municipal (cap de l'Àrea d'Urbanisme i Habitatge) i l'arquitecte municipal, envers a l'aprovació de la proposta d'avanç del Pla Especial de Reforma Interior del Centre Històric d'Inca; perquè s'elevi a la decisió del PLE DE L'AJUNTAMENT.

I.- VIST l'expedient urbanístic en matèria de planejament relatiu a la tramitació del Pla Especial Pla Especial de Reforma Interior del Centre Històric d'Inca iniciat mitjaçant providència de data 26/04/2024; en resulten els Antecedents de fet següents:

1.- El present Pla especial de reforma interior (en endavant PERI) promogut per l'ajuntament d'Inca desenvolupa les previsions de la Norma 39 del Pla Territorial Insular de Mallorca (en endavant PTIM) aprovat definitivament el 13/12/2004 que, amb l'objectiu de dur a terme operacions d'esponjament, implantació o millora d'equipaments, infraestructures i dotacions de serveis, a les àrees de desenvolupament urbà i, de dur a terme operacions de millora del paisatge urbà i rural, crea una sèrie d'àrees de reconversió territorial (en endavant ART). En concret, l'ART núm. 12 del PTIM fa referència a operacions estratègiques en centres històrics degradats:

- 12.1. Centre històric de Palma
- 12.2. Centre històric d'Inca
- 12.3. Centre històric de Manacor

En la seva Norma 40 estableix que l'ART 12.2 Centre històric d'Inca és una ART Diferida. Les ART diferides són les que per poder desenvolupar-les i executar-les necessiten incorporar-se prèviament al planejament general en el moment de la seva adaptació completa al Pla territorial insular.

Així mateix el PTIM en la seva Disposició transitòria vuitena estableix el règim de suspensió a les ART. Pel que fa als àmbits espacials de les ART diferides suspèn la tramitació i l'aprovació dels projectes o instruments que impliquin la transformació urbanística del sòl dins d'aquests àmbits, com també els d'edificació o d'implantació d'usos a sòl rústic, mentre no es produeixi l'adaptació del planejament general a les seves determinacions. En quant a la justificació d'aquestes ART el PTIM justifica en la seva memòria (apartat 2.3.10) que són operacions estratègiques previstes per a millorar els centres urbans degradats dels tres principals nodes, és a dir, els cascs antics de Palma, Inca i Manacor.

Els objectius definits pel PTIM respecte del centre històric d'Inca, són:

- Fer 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.





- Crear 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.

Amb l'aprovació del **Pla General d'Ordenació Urbana d'Inca del 2012 mitjançant el qual es dur a terme l'adaptació al PTIM** (BOIB Núm. 176 de 27 de novembre de 2012)(en endavant PGOU 2012) i amb la finalitat de garantir el compliment de l'esmentat PTIM i mentre no s'hagués aprovat el pla especial del centre històric, l'Ajuntament d'Inca va realitzar l'estudi i catalogació del centre històric d'Inca, mitjançant la fitxa ambiental H004, inclosa dins del Catàleg municipal.

És mitjançant aquesta catalogació, que el PGOU 2012 vol assegurar la preservació de les característiques històriques que defineixen el centre històric d'Inca. Dita fitxa ambiental del casc històric, **fitxa H004**, és el punt de partida per a la redacció del pla especial del Centre Històric i es donen per complimentats els següents objectius:

- Actualització de l'estudi de l'edificació existent.
- Actualització del el catàleg d'edificis que cal protegir.
- Creació de mecanismes per a fomentar les operacions de rehabilitació d'edificis protegits.
- Definició d'àmbits urbans que cal protegir.
- Millora de l'accessibilitat dels vianants.
-

Finalment, amb l'aprovació definitiva de la **Modificació número 3 del Pla territorial insular de Mallorca**, sessió del Ple de Consell de Mallorca de dia 11 de maig de 2023 (BOIB Núm. 73 de 3 de juny de 2023) es va eliminar de l'àrea de reconversió territorial del centre històric d'Inca. Ja, amb la **modificació núm. 2 del PTIM** es va procedir a l'eliminació de l'ART 12.1, del Centre Històric de Palma, perquè es considerava que hi havia altres mesures de gestió més expeditives, i que no s'adequava als criteris establerts per a la presència d'una ART. És amb aquesta nova modificació puntual núm. 3 del PTIM que s'eliminen també els dos casos restants (d'Inca i Manacor) ja que, les potencials operacions de transformació per a la seva recuperació o esponjament pertanyen a un altre nivell de decisió diferent del territorial i de planificació estratègica.

No obstant això, l'Ajuntament d'Inca troba adient continuar amb la tramitació del present PERI que queda recollit en el seu planejament vigent i encomana la redacció de l'instrument a un equip redactor extern amb la proposta que el PERI faci un estudi amb els objectius següents:

- La composició sociodemogràfica del municipi, per **identificar les àrees vulnerables**, en funció de les estructures familiars: envelliment, desestructuració familiar o immigració, nivells de desocupació i de renda, discapacitat, baix nivell formatiu o altres factors de vulnerabilitat social, així com la tipologia d'habitatge en funció de la mirada dels habitatges, antiguitat, abandó, obsolescència o degradació del teixit urbà o del patrimoni edificat.





- A cadscuna de les àrees vulnerables existents, es procedirà a realitzar un estudi de cadascun dels edificis i els espais públics que les integren a fi de **determinar un diagnòstic, una proposta d'intervenció i una previsió dels costos d'intervenció**. Es tindran en compte els criteris de planificació regulats a la normativa sectorial per a cadscuna de les àrees que es defineixin, d'acords amb el previst a la Llei 12/2017 d'Urbanisme de les Illes Balears i el corresponent Reglament de desenvolupament.
- Determinar, si escau, les **operacions de reforma integral, operacions de dotació, actuacions de reordenació i compleció de la urbanització** que siguin adients dins l'àmbit del pla especial.
- **Revisió de la normativa i determinacions aplicables** a l'àmbit del centre històric, tenint en compte el previst al PGOU d'Inca de 2012 i el Catàleg de Patrimoni.
- **Revisió i nova redacció de les fitxes del Catàleg de Patrimoni** que es situen a l'àmbit del centre històric, les quals s'incorporaran com a document propi del Pla Especial, sense perjudici de la incorporació de noves fitxes, en el seu cas.

2.- Per l'equip redactor es va lliurar la documentació corresponent a l'avanç del PERI, essent interès de l'Ajuntament de dur a terme la corresponent tramitació per a la seva exposició al públic i obrir el corresponent procés de suggeriments i/o al·legacions.

3.- A la Comissió Informativa de Medi Ambient i Model de Ciutat de dia 29/04/2024, es va dur a terme, per l'equip redactor, una sessió informativa del contingut de l'avanç.

4.- Per altra banda, es proposa la creació d'una Comissió de Seguiment formada pels diferents grups polítics municipals del consistori, així com el Consell Consulti, format per entitats professionals i ciutadanes, als efectes de donar al present instrument de planejament, la major participació pública en el seu procés d'el·laboració i tramitació.

Consideracions tècniques i jurídiques

1.- Coherència i oportunitat de la proposta dins del marc normatiu.

Com a conseqüència de l'aprovació definitiva de la **Modificació número 3 del Pla territorial** insular de Mallorca, sessió del Ple de Consell de Mallorca de dia 11 de maig de 2023 (BOIB Núm. 73 de 3 de juny de 2023), s'elimina l'àrea de reconversió territorial del centre històric d'Inca, previst a la Norma 39, ART 12.2, considerant que les potencials operacions de transformació per a la seva recuperació o esponjament pertanyen a un altre nivell de decisió diferent del territorial i de planificació estratègica.

En aquest sentit, l'Ajuntament d'Inca troba adient continuar amb la tramitació del present PERI que queda recollit en el seu planejament vigent, PGOU de 2012, amb





la voluntat d'establir un marc normatiu propi d'aquest àmbit i dur a terme la planificació d'actuacions de rehabilitació, regeneració, renovació urbana, establir les determinacions i normativa aplicable a l'àmbit del del Centre Històric de la ciutat d'Inca, per tal de conèixer, de manera objectiva, la realitat social, edificatòria i d'espais urbans inclosos en aquest àmbit.

En definitiva, dins les competències que té atribuïdes per l'article 25.2 a) de la Llei 7/21985, de 2 d'abril de bases de règim local, l'Ajuntament d'Inca, mitjançant l'Àrea d'Urbanisme i Habitatge, ha impulsat la redacció del Pla Especial, com a instrument de planejament fonamental per a la planificació i gestió urbanística del centre històric de la ciutat, començant amb la redacció de l'avanç corresponent als efectes de recollir els suggeriments i/o al·legacions de les entitats i ciutadania amb interès amb aquest procediment de gran transcendència per la ciutat.

3.- Legislació aplicable al Pla Especial.

A. Normativa supramunicipal d'aplicació.

Conforme el previst a l'article 45 de la Llei 12/2017, de 26 de desembre d'urbanisme de les Illes Balears, els plans especials són: *«instruments de planejament que poden ser autònoms, quan es formulin per a l'establiment d'ordenacions sectorials, parcials o específiques, o de desenvolupament, quan desenvolupin instruments d'ordenació territorial o municipals. En el cas dels autònoms, han de justificar la coherència de les seves determinacions amb les d'aquells plans. Quan siguin plans especials de desenvolupament, s'han d'ajustar a les previsions dels plans que desenvolupen».*

En el cas que ens ocupa, el Pla Especial té com objecte l'ordenació de les actuacions de reforma interior, regeneració o renovació urbanes de les previstes en l'article 23.2 d) d'aquesta llei per desenvolupar en el sòl urbà, del centre històric de la ciutat d'Inca.

Així mateix, l'objecte i documentació del present Pla Especial de reforma interior, haurà de complir el previst als articles 62, 69 i 70 del Reglament general de la Llei 12/2017, en concret s'estableix:

Article 70 Plans especials de reforma interior

1. Els plans especials de reforma interior són instruments de planejament que, en àrees de sòl urbà, regulen actuacions urbanístiques en els àmbits delimitats pel pla general o pel pla d'ordenació detallada, en els termes definits en la LUIB.
2. Els plans especials de reforma interior, respectant l'ordenació estructural del pla general i la del pla d'ordenació detallada, completen o complementen l'ordenació de l'àrea de sòl urbà afectada, que poden desenvolupar, a més de les actuacions de reforma interior definides en l'article 23.2.d) de la LUIB, qualsevol de les següents:





a) Actuacions edificatòries, tant de edificació i substitució com de rehabilitació edificatòria, enteses en els termes definits en l'article 23.1 de la LUIB.

b) Actuacions de renovació urbana, enteses en els termes definits en l'article 23.2.b) de la LUIB.

c) Actuacions de dotació, enteses en els termes definits en l'article 23.2.c) de la LUIB.

d) Actuacions de regeneració urbana, enteses en els termes definits en l'article 23.2.d) de la LUIB.

e) Actuacions aïllades en el sòl urbà, per a l'obtenció de dotacions o equipaments, enteses en els termes definits en l'article 23.3.b) de la LUIB; o pel sanejament de barris, la millora de la circulació, de l'estètica del medi ambient urbà o dels serveis públics. Si el pla especial limita l'objecte a una actuació aïllada que no requereixi delimitar un àmbit de gestió sistemàtica, ha de preveure l'expropiació forçosa dels terrenys que siguin necessaris.

Article 71. Àmbit i determinacions dels plans especials de reforma interior

1. L'àmbit dels plans especials de reforma interior és el que defineix el pla general o el pla d'ordenació detallada, i en cas que aquests ho difereixin, el propi pla especial. En tot cas, l'àmbit dels plans especials de reforma interior s'ha de delimitar d'acord amb criteris de racionalitat, i ha de justificar que és coherent des de la perspectiva de la integració adequada de l'ordenació que estableixen amb la de l'entorn urbà immediat.

2. Les determinacions dels plans especials de reforma interior són les que siguin necessàries per assolir les finalitats a què es refereix l'article 70 d'aquest Reglament. Els plans especials no poden modificar l'estructura fonamental que estableix el pla general o les determinacions del pla d'ordenació detallada, requisit que s'ha d'acreditar mitjançant un estudi justificatiu que demostrï la necessitat o la conveniència de la formulació, i la coherència i la incidència sobre els plans esmentats.

3. Sens perjudici de les especialitats d'aquesta subsecció, els plans especials han de contenir les determinacions i els documents propis dels plans parcials que resultin escaients d'acord amb la seva finalitat, amb les característiques de les operacions que prevegin i amb els usos assignats al sòl, tret que alguna de les determinacions esmentades o alguns dels documents no fossin necessaris per no tenir relació amb l'actuació prevista.

4. En tot cas, els plans especials de reforma interior que ordenin actuacions de renovació urbana, reforma interior i regeneració urbana, han de contenir les determinacions de caràcter detallat pròpies de l'àmbit de sòl urbà que es vegi afectat. Així mateix, han de diferenciar els terrenys que queden subjectes al règim d'actuacions d'urbanització, dels que quedin sotmesos al règim d'actuacions d'edificació.

Article 72 Documentació dels plans especials de reforma interior

1. Els plans especials de reforma interior s'han de formalitzar amb els documents que escaiguin a cada cas, en funció de la finalitat que tinguin, d'acord amb l'establert en els articles 69 i 71 d'aquest Reglament.

2. En el cas de plans especials que prevegin operacions integrades de reforma interior, la memòria justificativa, d'acord amb l'estudi de les característiques i les condicions dels terrenys que són objecte d'ordenació, ha d'acreditar els extrems següents:

a) Justificar que s'adequa a l'ordenació que ha establert el pla general i el pla d'ordenació detallada.

b) Justificar que la solució que s'adopta garanteix l'existència d'una unitat funcional integrada adequadament i connectada amb el seu entorn urbà.





- c) Descriure i justificar l'ordenació detallada que proposi i les previsions relatives a la destinació de terrenys a habitatges sotmesos a algun règim de protecció pública.
- d) Definir i calcular els elements que integren els sistemes urbanístics locals i, si escau, generals, tot justificant que es compleixen els estàndards mínims exigibles.
- e) Delimitar, si escau, els àmbits o les unitats de gestió de les actuacions d'urbanització o d'edificació, tot justificant que compleixen els requisits establerts en la LUIB i en aquest Reglament.
- f) Incorporar fitxes que resumeixin l'àmbit global d'ordenació del pla especial i, si escau, de cadascun dels àmbits o unitats en què es preveuen actuacions d'urbanització o d'edificació, amb quadres de característiques que preveuen les superfícies, les densitats, els usos, les edificabilitats, els volums i la resta d'aspectes rellevants de l'ordenació prevista, que ha de figurar com a annex de la memòria.
- g) Determinar l'impacte sobre la població afectada, tot expressant les conseqüències socials i econòmiques que, previsiblement, resultin de l'actuació. En la recollida de dades per acreditar aquest impacte, s'ha d'incloure la variable de sexe.

B. La regulació del Pla Especial al PGOU d'Inca 2012.

En el vigent PGOU d'Inca, la regulació dels plans especials ve recollida en els articles 18, 161 i 162, els quals deriven la seva formació i contingut al Reglament de planejament de 1978, normativa vigent en aquell moment, la qual cosa s'ha d'entendre desplaçada per la Llei 12/2017 i el seu Reglament general.

Per altre banda, tal i com s'ha exposat anteriorment, l'eliminació del ART 12.2 (Cas antic ciutat d'Inca) dins la Pla Territorial Insular de Mallorca, implica que el present instrument de planejament, correspon a l'exclusiva iniciativa municipal en l'exercici de les seves competències pròpies i autonomia, amb l'objecte de dur a terme un Pla Especial de Reforma Interior del Centre Històric per dur a terme actuacions d'ordenació, rehabilitació i renovació urbana d'aquest àmbit.

4.- Procediment urbanística aplicable.

La present proposta d'avanç es tramitarà conforme preveu l'article 52 de la LUIB i l'article 92 del seu Reglament general. En tot cas, l'avanç haurà de contenir, com a mínimes, les següents determinacions:

- "a) Els objectius i els criteris generals del pla.
- b) Una síntesi de les alternatives considerades i dels objectius i criteris urbanístics, ambientals o socials que justifiquen l'elecció de la proposta bàsica sotmesa a informació pública.
- c) La descripció de les característiques bàsiques de la proposta d'ordenació.
- d) Si l'instrument de planejament està sotmès a avaluació ambiental, un document inicial estratègic perquè l'òrgan ambiental pugui emetre el preceptiu document d'abast per tal de determinar l'amplitud, el nivell de detall i el grau d'especificació de l'estudi ambiental estratègic, sens perjudici del que estableix la normativa sobre avaluació ambiental de plans i programes.

2. El document d'avanç se sotmet al tràmit d'informació pública en el termini que estableix l'article 52 de la LUIB mitjançant edicte en el Butlletí Oficial de les Illes Balears, en el qual s'ha d'indicar que el seu contingut resta a disposició del públic a les oficines de l'administració actuant i s'ha d'indicar així





mateix l'horari per a la consulta presencial. Igualment, el tràmit d'informació pública s'ha de fer amb mitjans telemàtics, publicant l'edicta i el contingut íntegre del document d'avanç en l'adreça o en el punt d'accés electrònic de l'administració actuant.

3. L'administració responsable de la redacció del pla ha d'analitzar i valorar els suggeriments, les altres alternatives de planejament, o les al·legacions que es presentin en el tràmit d'informació pública, per confirmar o rectificar els criteris i les solucions generals del planejament. Aquesta valoració s'expressa mitjançant l'acord d'aprovació inicial de l'instrument de planejament.

En definitiva, aquest resulta el marc jurídic que permetrà establir les determinacions urbanístiques necessaris per dur a terme els objectius del Pla Especial de Reforma Interior del Centre Històric d'Inca i donar la corresponent resposta a l'àmbit afectat.

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 el que disposen els articles 4.1.c) i e), 22.2.c) i 25.2.d) 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, 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 i lletrat municipal que subscriu sotmet el present Informe-Proposta FAVORABLE a la consideració del Regido d'Urbanisme i Habitatge perquè, si és procedent, previ dictamen de a 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 la proposta d'AVANÇ del Pla Especial de Reforma Interior del Centre Històric d'Inca, de redactada per la UTE d'arquitectes, JornerLlopPastor (arquitectes) +MGL + marès.

2.- CONSTITUIR la Comissió de Seguiment formada pels diferents grups municipals del consistori, així com el Consell Consultiu del Pla Especial de Reforma Interior del Centre Històric d'Inca, la qual estarà formada per diferents entitats professionals i ciutadanes que seran concretades mitjançant el corresponent acord de la Junta de Govern Local.

3.- POSAR a disposició del públic per un termini de DOS MESOS mitjançant anuncis que es publicaran en el butlletí Oficial de les Illes Balears, a un diari de major circulació de la Comunitat Autònoma i a la seu electrònica de l'Ajuntament, la proposta d'AVANÇ del Pla Especial de Reforma Interior del Centre Històric d'Inca, durant el qual es podrà examinar l'expedient a la Secretaria General (Àrea d'Urbanisme i Habitatge, horari de 9 a 14 hores) d'aquest Ajuntament per formular els suggeriments i al·legacions que es considerin oportunes.

4.- SUSPENDRE l'atorgament de llicències de parcel·lació, edificació i demolició en els casos que pugin contradir les determinacions previstes a la proposta d'AVANÇ del Pla Especial de Reforma Interior del Centre Històric d'Inca.





Ajuntament d'Inca

Inca, a data de signatura electrònica

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

L'arquitecte municipal

Carlos Mena Ribas

Francesc Alemany Bennàssar

Confome el Secretari acctal,
|

Guillermo Corró Truyol

