



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. 22 del PGOU d'Inca consistent en la reordenació d'una illeta situada entre els carrers Joan Miró, de Chopin, de Sor Clara Andreu i l'avinguda de Lluc, qualificada com a "Transformació d'Ús" (TU) amb la delimitació d'una Unitat d'Actuació; perquè s'elevi a la decisió del PLE DE L'AJUNTAMENT.

I.- VIST l'expedient de planejament relatiu a la Modificació Puntual núm. 22 de PGOU d'Inca, relativa a la reordenació d'una illeta situada entre els carrers Joan Miró, de Chopin, de Sor Clara Andreu i l'avinguda de Lluc, qualificada com a "transformació d'Ús" (TU) amb la delimitació d'una Unitat d'Actuació, presentada per l'entitat Construcciones Alcudienses, SL, com a propietari de les parcel·les afectades; 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.- Es presenta nova proposta de Modificació Puntual del PGOU d'Inca, amb la corresponent documentació tècnica signada per l'arquitecte Antonio Ramis Ramos, en representació d'Estudio Legal y Técnico de Arquitectura y Urbanismo S.L., la qual té com a objecte:

*L'objecte d'aquesta modificació és la reordenació de l'edificació de la illeta situada entre els carrers Joan Miró, de Chopin, de Sor Clara Andreu i l'Av de Lluc que actualment es regeix per la qualificació "Transformació d'ús" (TU) que es regeix per l'article 151 de les Normes que, corresponent a sòls urbans ocupats per instal·lacions industrials, assenyalava expressament la possibilitat de la seva transformació en usos residencials o d'equipaments sense increment de l'ocupació o edificabilitat.*

*Així mateix, a fi de garantir les cessions de l'espai públic (vial i zona verda), es delimita una unitat d'actuació a desenvolupar mitjançant el sistema d'actuació de compensació.*

3.- Per l'Ajuntament en Ple, en sessió ordinària de dia 24 d'abril de 2025, es va aprovar inicialment, una primera proposta de la present Modificació puntual que, vist l'informe emès pel Serveis Tècnics d'Urbanisme del Consell de Mallorca, suposa fer un nou replantejament de la reordenació de l'ileta en sòl urbà, qualificada com a Transformació d'Ús (TU).

En aquest sentit, per l'equip redactor s'ha presentat una nova proposta d'ordenació, la qual s'ajusta als paràmetres i determinacions que es preveuen a la TU, millorant la seva configuració urbana, mitjançant la creació d'una unitat d'actuació.





Plànol d'ordenació vigent i proposta de modificació de l'ordenació.

4.- Per l'arquitecte municipal, s'ha analitzat la documentació i s'ha emès nou informe tècnic favorable, el qual consta a l'expedient, de la nova proposta presentada.

## Fonaments de dret

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

Aquesta modificació, com s'ha esmentat, es correspon en part amb la zonificació TU i en part amb la de l'exemple (EI). La zonificació TU comprèn els sòls urbans ocupats per instal·lacions industrials i l'article 151 estableix expressament la possibilitat de la seva transformació en usos residencials o d'equipaments sense increment de l'ocupació o edificabilitat amb les condicions establertes al PGOU.

En quan a la zonificació EI, aquesta està conformada per dos blocs d'edificació contínua situats en dialoal, amb la façana principal a l'Av de Lluc i l'altre al carrer Joan Miró. El primer bloc s'integra en la nova ordenació en estar ja edificat i el segon, que està actualment ocupat per un espai lliure privat, es qualifica com a espai lliure públic traslladant la seva edificabilitat a l'interior de la illeta.

En aquest cas hi ha que considerar que es tracta d'una illeta confrontant amb el carrer Joan Miró i enfront del CIFP Pau Casenoves que té la construcció en configuració aïllada. Amb la nova ordenació es manté l'alineació del carrer Joan Miró, s'obre un nou vial de connexió entre els carrers de sor Clara Andreu i de Chopin, de 10 m d'ample i s'ordena l'edificació amb 2 blocs de 24 m d'ample totalment edificables que alliberen un espai lliure públic que s'obre també als mateixos carrers.

Així mateix, com s'ha assenyalat, a aquest efecte d'obtenir les cessions del vial previst, així com de l'espai públic, es delimita una unitat d'actuació a desenvolupar mitjançant el sistema d'actuació de compensació, segons la fitxa annexa a la Memòria.

L'alternativa que no ha estat adoptada per tenir menys interès públic seria mantenir el carrer que talla la illeta i conformar 2 blocs d'edificació mantenint les alineacions dels vials circumdants. A l'efecte d'obtenir les cessions fixades pel planejament hauria estat necessari situar una zona verda pública a





l'interior del pati que no connecta amb la resta de la trama urbana.

D'acord amb la distinció que la LUIB estableix en l'article 23 podem assenyalar que no es tracta d'una actuació de transformació urbanística sinó d'una actuació edificatòria de les assenyalades en l'apartat 1.c, és a dir substitució de l'edificació preexistent per obra nova conforme al planejament en vigor en aquest moment, sempre que aquest mantingui l'aprofitament urbanístic atribuït pel planejament anterior. Tot això perquè no s'incrementa la densitat residencial atribuïda pel PGOU vigent i es compleixen les condicions que aquest determina per al seu desenvolupament diferit. El PGOU no realitza una ordenació detallada de les edificacions sinó que remet la seva transformació a un ús residencial a un pla especial o estudi de detall que, en aquest cas, s'ha substituït per una modificació de planejament que implantí aquesta ordenació detallada d'acord amb les condicions que estableix l'article 151 de les referides normes del PGOU.

A més, en aquest cas, al no tractar-se d'un sòl urbanitzable de creixement ni d'una actuació de renovació urbana o de reforma interior, segons definició dels apartats 2.b i 2.d, de l'article 23 de la LUIB, ja que no s'emmarca en cap dels supòsits de les actuacions urbanístiques de transformació, no serà aplicable la reserva del 30% de l'edificació residencial que preveu l'article 37 de la LUIB.

### De la conveniència i oportunitat

Compleix amb l'article 59 de la LUIB, la modificació suposa una ordenació més d'acord amb la configuració de la ciutat que en aquest punt combina la tipologia aïllada de l'equipament amb la de les edificacions contínues de tipus residencial. A més, es tracta d'una illa de gran grandària que, en fraccionar-se en tres blocs amb edificacions separades per un vial i zones verdes públiques, donen permeabilitat a la trama urbana i faciliten els desplaçaments per als vianants.

### Acreditació de l'interès públic.

Es justifica el compliment de l'article 4.1 del RDL 7/2015, de 30 d'octubre, la modificació de planejament proposada redunda en l'interès públic perquè ordena una part del sòl urbà, cedint espais lliures públics intermedis, entre les edificacions, i tallant la illeta amb vial per als vianants i de trànsit rodat restringit. D'aquesta manera les edificacions es configuren de forma fraccionada sense causar un impacte en l'entorn i evitant una illa tancada amb pati interior.

Tipologia que no deriva en cap avantatge per al ciutadà ni per a l'entorn.

L'ordenació quant a la superfície màxima edificable i al nombre de plantes s'assimila a la de les parcel·les de la zona circumdant, respectant les actualment existents en la illeta de l'Av de Lluc (3 plantes) i en les altres dues illetes, que estan separades d'aquesta per un vial i entre elles per una zona verda pública, de 4 plantes.

A més existeix un increment del sòl que es cedeix com a públic respecte de l'ordenació actual de 2.548,48 m2 destinat a vials i espais lliures públics.

### Relació i justificació de les modificacions de les normes urbanístiques.

No hi ha modificació de les normes urbanístiques ja que es tracta d'una reordenació volumètrica de les edificacions. La nova ordenació manté la tipologia de l'eixample (EI) i suprimeix la zonificació TU en aquesta illeta.







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, atès que s'intervé dins una illa ja consolidada com a sòl urbà, proposant una reordenació de la mateixa per adaptar-se la nova realitat i necessitats urbanístiques del municipi.

Finalment, també serà d'aplicació el previst a la Disposició transitòria primera, apartat primer, de la LUIB, considerant que la present Modificació no implica una contradicció amb la normativa supramunicipal vigent.

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:

*«En aquest cas, es tracta d'una modificació que es troben en el supòsit d'una reordenació de volums sense increment de densitat residencial i, si bé resulta una major edificabilitat, també resulta un increment de vials i zones verdes públiques, a més no s'afecten espais de la Xarxa Natura 2000 i el seu àmbit és dins del sòl urbà consolidat pel que estaria justificada la seva no subjecció a avaluació ambiental estratègica».*

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), tenint en compte que s'actua dins una zona urbana consolidada i que no hi ha un increment de densitat residencial, mantenint la que preveu el planejament vigent i la LUIB.

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

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 Regidor d'urbanisme i habitatge perquè, previ dictamen de la Comissió 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 data 24/04/2025, relatiu a l'aprovació inicial de la proposta de Modificació Puntual núm. 22 del PGOU d'Inca consistent en la reordenació de l'edificació de la illeta situada entre els carrers Joan Miró, de Chopin, de Sor Clara Andreu i l'Av de Lluc, qualificació "Transformació d'ús" (TU), redactada per l'arquitecte Antonio Ramis Ramos, en representació d'Estudio Legal y Técnico de Arquitectura y Urbanismo S.L i essent promotor l'entitat Construcciones Alcudienses, SL, com a titular dels terrenys afectats.

2.- APROVAR INICIALMENT, la nova proposta de Modificació Puntual núm. 22 del PGOU d'Inca, consistent en la reordenació d'una illeta situada entre els carrers Joan Miró, de Chopin, de Sor Clara Andreu i l'avinguda de Lluc, qualificada com a "transformació d'ús" (TU) amb la delimitació d'una Unitat d'Actuació, redactada per l'arquitecte Antonio Ramis Ramos, en representació d'Estudio Legal y Técnico de Arquitectura y Urbanismo S.L i essent promotor l'entitat Construcciones Alcudienses, SL, com a titular dels terrenys afectats.

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 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.

4.- SUSPENDRE l'atorgament de llicències i/o comunicacions prèvies de parcel·lació, edificació i demolició en els casos que puguin 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





Ajuntament d'Inca

de la mateix 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  
lletrat assessor Municipal

Carlos Mena Ribas

Conforme el Secretari accatl.

Guillermo Corró Truyol

