



INFORME-PROPOSTA que emet el cap de l'Àrea d'Urbanisme i Habitatge i lletrat assessor Municipal en relació a la nova aprovació inicial de la Modificació Puntual núm. 21 del PGOU d'Inca consistent en la modificació d'alineacions i ordenació de la Unitat d'Actuació UA-13 del PGOU d'Inca i la parcel·la urbana situada entre els carrers Mostassaf, Menorca i Eivissa (3269508DD9937S), així com l'adaptació i/o desplegament de l'Àrea de Reconversió Urbana nº 3 (ARU-3) del Pla Especial de l'Àrea de Reconversió Territorial de la Façana d'Inca (PEFI), ART Diferida 11.1 del Pla Territorial Insular de Mallorca; perquè s'elevi a la decisió del PLE DE L'AJUNTAMENT.

I.- VIST l'expedient de planejament relatiu a la Modificació Puntual núm. 21 de PGOU d'Inca, abans esmentada; 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.

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 té 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 i de tot l'àmbit de la unitat d'actuació.

3.- Per l'Ajuntament en Ple, en sessió ordinària de dia 24/04/2025, es va dur a terme l'aprovació inicial de la proposta de la Modificació puntual nº 21 en qüestió i es va acordar la corresponent informació pública, així com la sol·licitud dels informes a les administracions afectades.

4.- Pel Ple del Consell Insular de Mallorca, en sessió ordinària de dia 31/08/2025, es va aprovar, definitivament, el Pla Especial de l'Àrea de Reconversió Territorial de la Façana d'Inca (PEFI), ART DIFERIDA 11.1 del Pla Territorial Insular de Mallorca.

El PEFI delimita un Àrea de Reconversió Urbana (ARU-3, Carrer Mostassaf), dins l'àmbit de la UA-13 i en la seva disposició transitòria tercera, estableix un règim de suspensió de projectes i instruments de transformació urbanística del sòl dins de les àrees de reconversió urbana fins que no es produeixi l'adaptació del planejament general o el desenvolupament de les determinacions del PEFI.





En aquest sentit, l'objecte de la present Modificació, és la reconversió urbana del ARU-3 Carrer Mostassaf delimitada per a el PEFI i adoptar les determinacions contingudes a la seva Fitxa, la qual cosa implica la plena intervenció dins l'àmbit de la unitat d'actuació núm. 13 del PGOU.

En conseqüència, per a complir amb els objectius indicats, és necessari un canvi d'ordenació a la UA13 i a la parcel·la amb referència cadastral 3269508DD9937S, per adequar el planejament a la realitat actual de la zona, millorant la integració de l'edifici existent. L'àmbit de la modificació és actualment una zona deteriorada amb un edifici d'habitatges plurifamiliar dissonant amb l'entorn, amb tots els locals de planta baixa buits, a una illa de l'eixample incompleta i amb un impacte paisatgístic molt negatiu per aquesta zona perifèrica de la ciutat.

4.- Pel Serveis Tècnics Municipals, s'ha dut a terme una nova redacció de la present modificació puntual del PGOU d'Inca de forma conjunta amb l'arquitecte Lucía Burgos Galíndez, als efectes d'adaptar la present Modificació a les determinacions de PEFI i donar resposta a l'informe dels serveis tècnics d'urbanisme del Consell Insular de Mallorca i considerant que la present proposta compleix amb les determinacions del PGOU de 2012 i el Pla Especial de l'Àrea de Reconversió Territorial de la Façana d'Inca (PEFI).

A més, amb aquesta Modificació també es pretén dur a terme mesures per millorar i donar resposta a la situació greu de manca d'habitatge a preu assequibles i d'emergència residencial, la qual cosa implica que es proposi un increment en el número d'habitatges a construir a la UA13 amb la qualificació d'HPO (habitatge de protecció oficial) 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.

En definitiva, amb aquesta Modificació de planejament, es pretén, no només ordenar i millorar el paisatge de la ciutat a un àmbit de sòl urbà consolidat i deteriorat, sinó incrementar, per via ordinària, mitjançant la qualificació d'una il·leta com a Habitatge de Protecció Oficial, la creació d'habitatge assequible sotmès a un règim de protecció, conforme preveu els articles 62 i següents de la Llei 5/2018, de 19 de juny d'habitatge de les Illes Balears.

Així mateix, s'ha incorporat el corresponent estudi paisatgístic que preveu les determinacions del PEFI, als efectes del desenvolupament de les ARU.

Fonaments de dret

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

L'objecte de la modificació és l'adaptació i reconversió urbana de l'ARU-3 Carrer Mostassaf delimitada per a el PEFI i adoptar les determinacions contingudes a la seva Fitxa, així com el seu canvi de la seva alineació i ordenació per donar més coherència a l'àmbit d'actuació (UA-13), conforme a les determinacions del PEFI, la qual cosa implica la seva qualificació com HPO i el manteniment de l'espai lliure públic, com es va preveure a la revisió del PGOU de 2012.

Les determinacions contingudes a la Fitxa de l'ARU-3, són les següents:





3.3 ARU 3. Carrer Mostassaf

Identificació

Denominació:	Carrer Mostassaf	Situació:	Carrer Mostassaf
Plano:	ORD-01	Coordenada X:	493.183,297
Codi:	ARU 3	Coordenada Y:	4.396.785,441
Classificació del sòl:	Urbà	Superfície (m²):	9.022,47

Descripció

Aquest àmbit inclou una illeta situada al carrer Mostassaf, on destaca un edifici construït l'any 1975, amb un fort impacte paisatgístic i una volumetria discordant amb l'ordenació actual. El planejament preveu edificacions de baixa alçada a la resta de la illeta, així com un espai lliure confrontant que ha quedat infrutilitzat. Es planteja una reordenació que resolgui els impactes paisatgístics del desequilibri volumètric i millori la transició amb el sòl rústic i el futur Parc Agrari, reforçant la façana urbana est d'Inca.

Objectius

Objectius generals del PTIM:

- Objectiu nº1: Millora de la imatge de la ciutat.
- Objectiu nº5: Donar resposta als comportaments urbanístics de la ciutat.

Altres objectius:

- Mitigar l'impacte paisatgístic d'un edifici discordant amb l'entorn.
- Reordenar el volum edificatori i els usos de l'àmbit.
- Millorar la transició entre teixit urbà i sòl rústic.
- Revaloritzar la façana urbana est d'Inca.

Criteris d'actuació

- Establir mesures per a la rehabilitació de l'edifici discordant existent.
- Reordenar els volums edificables per garantir una transició coherent amb el planejament vigent.
- Millorar la façana est de la ciutat, especialment en el límit amb el sòl rústic i el Parc Agrari.

Instruments de desplegament

Planejament urbanístic / Estudi de detall / Ordenances / Projecte d'urbanització / Projecte d'obra pública / Projecte d'obres i/o activitats.

En conseqüència, es necessari dur a terme el canvi d'ordenació de l'edificació a la UA13 i a la parcel·la amb referència cadastral 3269508DD9937S, per adequar el planejament a la realitat actual de la zona, millorant la integració paisatgística 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 residencial mitjançant habitatge assequible amb un espai lliure públic que ajudi a regenerar la zona.

L'àmbit de la modificació és actualment una zona deteriorada amb un edifici d'habitatges plurifamiliar 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 resolndria 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, amb les determinacions que preveu l'ARU-3, reordenant les alineacions i volums de forma coherent amb l'edifici existent.

Per altre banda, 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.

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.

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 residencial 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).

En definitiva, aquesta Modificació, no només pretén ordenar un àmbit conforme a les determinacions del PEFI i millorar la visual paisatgística de la ciutat, sinó la creació d'habitatge assequible mitjançant la consolidació d'un àmbit de sòl urbà, sense dur a terme, per via excepcional i extraordinària, nous





creixements.

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.

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.

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, com a conseqüència de l'augment dels preus de la construcció i la continua situació inflacionista en el qual es situa.

A més, la qualificació com HPO de la parcel·la principal, implica un preu de venda limitat dels futurs habitatges a construir, conforme al previst a la Llei 5/2018, de 19 de juny d'habitatge de les Illes Balears.

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, previ dictamen de la Comissió Informativa de Medi Ambient i Model de Ciutat si és procedent, s'elevi la seva aprovació a l'Ajuntament en PLE, òrgan competent per resoldre, la següent PROPOSTA D'ACORD:

1.- DEIXAR SENSE EFECTES, l'acord de Ple de l'Ajuntament d'Inca, adoptat en sessió de dia 24/04/2025, relatiu a l'aprovació inicial de la Modificació Puntual núm. 21 del PGOU d'Inca consistent en modificació d'alineacions i ordenació de la Unitat d'Actuació UA-13 i la parcel·la urbana situada entre els carrers Mostassaf, Menorca i Eivissa (3269508DD9937S).

2.- APROVAR INICIALMENT, la nova proposta de Modificació Puntual núm. 21 del PGOU d'Inca consistent en la modificació d'alineacions i ordenació de la Unitat d'Actuació UA-13 del PGOU d'Inca i la parcel·la urbana situada entre els carrers Mostassaf, Menorca i Eivissa (3269508DD9937S), així com l'adaptació i/o desplegament de l'Àrea de Reconversió Urbana nº 3 (ARU-3, carrer Mostassaf) del Pla Especial de l'Àrea de Reconversió Territorial de la Façana d'Inca (PEFI), ART Diferida 11.1 del Pla Territorial Insular de Mallorca, la qual ha estat redactada pels serveis tècnics municipals i l'arquitecta Lucía Burgos Galíndez.

3.- 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; poden examinar l'expedient a l'Àrea d'Urbanisme d'aquest Ajuntament per formular els suggeriments i al·legacions que es considerin oportunes.

4.- 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.

5.- 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.

6.- 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 mateixa Llei, per part de l'òrgan amb competències urbanístiques del Consell Insular de Mallorca.

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

Inca, a data de signatura electrònica

El cap de l'Urbanisme i Habitatge
Iletrat assessor Municipal

Carlos Mena Ribas

Conforme el Secretari accatl.

Guillermo Corró Truyol

