



CERTIFICAT

EXPEDIENT NÚM.	ÒRGAN COL·LEGIAT	DATA DE LA SESSIÓ
2334/2025	El ple	24/04/2025

EN QUALITAT DE SECRETARI/A D'AQUEST ÒRGAN, CERTIFIC:

Que en sessió celebrada en la data a dalt indicada, es va aprovar la proposta que seguidament es transcriu i es varen adoptar els acords que en ella es proposen:

DICTAMEN DE LA COMISSIÓ INFORMATIVA DE MEDI AMBIENT I MODEL DE CIUTAT PER APROVAR INICIALMENT LA MODIFICACIÓ PUNTUAL N° 21 DEL PGOU

Favorable	Tipus de votació: Unanimitat/Assentiment
-----------	--

FETS I FONAMENTS DE DRET

Vist l'informe-proposta que ha emès el cap de l'Àrea d'Urbanisme i Habitatge que a continuació es transcriu:

INFORME-PROPOSTA que emet el cap de l'Àrea d'Urbanisme i Habitatge i lletrat assessor Municipal en relació a l'aprovació inicial de la Modificació Puntual núm. 21 del PGOU d'Inca consistent en modificació d'alineacions i ordenació de l'Unitat d' Actuació UA-13 i la parcel·la urbana situada entre els carrers Mostasaf, Menorca i Eivissa (3269508DD9937S); 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.- Aquesta unitat d'actuació està afectada per las prescripcions de l'acord d' aprovació definitiva de la revisió del PGOU d'Inca 2012 per part de la Comissió Insular d'Ordenació del Territori i Urbanisme del Consell Insular de Mallorca:

9a.- Pel que fa a la unitat d'actuació UA13 es mantenen les altures màximes previstes en la revisió del PGOU aprovada el 27 d'octubre de 2005.

En conseqüència, l'ordenació vigent de la UA13, és l'aprovada a la revisió del PGOU de 2005. En aquest sentit, es qualifiquen les parcel·les resultants com a Zona Eixample (EI), tipologia de Edificació segons alineació a vial amb una altura màxima de 2 plantes i una profunditat edificable màxima de 18m a planta Baixa o 14 metres a planta pis. No es preveuen zones verdes ni equipaments a l'àmbit de la UA13.

La parcel·la 3269508DD9937S afectada per la modificació puntual es troba edificada i l'edifici existent, construït a l'any 1975, està en situació de inadequació amb respecte a l'ordenació prevista al PGOU. El edifici existent te un total de set plantes sobre rasant i les façanes no compleixen amb les alineacions previstes al PGOU.

L'ordenació proposada millora la adequació de l'edifici existent al PGOU.

La parcel·la 3269507DD9936N no es troba edificada.

La delimitació de cadastre d' aquesta parcel·la no recull la realitat registral, ja que inclou dues finques registrals: la finca registral 31557, que es correspon amb la part de la parcel·la cadastral situada dins de l'àmbit de la UA-13 , i una parcel·la registral de sòl rústic exterior a la UA-13.

En la cartografia de cadastre tampoc està inclosa la finca registral 12642 que es correspon amb una part de vial del carrer Balmes encara no cedida a l'ajuntament.

Així mateix, la unitat d'actuació es troba dins l'àmbit ART DIFERIDA 11.1 del Pla Territorial Insular de Mallorca, on es preveu dins el Pla Especial de l'Àrea de Reconversió Territorial, que la UA-13 sigui objecte d'una Àrea de Reconversió Urbana (ARU), proposant els objectius i criteris d'actuació que es plantegen a la present Modificació puntual, en concret:

- Reordenació de volums i usos.



- Millora de la façana est de la ciutat que confronta amb el sòl rústic i futur parc agrari.

En aquest sentit, atès que l'objecte de la present Modificació té, entre altres, la reordenació de l'àmbit de la unitat d'actuació per millorar la façana de la ciutat que confronta amb el sòl rústic, es considera que no té incidència i contradicció sobre la tramitació i aplicació del Pla Especial, des del moment que comparteixen objectius i criteris.

3.- Pel Serveis Tècnics Municipals, s'ha dut a terme la redacció de la present modificació puntual del PGOU d'Inca de forma conjunta amb l'arquitecte Lucía Burgos Galíndez., essent la número 21, amb l'objecte del canvi de l'alineació i ordenació de l'edificació a la UA13 i a la parcel·la amb referència cadastral 3269508DD9937S, per millorar l'adequació del plantejament a la realitat actual de la zona, millorant la integració de l'edifici existent, ampliant el número d'habitatges amb la qualificació d'Habitatge Protecció Oficial (HPO), amb la finalitat d'afrontar l'emergència habitacional i crear habitatge assequible i crear un nou espai lliure públic que ajudi a regenerar la zona.

Fonaments de dret

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

L'objecte de la modificació és el canvi d'ordenació de l'edificació a la UA13 i a la parcel·la amb referència cadastral 3269508DD9937S per millorar l'adequació del plantejament a la realitat actual de la zona, millorant la integració de l'edifici existent, ampliant el número d'habitatges amb la qualificació d'Habitatge Protecció Oficial (HPO) que es podran construir a la UA13, amb la finalitat d'afrontar l'emergència habitacional i crear habitatge assequible i crear un nou espai lliure públic que ajudi a regenerar la zona.

L'àmbit de la modificació és actualment una zona deteriorada amb un edifici existent dissonant amb l'entorn, amb tots els locals de planta baixa buits, a una illa del eixample incompleta i amb un impacte paisatgístic molt negatiu.

Això es degut principalment a la mala qualitat de l'edifici, construït a l'any 1975, a la seva altura superior a la resta d'edificis del seu entorn, i pel fet que només abasta la meitat de l'illa, sent les mitgeres i façanes posteriors del pati d'illeta molt visibles des dels accessos a la ciutat d'Inca.

El PGOU a la UA13 preveu completar l'illa amb una altura màxima de dues plantes, mentre que l'edifici existent està format per un total de set plantes.



A més a més, les alineacions previstes al PGOU no coincideixen amb les alineacions de l'edifici existent el que augmenta la inadequació de l'edifici.

L'execució de la unitat d'actuació no resoluria el problema d'impacte visual de l'edifici i donarà lloc a més mitgeres d'edificis vistes amb una alineació discontinua amb les façanes de l'edifici existent.

És per tant necessari corregir aquestes incoherències de la UA13 amb la realitat del seu entorn.

Actualment estem en una situació greu de manca d'habitatge a preu assequibles i la modificació proposada incrementa el número d'habitatges a construir a la UA13 amb la qualificació d'HPO amb una tipologia en altura, planta baixa més sis plantes pis, que permet una compleció de l'illa més coherent amb l'edifici existent i una construcció més econòmica adequada a la necessitat existent.

Per altra banda el PGOU no preveu a la UA13 reserva de espais lliures públics i amb la proposta de modificació es crearà una zona verda de 1.221m² que ajudarà a la regeneració de l'entorn i a la millora de l'impacte paisatgístic de la zona.

És per tant **oportú** procedir a la modificació de l'ordenació vigent, quedant constància de l'interès públic i de l'oportunitat de la proposta.

Amb la modificació es produeix un increment de l'aprofitament lucratiu a la UA13 de 3.319m² edificables.

A la parcel·la amb referencia cadastral 3269508DD9937S es produeix un increment de l'edificabilitat màxima permesa en el PGOU, però això no suposarà l'increment de les superfícies edificades en la parcel·la, ja que actualment la seva superfície edificada és superior a la màxima prevista pel PGOU vigent.

Per tant, l'increment d'aprofitament resultant de la present modificació puntual serà únicament el previst dins de l'àmbit de la UA13, 3.603m².

Aquest increment de superfície edificable es correspon amb un increment de 60 habitatges HPO, el que suposa un increment de 150 habitants.

S'ha delimitat una nova zona verda amb una superfície de 1.221m², molt superior a la proporció mínima de 5m² per increment d'habitants de l'article 37.f) de la LUIB de determinacions del pla general.

Per tant, es considera que la Modificació es coherent i compleix l'interès públic i social d'augmentar el número d'habitatges assequibles i/o un econòmics, atès la situació d'emergència habitacional que patim a l'actualitat, amb increment lucratiu,



però que es destina, com es motiva, a la construcció d'habitatge protegit, la qual cosa la seva tramitació i preu de venda, estarà regulat a la Llei 5/2018, de 19 de juny, de l'habitatge de les Illes Balears.

La qualificació d'HPO o habitatge protegit, es dur a terme conforme a l'article 90, punt 2.3 del PGOU d'Inca (modificació introduïda per la Modificació puntual nº 15 del PGOU).

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), 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 a la Memòria en en el següents termes:

«La present Modificació Puntual consisteix en una modificació d'alineacions de l'edificació en sòl urbà no consolidat, amb augment d'alçades i superfície edificable dins la UA13 i creació d'una nova zona verda.

La modificació en cap cas supera les altures del PGOU vigent en l'edifici existent confrontant amb la UA13, ja que el PGOU manté l'edifici existent com a edifici inadequat i en cap moment l'assenyala com a edifici fora d'ordenació.

Per la qual cosa es considera que l'augment d'altura en la UA13 s'integra a l'entorn, igualant l'altura de l'edifici confrontant, i no augmenta l'impacte del que es preveu en el PGOU vigent. N

L'augment de superfície edificable en 3.702m² és menyspreable dins de l'àmbit i es veu compensat amb la creació d'una zona verda que millora l'impacte paisatgístic del que es preveu en el PGOU vigent.

La modificació no té efectes significatius sobre el medi ambient i per tant, no cal que es sotmeti als procediments d'avaluació ambiental estratègica, d'acord amb el previst a l'article 12.5 del text refós de la Llei 12/2016 d'Avaluació Ambiental de les Illes Balears, 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 (BOIB núm. 150 29/08/2020).

En conseqüència, és potestat de l'òrgan substantiu, en aquest cas l'Ajuntament d'Inca, de declarar la no subjecció a avaluació ambiental estratègica, conforme a l'article 12.5 del text refós de la Llei d'avaluació ambiental de les Illes Balears esmentada, una vegada ha estat justificat la no subjecció.»



Per tant, 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 no consolidat consistent en el canvi de la seva alienació i ordenació, no tenint cap incidència sobre el sòl rústic ni paisatgístic.

Així mateix, l'augment d'edificabilitat, no suposa un increment de la població atès l'índex d'aplicació que estableix a l'actualitat la Llei 12/2017 i el seu Reglament, amb respecte a l'aprovat pel PGOU d'Inca i, tenint en compte que la majoria dels habitatges es destinen a habitatge protegit, no tenint efectes sobre l'índex d'intensitat d'ús.

Finalment, queda justificat dins la Memòria, la reducció de l'aprofitament urbanístic al 5%, atès les despeses que implica la urbanització de la unitat d'actuació i la seva viabilitat econòmica.

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:

Vista la proposta de resolució PR/2025/1324 de 10 / d'abril / 2025.

RESOLUCIÓ



1.- APROVAR INICIALMENT, la proposta de Modificació Puntual núm. 21 del PGOU d'Inca consistent en la modificació d'alineacions i ordenació de l'Unitat d' Actuació UA-13 i la parcel·la urbana situada entre els carrers Mostasaf, Menorca i Eivissa (3269508DD9937S), redactada pels serveis tècnics municipals i l'arquitecta Lucía Burgos Galíndez.

2.- SOTMETRE a informació pública pel termini de trenta dies (30 dies), mitjançant anuncis que es publicaran en el butlletí Oficial de les Illes Balears, a un diari de major difusió de la Comunitat Autònoma i a la seu electrònica de l'Ajuntament, la proposta de Modificació Puntual i el document d'avaluació ambiental estratègica; poden examinar l'expedient a l'Àrea d'Urbanisme d'aquest Ajuntament per formular els suggeriments i al·legacions que es considerin oportunes.

3.- SUSPENDRE l'atorgament de llicències i/o comunicacions prèvies de parcel·lació, edificació i demolició en els casos que pugin contradir les determinacions previstes a la proposta de Modificació Puntual.

4.- ACORDAR la no subjecció a avaluació ambiental estratègica simplificada la present proposta de Modificació puntual, d'acord amb el previst a l'article 12.5 de la 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, una vegada que ha estat justificat mitjançant la Memòria de la modificació i en el present informe-proposta.

5.- SOL·LICITAR els informes corresponents a les Administracions Públiques que es puguin veure afectades per la present Modificació puntual de planejament, conforme previst l'article 55.3 de la Llei 12/2017, de 29 de desembre, d'urbanisme de les Illes Balears així com l'informe que preveu l'article 55.6 de la mateix llei, per part de l'òrgan amb competències urbanístiques del Consell Insular de Mallorca.

6.- NOTIFICAR, personalment, el present acord a les persones i/o interessats que com a conseqüència de l'aprovació inicial es puguin veure afectats.

I, perquè consti, i tenguí els efectes que corresponguin, expedesc la present certificació d'ordre i amb el vistiplau del Sr. Batle-President a la ciutat d'Inca.

DOCUMENT SIGNAT ELECTRÒNICAMENT