



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. 19 del PGOU d'Inca consistent en el canvi de qualificació de zona d'eixample i viari a sistema local d'aparcament públic (6.6), perquè s'elevi a la decisió del PLE DE L'AJUNTAMENT.

I.- VIST l'expedient de planejament relatiu a la Modificació Puntual núm. 19 de PGOU d'Inca, relativa al canvi de qualificació de zona d'eixample i viari a sistema local d'aparcament públic (6.6); 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.- L'àmbit de l'actuació de la present modificació puntual (en endavant MP) es situa a una parcel·la del barri dels Molins de la ciutat d'Inca. El barri dels Molins comprèn una zona d'alt valor paisatgístic amb nombrosos elements catalogats pel valor arquitectònic, cultural o històric, entre aquests elements destaquen els set molins catalogats. Gran part del barri es troba classificat com a Entorn de Protecció BIC en estar a l'àrea d'influència del Convent de Sant Bartomeu, així com dins del límit d'afectació del Pla Especial del Centre Històric.

Les parcel·les es situen dins de l'illa delimitada pels carrers de la Pota del Rei i el de Cabrit i Bassa i pel carrer Ramon y Cajal. Estan classificada com a Eixample (Ei) i viari, essent una zona d'ordenació per alineació de vial i afectada per la fitxa ambiental del catàleg de Patrimoni, H003 Serral del Molins.

Les parcel·les afectades son les següents:

- Carrer de Cabrit i Bassa nº6, ref. Cadastral 2275397DD9927S0001EZ, amb una superfície de parcel·la de 3.123m<sup>2</sup>, amb una edificació amb estat ruïnós de 75m<sup>2</sup> destinada a habitatge i magatzem.
- Carrer de Ramon y Cajal nº137, ref. Cadastral 2275394DD9927S0001XZ, amb una superfície de parcel·la de 418m<sup>2</sup>, amb una edificació de 51m<sup>2</sup> destinada a magatzem.
- Carrer de Ramon y Cajal nº137, ref. Cadastral 2275395DD9927S0001IZ, amb una superfície de parcel·la de 565m<sup>2</sup>, amb una edificació de 565m<sup>2</sup> destinada a habitatge.





3.- Pel Serveis Tècnics Municipals, s'ha dut a terme la redacció de la present modificació puntual del PGOU d'Inca, essent la número 19, amb l'objecte de crear un sistema local d'aparcament públic al barri dels Molins, amb l'objecte de millorar la mobilitat de la zona atès les futures actuacions de reforma i embelliment que s'ha de dur a terme en aquest barri, les quals tenen com objecte, entre altres, solucionar els problemes de trànsit i saturació d'aparcaments.

4.- Pel Ple de l'Ajuntament, en sessió ordinària de dia 21 de març de 2024, es va aprovar inicialment la present Modificació puntual 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, havent estat emesos o finalitzat el termini per a la seva emissió.

5.- Per part del Servei tècnics d'Urbanisme del Consell de Mallorca, es va emetre informe favorable, en conformitat a l'article 55.6 de la Llei 12/2017, de 29 de desembre, d'urbanisme de les Illes Balears.

Així mateix, el Servei d'Ordenació del Territori del Consell de Mallorca, també va emetre informe favorable amb les següents observacions a tenir en compte en l'execució de l'aparcament públic:

*1) En relació amb la Norma 7(secties) del PTIM, Mesures territorials i urbanístiques per a la mitigació i defensa davant el canvi global, s'haurà de tenir en compte en la modificació puntual, la anàlisi de l'efecte illa de calor així com una sèrie de directrius per tal de mitigar els efectes del canvi climàtic, entre d'altres: la preservació dels espais arbrats ja existents, midentificar i protegir i fomentar la conservació de la cobertura vegetal com a criteri bàsic d'actuació.*

*2) Cal tenir en compte el compliment de la norma 42 del PTIM referent a les mesures bioclimàtiques a l'ordenació i a l'edificació, entre d'altres,*

*En el planejament urbanístic :*

*– Procurar la reducció de la petjada ecològica en els processos d'urbanització i*

*edificació, i prioritzar la utilització de materials locals o reciclats.*

*– Implantar punts de recàrrega suficients per a vehicles elèctrics a la via pública i als*

*nous aparcaments o ampliacions dels existents d'equipaments públics i privats i*

*d'edificis d'ús col·lectiu, amb un mínim d'un punt cada 20 noves places.*

*3) Cal tenir en compte el compliment de la Norma 44, Contaminació lumínica, en allò referentals tipus de lluminàries en els projectes d'urbanització i dotació de serveis, així com lazonificació de les zones en el planejament i les limitacions del flux hemisfèric superior.*





4) Seria convenient la incorporació d'una fitxa urbanística per al nou sistema d'aparcament que reculli tots els condicionants a desplegar mitjançant el projecte d'urbanització o d'execució d'obra pública corresponent descrits al cos de l'informe.

5) La documentació justificativa dels instruments de planejament urbanístic han de contenir un apartat de justificació detallada del compliment de les disposicions dels instruments d'ordenació territorial que els resultin d'aplicació, amb menció expressa als documents i apartats específics del planejament en els quals es materialitza la seva implementació.

Aquest informe s'emet en relació a les competències del Consell de Mallorca en matèria d'ordenació del territori i paisatge, sense perjudici de les consideracions que es puguin formular des d'altres àrees de l'administració dins l'abast de les competències que tinguin atribuïdes.

## 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 la parcel·la 2275395DD9927S0001IZ qualificada com a eixample i viari en sistema local d'aparcament públic (6.6), per tal de solucionar i millorar el greu problema de trànsit i d'aparcament de la barriada, especialment a causa de la proximitat de diferents centres educatius. L'aparcament disposarà d'accés rodat i per a vianants tant del carrer de la Pota del Rei com del carrer de Cabrit i Bassa.
- La modificació de la profunditat edificable de les parcel·les 2275394DD9927S0001XZ i 2275395DD9927S0001IZ, atès que el canvi de viari a sistema local de la parcel·la 2275397DD9927S0001EZ, converteix les façanes posteriors de les parcel·les afectades amb tancaments de fons de parcel·les i no amb façanes alineades a vial, d'acord a les definicions de l'article 260 del PGOU . Per la qual cosa les parcel·les passen de tenir dues façanes alineades a vial a una façana amb una profunditat edificable en planta baixa de 18 metres. La resta de parcel·la passa a ser pati d'illa al igual que la resta de l'illa on es troben les parcel·les afectades. Aquesta modificació implica la disminució de l'edificabilitat i del nombre d'habitatges permesos a les parcel·les afectades.

Aquesta actuació és **necessària** per al barri dels Molins, ja que l'actuació proposada solucionarà i millorarà notablement el greu problema de trànsit i de saturació d'aparcaments de la barriada, atès que la sobrecàrrega actual de trànsit rodat i aparcament està provocant inseguretats viària, usos incorrectes de l'espai públic i zones verdes, i la incorrecta protecció dels elements patrimonials i catalogats. L'actuació alhora millorarà l'accessibilitat i connectivitat del barri amb el centre de la ciutat.





De les parcel·les afectades, la parcel·la situada en el carrer de Cabrit i Bassa 6 es troba edificada amb una edificació abandonada en molt mal estat de conservació. La resta de parcel·les es troben afectades, però la MP no afecta a les edificacions existents, ni són objecte d'expropiació.

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.

Per altre banda, es **justifica** la MP, en el fet que el Barri dels Molins, es troba en una zona d'alt valor paisatgístic amb nombrosos elements catalogats pel valor arquitectònic, cultural o històric, entre aquests elements destaquen els set molins catalogats. Gran part del barri es troba classificat com a Entorn de Protecció BIC en estar a l'àrea d'influència del Convent de Sant Bartomeu, així com dins del límit d'afectació de la fitxa ambiental H003.

Aquest barri històric pateix un greu problema de trànsit i saturació d'aparcament, especialment a causa de la proximitat de diversos centres educatius. Aquesta sobrecàrrega de trànsit rodat i aparcament provoca inseguretats viària, usos incorrectes de l'espai públic i zones verdes, i la incorrecta protecció dels elements patrimonials i catalogats.

La pressió actual que exerceixen els vehicles és molt superior a la que el teixit urbà pot suportar.

A la barriada hi ha habilitades 41 places d'aparcament en superfície, però en canvi es poden arribar a comptabilitzar 98 vehicles estacionats; la qual cosa significa que 57 vehicles estacionen de forma il·legal (sobre voreres, zones verdes o línies grogues) superant en un 70% les places habilitades.

Alguns trams de carrer són de doble sentit amb banda d'aparcament a banda i banda tot i tenir una amplada de carrer que no permet el compliment de la normativa viària i d'adaptabilitat universal per a aquest ús.

Hi ha diverses visuals urbanes a protegir, bé pel seu valor paisatgístic o patrimonial, actualment la configuració dels espais públics no protegeix aquestes visuals i la saturació vehicular empitjora encara més en aquest aspecte.

Amb la MP proposada, l'aparcament solucionarà i millorarà notablement el greu problema de trànsit i de saturació d'aparcaments de la barriada alhora que millorarà l'accessibilitat i connectivitat del barri amb el centre de la ciutat. S'estima un aparcament públic amb una capacitat aproximada de 100 places.

El sistema local queda regulat a l'article 97. Ús de comunicacions i infraestructures (6) del PGOU amb l'ús detallat de 6.6 ÚS D'APARCAMENTS DE VEHICLES (AP).





Les superfícies de sòl destinades a sistemes locals s'incrementaran en **1.929,00 m2.**

**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 consistent en el canvi de qualificació de residencial a aparcament públic, no tenint cap implicació i/o incidència medi ambiental l'esmentat canvi de qualificació.

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. 19 de PGOU d'Inca, consistent en el canvi de qualificació de zona d'exemple i viari a sistema local d'aparcament públic (6.6), 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.





Ajuntament d'Inca

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

Inca, a data de signatura electrònica

El cap de l'Urbanisme i Habitatge  
lletat assessor Municipal

Carlos Mena Ribas

Conforme el Secretari accatl.

Guillermo Corró Truyol

