

PLA GENERAL D'ORDENACIÓ URBANA D'INCA

**MODIFICACIÓ PUNTUAL NÚM. 22 RELATIVA A LA REORDENACIÓ D'UNA ILLETA
SITUADA ENTRE ELS CARRERS JOAN MIRÓ, DE CHOPIN, DE SOR CLARA
ANDREU I L'AV DE LLUC I DELIMITACIÓ D'UNA UNITAT D'ACTUACIÓ
APROBACIÓ INICIAL / MAIG 2026**

**MEMÒRIA INFORMATIVA I JUSTIFICATIVA
NORMES URBANÍSTIQUES
RESUM EXECUTIU DEL PLANEJAMENT
ESTUDI ECONÒMIC I FINANÇER
MEMÒRIA DE SOSTENIBILIDAD I VIABILITAT ECONÒMICA
PLÀNOLS INFORMATIUS I D'ORDENACIÓ**



Ajuntament d'Inca

ÍNDEX

MEMÒRIA INFORMATIVA I JUSTIFICATIVA

1. ANTECEDENTS
2. OBJECTE I ÀMBIT DE LA MODIFICACIÓ
 - 2.1. Objecte.
 - 2.2. Àmbit
3. JUSTIFICACIÓ DE LES MODIFICACIONS
 - 3.1. General
 - 3.2. De la conveniència i oportunitat
 - 3.3. Acreditació de l'interès públic
 - 3.4. Relació i justificació de les modificacions de les normes urbanístiques
 - 3.5. Justificació del compliment de la normativa aplicable
 - 3.6. Relació i justificació de les modificacions dels plànols
4. ESTUDI ECONÒMIC I FINANCER I PROGRAMA D'ACTUACIÓ
5. MEMÒRIA DE SOSTENIBILITAT ECONÒMICA
6. INFORME I MEMÒRIA DE SOSTENIBILITAT AMBIENTAL
7. RESUM EXECUTIU DEL PLANEJAMENT
8. CONTINGUT DOCUMENTAL
9. AUTORIA TÈCNICA

NORMES URBANÍSTIQUES

MEMÒRIA INFORMATIVA I JUSTIFICATIVA

1. ANTECEDENTS

El 27 d'octubre de 2005 es va aprovar definitivament amb prescripcions el PGOU d'Inca (BOIB n. 191, de 22.12.05) i la seva adaptació al PTIM es va aprovar amb prescripcions el 26 d'octubre de 2012 (BOIB n. 176, de 27.11.12). Des de llavors s'han tramitat 21 modificacions puntuals (la núm. 20 i 21 en tramitació), sent aquesta la núm. 22.

2. OBJECTE I ÀMBIT DE LA MODIFICACIÓ

2.1. 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, assenyala 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.

2.2. Àmbit.

És, segons el plànol informatiu d'estructura de la propietat, el comprès per les següents parcel·les cadastrals:

ESTRUCTURA CADASTRE	Superfícies	
	sòl	edificació
2676717DD9927S0001JZ	668,00	0,00
2675905DD9927N0001ID	2.177,00	0,00
2676736DD9927S0001LZ	5.825,00	3.466,00
26767D7DD9927N0001XD	734,00	27,00
2676733DD9927N0001GD	608,00	1.470,00
2676731DD9927N0001BD	889,00	841,00
2676731DD9927N0002ZF		176,00
2676731DD9927N0003XG		158,00
2676731DD9927N0004MH		55,00
2676731DD9927N0005QJ		72,00
2676731DD9927N0006VWK		72,00
2676731DD9927N0007EL		70,00
2676731DD9927N0008RB		70,00
2676731DD9927N0009TZ		70,00
2676731DD9927N0010EL		70,00
2676731DD9927N0011RB		72,00
2676731DD9927N0012TZ		70,00
2676731DD9927N0013YX		72,00
2676731DD9927N0014UM		70,00
2676730DD9927N0001AD	783,00	73,00
2676730DD9927N0002SF		565,00
2676730DD9927N0003DG		201,00
2676730DD9927N0004FH		415,00
2676730DD9927N0005GJ		173,00
2676730DD9927N0006HK		143,00
2676730DD9927N0007JL		173,00
2676730DD9927N0008KB		143,00
2676730DD9927N0009LZ		143,00
2676730DD9927N0010JL		143,00
2676730DD9927N0011KB		143,00
2676730DD9927N0012LZ		143,00
2676721DD9927S0001EZ	1.773,00	1.699,00
TOTAL	13.457,00	11.058,00

Amb una superfície total, segons Cadastre, de 13.457 m² i segons mesurament de: 13.443,57 m².

3. JUSTIFICACIÓ DE LA MODIFICACIÓ

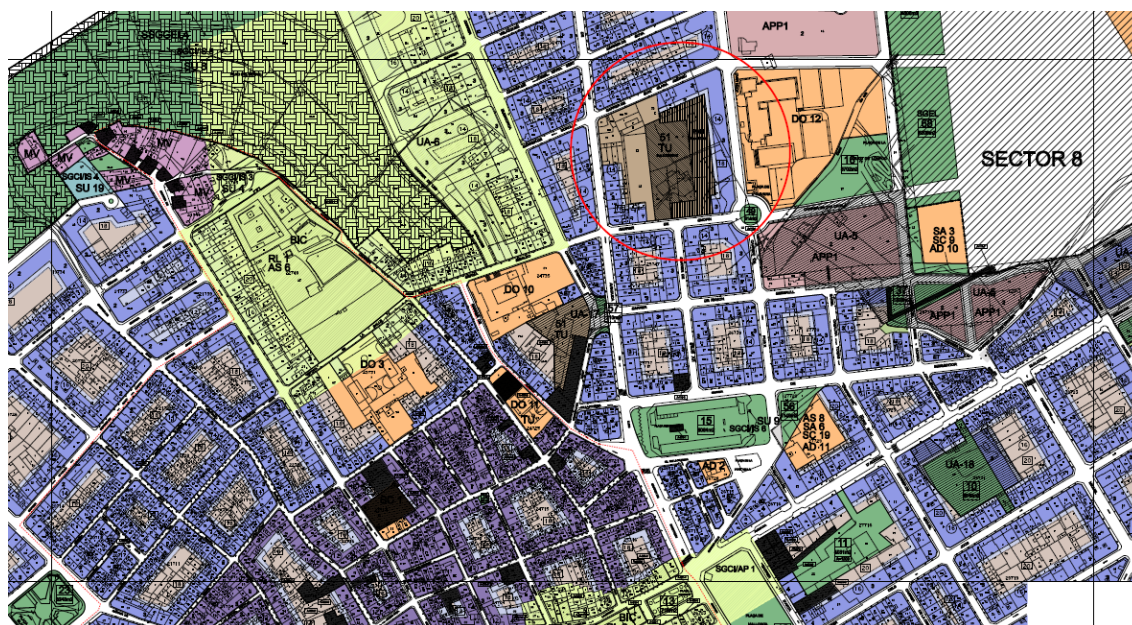
3.1. General.

Aquesta modificació està emparada en l'article 59 de la Llei 12/2017, de 29 de desembre, d'urbanisme de les Illes Balears (BOIB n. 160, de 29.12.17), d'ara endavant LUIB, que han previst la possibilitat d'introduir modificacions de qualsevol dels elements d'un instrument de planejament urbanístic en vigor amb subjecció a les mateixes disposicions que regeixen per a la seva formació i aprovació.

A més, aquesta modificació es justifica per la pròpia naturalesa de la zonificació que permet la seva transformació en ús residencial i que requereix d'una ordenació urbanística detallada d'acord amb aquest ús que incrementi les zones verdes públiques.

Aquesta modificació, com s'ha esmentat, es correspon en part amb la zonificació TU i en part amb la de l'eixample (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 següents condicions:

1. *Cedir el sòl corresponent a un mínim del 30% de la superfície de l'àmbit destinat a espais lliures públics (ELP) i viaris. Aquesta superfície d'ELP ha de compensar l'increment de població.*
2. *Tramitar un pla especial o estudi de detall, excepte que l'ordenació vingui predeterminada en el PGOU.*
3. *Els paràmetres d'edificació seran:*
 - *L'ordenació per alineació a vial serà la de la zona.*
 - *La profunditat edificable i nombre de plantes segons els plànols d'ordenació.*
4. *Els usos admesos seran els de la zona.*

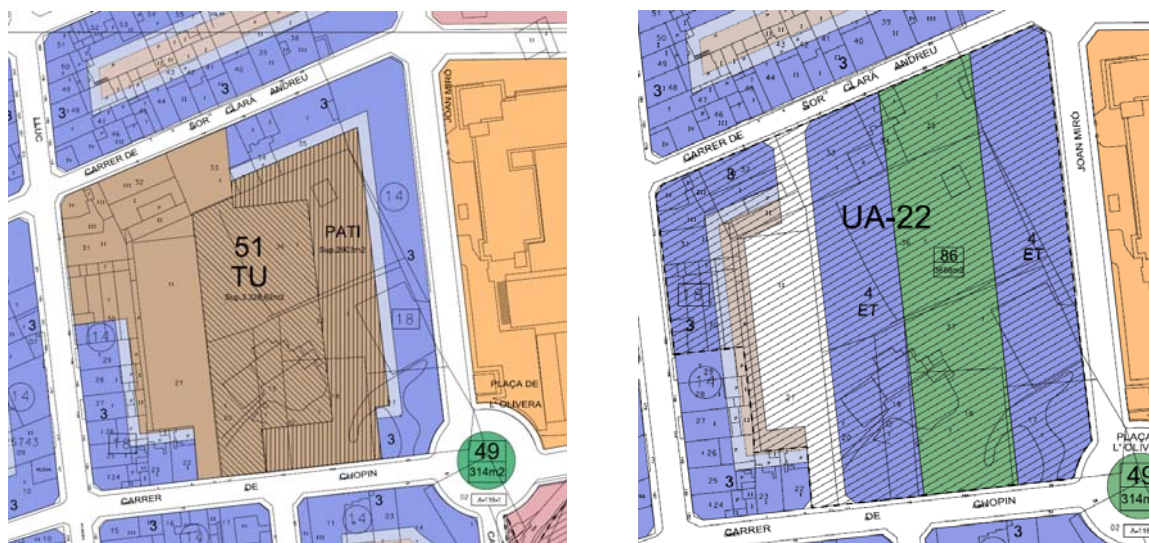


Situació sobre els plànols d'ordenació del PGOU vigent (full C2).

En quan a la zonificació EI, aquesta està conformada per dos blocs d'edificació contínua

situats en dialogal, amb la façana principal a l'Av de Lluç i l'altre que completa la illeta existent 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 Casesnoves 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 d'uns 24 m d'ample totalment edificables que alliberen un espai lliure públic que s'obre també als mateixos carrers.



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

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

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.

En aquest cas, les superfícies, aprofitaments i densitats haurien estat les següents:

ORDENACIÓ NO PROPOSADA

SÒL NO LUCRATIU		
Vials públics	V	1.168,47
Aparcaments públics	AP	0,00
Espais lliures públics	SGEL	1.860,54
TOTAL		3.029,01

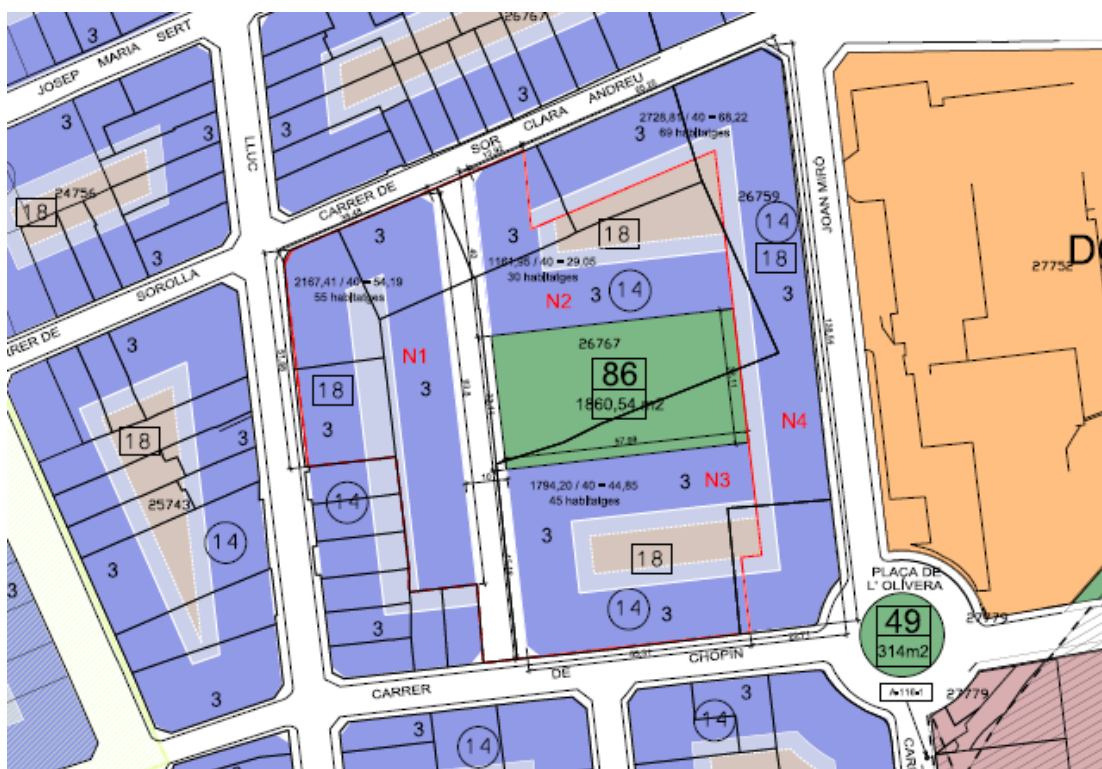
ORDENACIÓ NO PROPOSADA

SÒL LUCRATIU	Illeta	Superfícies	Edificabilitat màxima		Total
			Planta baixa	Plantes pis	
Eixample (Ei) 3 plantes	N1	2.598,86	2.598,86	4.334,82	6.933,68
Eixample (Ei) 3 plantes	N2	1.922,55	1.366,65	2.323,90	3.690,55
Eixample (Ei) 3 plantes	N3	2.528,81	2.167,05	3.588,40	5.755,45
Eixample (Ei) 3 plantes	N4	3.364,34	3.364,34	5.457,62	8.821,96
TOTAL		10.414,56	9.496,90	15.704,74	25.201,64

DENSITAT RESIDENCIAL DINS L'ÀMBIT

SÒL LUCRATIU	Illeta	Superfícies	Densitat	Habitants
Eixample (Ei) 3 plantes	N1	2.598,86	55	138
Eixample (Ei) 3 plantes	N2	1.922,55	30	75
Eixample (Ei) 3 plantes	N3	2.528,81	45	113
Eixample (Ei) 3 plantes	N4	3.364,34	69	173
TOTAL		10.414,56	199	498

La ordenació gràfica d'aquesta proposta no adoptada hauria estat la següent:



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 implanti 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.

3.2. De la conveniència i oportunitat.

L'article 59 de l'esmentada LUIB exigeix la justificació de la conveniència i oportunitat de les modificacions de planejament en relació amb els interessos públics i privats concurrents.

En aquest cas, com s'ha esmentat en els apartats anteriors, 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 illeta 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.

3.3. Acreditació de l'interès públic.

D'acord amb l'establert en 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 un vial de trànsit rodat. 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.

3.4. 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 no respon a la tipologia d'illa tancada típica de l'eixample d'Inca sinó que aquesta s'ordena en edificacions obertes cap a l'interior de la illeta generant així un nou vial i una zona verda pública i evitant el pati tancat d'ús privat típic de la tipologia de l'eixample. Finalment, amb aquesta nova ordenació, se suprimeix la zonificació TU en aquesta illeta.

L'edificabilitat del planejament actual és la següent:

ORDENACIÓ ACTUAL

SÒL NO LUCRARIU	Percentatge	Superfícies
Vials i espais lliures públics	30%	3.023,77
TOTAL		3.023,77

ORDENACIÓ ACTUAL

SÒL LUCRATIU	Zonificació	Superfícies	Edificabilitat màxima		
			Planta baixa	Plantes pis	Total
Eixample (PE: 14 m) (3 P)	EI	3.364,34	3.364,34	5.457,62	8.821,96
Zona TU (3P)	N2	10.079,23	6.132,56	10.247,12	16.379,68
TOTAL		13.443,57	9.496,90	15.704,74	25.201,64
ÀMBIT		16.467,34	9.496,90	15.704,74	25.201,64

Sent l'ordenació de la modificació del planejament proposada la següent:

ORDENACIÓ PROPOSTA

SÒL NO LUCRATIU	Zonificació	Superfícies
Vials públics	V	1.884,28
Aparcaments públics	AP	0,00
Espais lliures públics	SGEL	3.687,97
TOTAL		5.572,25

ORDENACIÓ PROPOSTA

SÒL LUCRATIU	Zonificació	Superfícies	Edificabilitat màxima		
			Planta baixa	Plantes pis	Total
Eixample (PE: 14 m) (3 P)	EI	1.883,06	1.318,81	2.151,36	3.470,17
Eixample (ET) (4 P)	EI	2.833,72	2.833,72	8.501,16	11.334,88
Eixample (ET) (4 P)	EI	3.154,54	3.154,54	9.463,62	12.618,16
TOTAL		7.871,32	7.307,07	20.116,14	27.423,21
ÀMBIT		13.443,57	7.307,07	20.116,14	27.423,21

És a dir que es produeix un increment d'edificabilitat, a conseqüència de la nova ordenació, de: 2.221,57 m2/sostre.

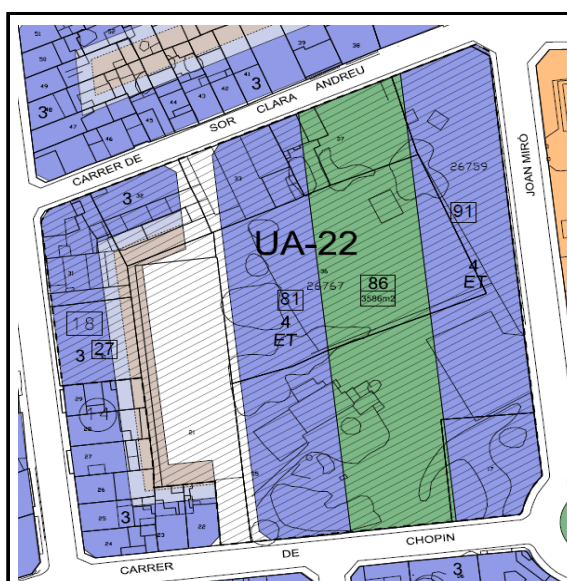
D'altra banda, es produeix un increment del sòl de cessió pública (vials i zones verdes) de: 2.548,48 m2.

Segons el següent quadre comparatiu:

COMPARATIU	Superfícies			Edificabilitat		
	PGOU vigent	Proposta PG	Diferències	PGOU vigent	Proposta PG	Diferències
SÒL NO LUCRATIU						
Vials i espais lliures públics	3.023,77	5.572,25	2.548,48	0,00	0,00	0,00
TOTAL	3.023,77	5.572,25	2.548,48	0,00	0,00	0,00
SÒL LUCRATIU						
Eixample (EI)	3.364,34	7.871,32	4.506,98	8.821,96	27.423,21	18.601,25
Zona TU	10.079,23	0,00	-10.079,23	16.379,68	0,00	-16.379,68
TOTAL	13.443,57	7.871,32	-5.572,25	25.201,64	27.423,21	2.221,57
ÀMBIT	16.467,34	13.443,57	-3.023,77	25.201,64	27.423,21	2.221,57

Quant a la densitat residencial, aquesta no s'incrementa segons el següent quadre de càlcul i comparatiu:

CÀLCUL DE LA DENSITAT RESIDENCIAL DE LA NOVA ORDENACIÓ		
ILLETES	SUP. P. PIS	ÍNDEX I _r
M1	1.076	1/40
M2	2.834	1/35
M3	3.155	1/35
TOTAL	7.064	
ILLETES	HABITANGES	HABITANTS
M1	27	68
M2	81	203
M3	91	228
TOTAL	199	498



COMPARATIU DENSITAT	PGOU vigent	Proposta PG	Diferències
Eixample (Ei)	69	27	-42
Zona TU	130	172	42
TOTAL	199	199	0
3 plantes	1/40		
4 plantes	1/35		

3.5. Justificació del compliment de la normativa aplicable.

La modificació proposada compleix amb la legislació vigent segons amb la següent justificació:

1. Legislació estatal.

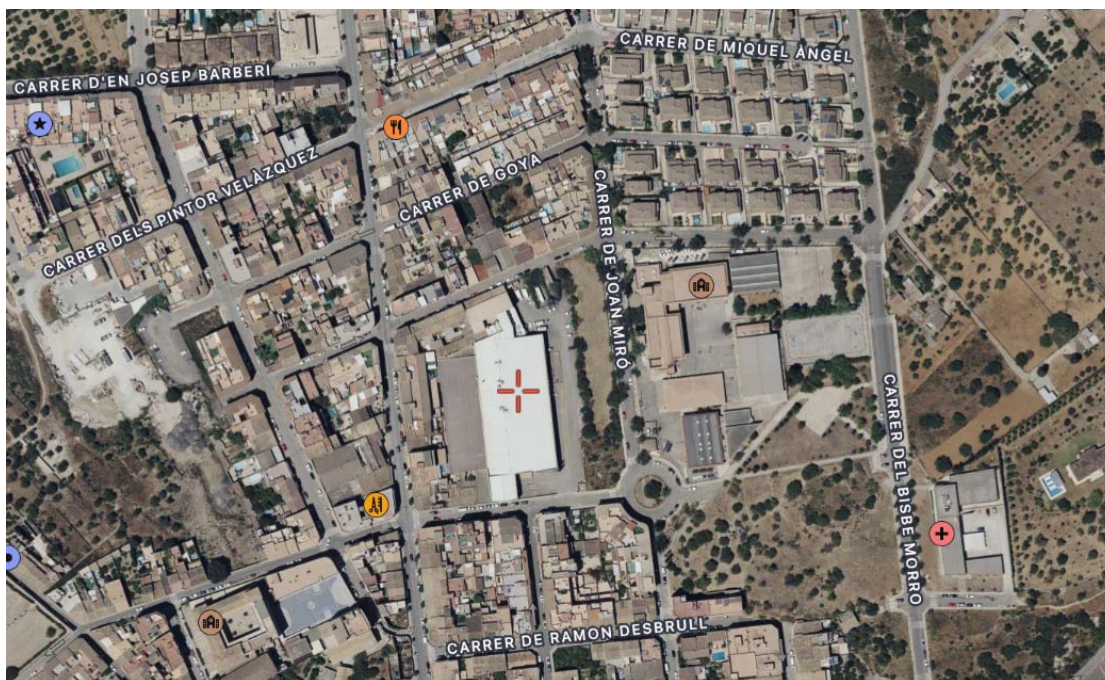
A aquest efectes es troba en vigor el *Real decreto legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana (BOE n. 261, de 31.10.15)*.

D'acord amb l'article 24 del RDL 7/2015, de 30 d'octubre, les alteracions de l'ordenació urbanística vigent observaran els tràmits procedimentals requerits per la legislació aplicable. En aquest cas, les modificacions de planejament s'han d'ajustar al mateix procediment que per a la seva formulació pel que, fins a la seva aprovació definitiva, s'haurà de donar compliment al tràmit d'aprovació inicial i provisional, així com a l'exposició pública corresponent.

També s'haurà de tenir en compte l'assenyalat en el RDL 7/2015, de 30 d'octubre que pugui afectar a determinats aspectes del planejament segons se cita i desenvolupa en la present memòria. Així l'apartat 3r de l'article 70ter de la Llei 7/1985, de 2 d'abril, reguladora de les bases del Règim Local, modificat per la disposició adicional novena del RDL 2/2008, de 20 de juny, estableix que en el planejament, excepte en cas de revisió, s'haurà de justificar el següent:

“Cuando una alteración de la ordenación urbanística, que no se efectúe en el marco de un ejercicio pleno de la potestad de ordenación, incremente la edificabilidad o la densidad o modifique los usos del suelo, deberá hacerse constar en el expediente la identidad de todos los propietarios o titulares de otros derechos reales sobre las fincas afectadas durante los cinco años anteriores a su iniciación, según conste en el registro o instrumento utilizado a efectos de notificaciones a los interesados de conformidad con la legislación en la materia.”

Per tant, en aquest cas, la modificació ha incidit sobre l'ordenació de l'ús del sòl i afecta als propietaris i titulars de drets, la justificació dels quals s'annexa a l'expedient administratiu que correspon a les referències cadastrals assenyalades en l'apartat 2.2 d'aquesta memòria.



Situació de la modificació sobre l'ortofoto aèria.

Servituds aeronàutiques.

Inca es troba afectada per les servituds aeronàutiques pel que, d'acord amb la legislació aeroportuària, aquesta modificació requerirà informe favorable del Ministeri de Transports, Mobilitat i Agenda Urbana (Subdirecció General d'Aeroports i Navegació Aèria) a l'efecte de que la mateixa no vulnere les esmentades servituds d'acord amb el que s'estableix en la següent normativa:

- *Ley 48/1960, de 21 de julio, sobre navegación aérea, modificada por la Ley 55/1999, de 20 de diciembre, de medidas fiscales, administrativas y de orden social y por la Ley 25/2009, de 22 de diciembre, de modificación de diversas leyes para su adaptación a la Ley sobre el libre acceso a las actividades de servicios y su ejercicio (BOE n. 308, de 23.12.09).*
- *Ley 21/2003, de 7 de julio, de seguridad aérea (BOE n. 162, de 08.07.03).*
- *Decreto 584/1972, de 24 de febrero, de servidumbres aeronáuticas (BOE n. 69, de 21.03.72).*

2. Legislació autonòmica.

L'article 59 de la referida LUIB estableix 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.

A l'efecte del seu compliment, ens trobem que aquesta modificació suposa un canvi de qualificació i una alteració de paràmetres urbanístics, així com d'ús del sòl.

D'altra banda, 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.

“Seran circumstàncies que justifiquin l'adopció de l'acord de revisió d'un pla general, sense perjudici de la tramitació d'una modificació puntual quan ocorri, les alteracions substancials dels models d'implantació urbana, de la classificació de sòl o de les determinacions per al desenvolupament urbanístic, així com les disfuncions derivades de l'esgotament de la capacitat del pla per necessitats reals de sòl per determinats usos i activitats econòmiques.”

Segons l'article 64 de la LUIB, en cas d'aprovació definitiva per part de l'ajuntament, l'acord i el contingut documental de la modificació, a més de publicar-se en el BOIB i punt d'accés electrònic de l'ajuntament, s'haurà de comunicar al Consell de Mallorca i a l'Arxiu d'Urbanisme de les Illes Balears.

Per tant, l'aprovació definitiva de la modificació puntual, excepte informe en contra del Consell de Mallorca, és competència de l'Ajuntament.

D'altra banda, l'article 34 de la LUIB estableix el següent:

“Les alteracions de l'ordenació urbanística del pla general, a través de la seva modificació puntual o la seva revisió, no podran afectar la qualitat urbana mitjançant el decrement de la superfície dotacional de la ciutat ja edificada i consolidada que suposin un minvament en la qualitat de la ciutadania. A aquest efecte: s'haurà de mantenir l'ús dotacional de les parcel·les i solars que hagin tingut aquest destí en el planejament que es revisa, si bé excepcionalment es podrà variar prèvia justificació i motivació del manteniment de la qualitat urbana quant al nivell de dotacions i respectant en tot cas els estàndards mínims de l'ordenació, i sense perjudici, en els casos d'increment d'edificabilitat, de preveure les reserves mínimes de cessió de sòl aplicades a l'increment d'aprofitament atribuït.”

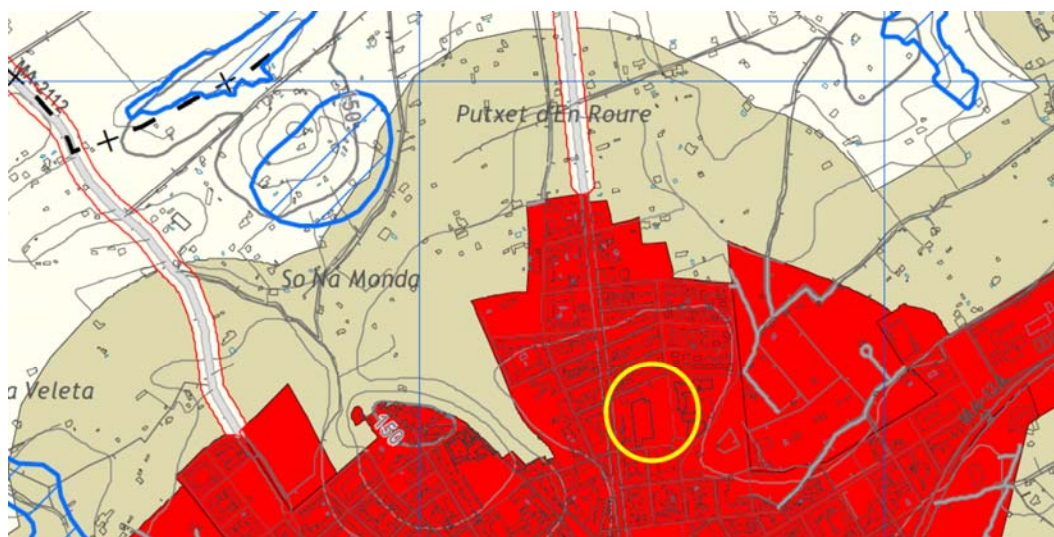
És a dir que l'increment d'edificabilitat, si bé no genera un increment de població, ha de donar lloc a un increment de superfície d'equipaments públics que, en aquest cas, atès l'estàndard previst en l'article 43 de la LUIB, es correspondria amb un increment de 21 m² per cada 100 m² d'increment d'edificabilitat, és a dir: $(2.221,57 \text{ m}^2 / 100 \text{ m}^2) \times 21 = \mathbf{466,53 \text{ m}^2}$

Per tant s'haurà de cedir una superfície equivalent destinada a equipament públic. Aquesta identificació i cessió es durà a terme en el projecte de reparcel·lació corresponent a aquesta unitat d'actuació segons determina la fitxa de gestió.

3. Pla territorial insular de Mallorca.

En aquest cas la modificació de planejament està afectada pel Pla territorial insular de Mallorca (PTIM), aprovat per Acord del Ple del Consell Insular de 13 de desembre de 2004 (BOIB n.188 ext., de 31.12.04).

Es tracta d'una zona situada en sòl urbà consolidat que no constitueix creixement residencial i que es produeix sobre un planejament adaptat al referit PTI.



Plànol d'ordenació de la modificació 3a del PTIM.

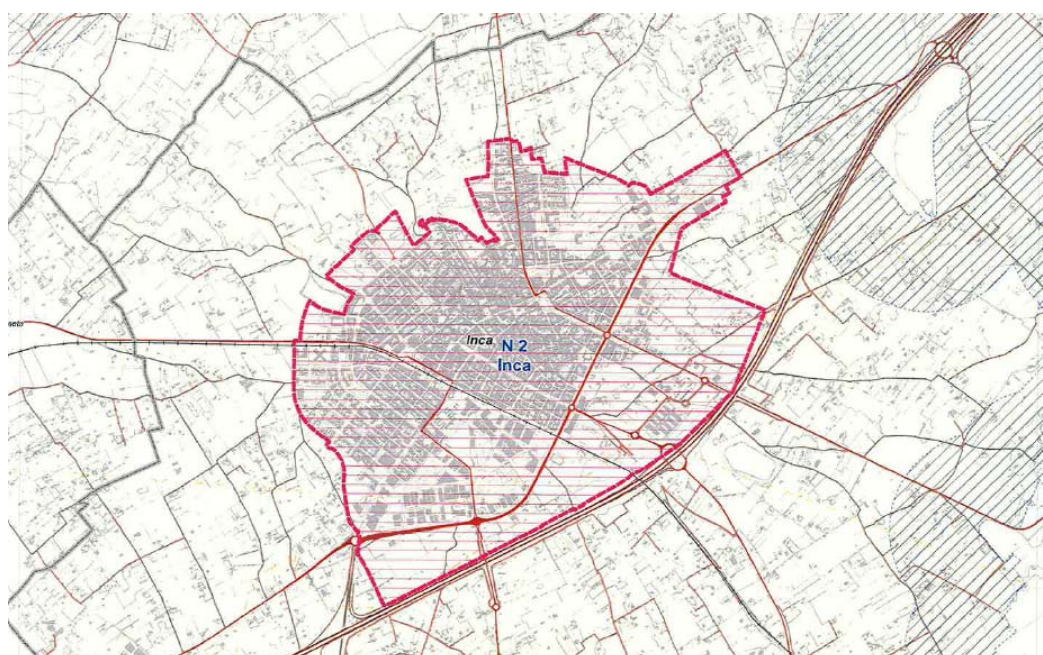
4. Pla d'intervenció en àmbits turístics.

El Pla d'intervenció en àmbits turístics (PIAT) es va aprovar definitivament el 9 de juliol de 2020 (BOIB n. 126, de 16.07.20).

Aquesta modificació de planejament no afecta aspectes turístics pel que no impedeix o dificulta la viabilitat del PIAT.

5. PDS d'equipaments comercials.

El Pla director sectorial d'equipaments comercials es troba aprovat definitivament des de l'1 d'abril de 2019 (BOIB n. 63, de 09.05.19) i el sòl urbà del nucli d'aquest municipi es troba en el nivell 2, amb la limitació de 13.000 m² de superfície comercial útil màxima.



Plànol del PECMa per al nucli urbà d'Inca.

Quant a la modificació del PGOU, si bé aquest planejament no es troba encara adaptat,

aquesta no està afectada pel referit PECMa.

6. Llei de canvi climàtic.

La Llei 10/2019, de 22 de febrer de canvi climàtic, determina l'objectiu per a l'any 2030 de reduir un 40% les emissions de gasos d'efecte d'hivernacle i per al 2050 un 90%, així com que han de preveure's les mesures necessàries per a avançar cap a l'autosuficiència energètica de tal forma que per a l'any 2050 es generi almenys un 70% de l'energia final que es consumeixi en aquest territori. Per tant, les noves edificacions que es construeixin han de ser edificis de consum energètic cas nul (article 32).

Amb aquesta finalitat s'han prescrit determinades mesures que afecten les noves edificacions que es construeixin a l'empara del desenvolupament de la nova ordenació.

En tot cas, d'aquesta modificació no es deriva la possibilitat d'implantar cap gran centre generador de mobilitat que, segons l'article 61, són els següents:

- “a) Planejament territorial, sectorial, urbanístic general, urbanístic derivat en municipis de més de 5.000 habitants.*
- b) Establiments comercials amb superfície superior a 5.000 m2.*
- c) Edificis per a oficines amb sostre superior a 10.000 m2.*
- d) Instal·lacions esportives, lúdiques i culturals amb aforament superior a 2.000 persones.*
- e) Centres hospitalaris o sociosanitaris amb capacitat superior a 200 llits.*
- f) Centres educatius amb capacitats superiors a 1.000 alumnes.*
- g) Edificis, centres de treball i complexos on treballin més de 500 persones.*
- h) Centres turístics amb més de 1.000 llits.”*

7. Avaluació de la mobilitat generada i accessibilitat dels espais públics.

7.1. Estudi d'avaluació de la mobilitat generada.

L'apartat 4.c de l'article 59 de la LUIB estableix que les modificacions dels plans urbanístics, a més de contenir les determinacions adequades a la seva finalitat, contingut i abast específics, han d'incorporar, en els casos en què la seva finalitat ho requereixi, un estudi d'avaluació de la mobilitat generada.

En aquest cas, aquesta modificació no constitueix un gran centre generador de mobilitat ja que per les seves dimensions i capacitat no arriben a complir-se les condicions de la disposició addicional tercera de la LUIB ni del referit article 61 de la Llei 10/2019, de 22 de febrer de canvi climàtic. A més, el municipi compta amb el Pla de mobilitat sostenible (PMUS) que exigeix la Llei 4/2014, de 20 de juny, de transports terrestres i mobilitat sostenible de les Illes Balears, aprovat inicialment.

En tot cas no existeix increment de la densitat residencial pel que no hi ha tampoc un increment de la mobilitat en la zona respecte del que es preveu en el planejament vigent i, a més s'ha previst l'obertura d'un nou vial que afavorirà els desplaçaments en aquesta zona reduint la densitat del trànsit rodat i escurçant el temps de desplaçament.

Finalment, es tracta d'una modificació d'escassa entitat en comparació amb la superfície total del nucli urbà d'Inca

D'altra banda, d'acord amb la normativa urbanística els edificis disposaran de places d'aparcament suficients per a absorbir les necessitats d'aquesta ordenació.

En resum, no es consideren factors negatius derivats de la mobilitat generada pel que no és necessària la redacció d'un estudi de mobilitat sostenible d'aquesta àrea.

7.2. Accessibilitat dels espais públics.

D'acord amb l'ordenació proposada el vial es configura amb una secció de 10 m que permet el seu desenvolupament mitjançant voreres de 2 m d'ample i una calçada de 6 m. El vial disposarà de passos adaptats a persones amb mobilitat reduïda (2 accessos mínims) d'acord amb el que determina la Llei 8/2017, de 3 d'agost, d'accessibilitat universal de les Illes Balears (BOIB n. 96, de 05.08.17).

En el mateix sentit la zona verda pública que disposa d'una amplària de gairebé 29 m i l'ordenació de la qual haurà de complir amb el que es preveu en aquesta Llei que remet a les condicions del CTE (DB SUA2) i al Reial decret 1544/2007, de 23 de novembre. En elles, quant a la millora de l'accessibilitat i la supressió de barreres arquitectòniques, s'estableixen disposicions de caràcter general relatives a les urbanitzacions i espais públics que hauran de formar part del disseny del vial i de la zona verda prevista.

8. Avaluació de l'impacte de gènere i d'igualtat de tracte.

D'acord amb l'article 3 del RDL 7/2015, de 30 d'octubre, que estableix el principi de desenvolupament territorial i urbà sostenible, i la sentència del TS de 10 de desembre de 2018, els plans han d'incloure un apartat que valori l'impacte de gènere i el principi d'igualtat de tracte. A més, l'article 31.3 de la Llei orgànica 3/2007, de 22 de març, per a la igualtat efectiva de dones i homes (BOE n. 71, de 23.03.07), estableix expressament:

“Las Administraciones públicas tendrán en cuenta en el diseño de la ciudad, en las políticas urbanas, en la definición y ejecución del planeamiento urbanístico, la perspectiva de género, utilizando para ello, especialmente, mecanismos e instrumentos que fomenten y favorezcan la participación ciudadana y la transparencia.”

8.1. Avaluació de l'impacte de gènere.

L'avaluació de l'impacte de gènere ha de considerar la inexistència de desigualtats de partida en relació amb la igualtat d'oportunitats i de tracte entre dones i homes. En aquest sentit el planejament no ha de suposar la modificació d'aquesta situació. L'article 5 de la Llei 11/2016, de 28 de juliol, d'igualtat de dones i homes, estableix que la perspectiva de gènere s'ha d'incorporar en totes les polítiques dels poders públics de les Illes Balears i l'article 57 que el planejament urbanístic han d'integrar la perspectiva de gènere i fomentar la participació de les dones, així com que s'hauran de tenir en consideració les necessitats dels diferents grups socials i tipus d'estructures familiars, afavorint l'accés en condicions d'igualtat als diversos serveis i infraestructures urbanes.

En aquest cas, la modificació del planejament no suposa afecció en relació amb la igualtat d'oportunitats i de tracte entre dones i homes.

La modificació no afecta a l'impacte de gènere ni a la igualtat d'oportunitats i de tracte entre dones i homes, per la qual cosa no existeix alteració d'aquesta situació.

8.2. Principi d'igualtat de tracte.

Quant al principi d'igualtat de tracte, aquest es troba garantit en els articles 7.4 i 9.2 de la CE que obliga els poders públics a promoure les condicions de llibertat i igualtat de l'individu i dels grups en què s'integren perquè aquestes siguin reals i efectives, així com atribueixen a les

comunitats autònomes la competència exclusiva en matèria d'igualtat respecte a la dona que garanteixi la seva participació lliure i eficaç en el desenvolupament polític, social, econòmic i cultural. A més, segons l'article 39.3 de la LUIB, la seva justificació ha de formar part de la memòria social del pla general que és el document d'avaluació i justificació de les determinacions del planejament relatives a les necessitats socials d'accés a l'habitatge i d'avaluació de l'impacte de l'ordenació urbanística proposada en funció del gènere.

D'acord amb aquest principi, totes les persones tenen dret a la ciutat sense discriminacions de gènere, edat, condicions de salut, ingressos, nacionalitat, ètnia, condició migratòria, orientació política, religiosa o sexual, així com a preservar la memòria i la identitat cultural de conformitat amb els principis i normes que s'estableixen en la "*Carta mundial pel dret a la ciutat*".

En resum, segons el principi d'igualtat de tracte i oportunitats, la nova ordenació urbanística que es projecti no ha d'afectar al fet que el conjunt de la ciutadania que habita la ciutat pugui usar-la, desenvolupar-se i gaudir de la mateixa en condicions d'igualtat i oportunitats. Aquest dret comporta, a més i de manera particular, el deure d'atendre aquells ciutadans que per diverses circumstàncies (edat, salut, vulnerabilitat o altres raons), presenten majors dificultats per a desenvolupar-se en la mateixa en condicions d'igualtat. A aquest efecte, segons s'ha assenyalat, s'haurà d'atendre la vigent Llei orgànica 3/2007, de 22 de març, per a la igualtat efectiva de dones i homes.

En qualsevol cas, aquesta modificació del planejament vigent, segons s'ha exposat en aquesta memòria, no afecta l'impacte de gènere ni al principi d'igualtat de tracte.

Quant a la planificació de l'ordenació urbanística, s'han pres en consideració les necessitats de mobilitat dels diferents grups socials i dels diversos tipus d'estructures familiars amb la finalitat d'afavorir les connexions dins del sòl urbà consolidat i l'accés, en condicions d'igualtat, als diferents serveis i equipaments proposats, ja que té una finalitat pública que pretén que els col·lectius vulnerables del municipi no s'hagin de desplaçar a altres municipis, la qual cosa suposarà reduir les emissions sonores, la contaminació ambiental, el consum de recursos i augmentarà la seguretat viària.

En tot cas, durant la tramitació, aquesta modificació del planejament se sotmetrà a exposició pública a fi de que aquests col·lectius puguin participar en el procés participatiu, i, a més, se sol·licitarà l'informe preceptiu sobre impacte de gènere a emetre, segons les Directrius per a elaborar l'informe d'avaluació d'impacte de gènere que s'ha d'incorporar en el procediment d'elaboració dels projectes normatius i les disposicions de caràcter general dictats pel Govern de les Illes Balears, l'Administració de la Comunitat Autònoma i els ens instrumentals (BOIB n. 102, de 03.08.24), pel Consell insular d'acord amb el següent esquema:

Annex 1:

En relació amb l'informe d'avaluació d'impacte de gènere a elaborar pel Govern, l'administració o els ens instrumentals:

1. Objecte de l'informe d'avaluació d'impacte de gènere.

a) L'estimació de l'impacte potencial del projecte normatiu en la situació de les dones i dels homes com a col·lectiu.

b) L'anàlisi de les repercussions positives o adverses, en matèria d'igualtat, de l'activitat en projecte.

2. Estructura i contingut de l'informe d'avaluació d'impacte de gènere.

Aquest apartat es refereix als informes d'avaluació d'impacte de gènere que s'han d'adjuntar als projectes normatius i altres disposicions de caràcter general i que ha de respondre al següent esquema:

2.1. Títol.

Especificar el tipus d'informe i identificar el projecte normatiu o la disposició de caràcter general.

2.2. Fets.

Incloure les dades següents:

- *Data d'entrada de la sol·licitud.*
- *Òrgan competent sol·licitant.*
- *Identificació del projecte normatiu remès.*
- *Fonaments jurídics segons els quals s'emet l'informe.*

2.3. Revisió del contingut.

Recollir la informació jurídica, així com el context social rellevant en el qual s'aplicarà la norma.

a) Consideracions jurídiques.

Fer constar els principals fonaments jurídics relacionats amb la promoció de la igualtat real i efectiva entre dones i homes en l'àmbit internacional, estatal i autonòmic.

b) Anàlisi del context.

Exposar l'objecte del projecte normatiu i descriure la situació social de les dones i els homes en relació amb la finalitat i l'àmbit d'aplicació. L'anàlisi del context ha de proporcionar, com a mínim, la informació següent:

- *Els objectius generals del projecte normatiu i, si escau, la relació que tenen amb la promoció de la igualtat de dones i homes.*
- *Les principals dades descriptives sobre la situació dels homes i les dones en relació amb l'àmbit regulat.*
- *Les desigualtats detectades, tenint en compte les causes estructurals que provoquen la discriminació.*
- *Les mesures positives, quant a polítiques d'igualtat, incloses en el text, si hi ha.*
- *Qualsevol altra qüestió rellevant per a la igualtat entre dones i homes, com per exemple la representació equilibrada dels òrgans que hagi de crear la norma.*

2.4. Revisió del llenguatge.

Exposar els fonaments normatius a partir dels quals es promouen les mesures necessàries per a fer un ús no sexista del llenguatge. En aquest apartat es duu a terme una anàlisi de la redacció del projecte normatiu per a determinar si hi ha una invisibilitat de les dones en el text i, si escau, si s'han de fer recomanacions per a usar un llenguatge inclusiu.

Per a conciliar els principis de precisió, claredat i concisió propis del llenguatge administratiu amb l'ús d'un llenguatge neutre, no discriminatori i igualitari, és recomanable utilitzar una terminologia genèrica que englobi els dos sexes. Això permet evitar l'ús de llenguatge sexista i afavorir que cap dels dos sexes sigui invisibilitzat.

2.5. Anàlisi de la pertinència.

L'anàlisi de la pertinència permet identificar si el projecte normatiu pot incidir en les desigualtats entre dones i homes. Per tant, s'ha de determinar si és oportú tenir en compte la dimensió de gènere i, amb aquesta informació, decidir si es continua el procés des d'aquesta perspectiva o es dona per finalitzat.

A partir de l'anàlisi de la pertinència, els informes d'avaluació d'impacte de gènere, segons l'objecte previst en el punt 1, poden classificar el projecte normatiu en una de les categories següents:

- *Neutre: si, malgrat afectar (directament o indirectament) dones i homes, les accions regulades no influeixen en l'assoliment de la igualtat.*
- *Positiu: si incorpora elements que contribueixen a eliminar les desigualtats de gènere. En aquest cas, la gradació de l'impacte pot variar des d'un impacte sensible al gènere fins a un impacte transformador de gènere.*
- *Negatiu: si pot comportar conseqüències desfavorables per a les dones i no inclou mesures per a eliminar les desigualtats de gènere existents.*

2.6. Propostes de millora i recomanacions.

Recollir les conclusions a les quals s'ha arribat durant el procés d'elaboració de l'informe, així com les recomanacions per a millorar el text normatiu, que es poden referir als aspectes següents:

a) Modificacions que s'haurien de fer en relació amb els continguts de la norma, dirigides a evitar un a) impacte negatiu de gènere o a millorar altres aspectes que puguin incidir positivament en la igualtat d'oportunitats. Aquestes modificacions poden incloure els continguts següents:

- *Una proposta de nou articulat o una modificació de l'existent per a reforçar l'impacte positiu de gènere de la norma.*
- *Una revisió del llenguatge per a evitar una redacció sexista del text normatiu.*

b) Recomanacions sobre l'aplicació de la norma i el desenvolupament de mesures complementàries que puguin millorar la situació de les dones en el seu context.

2.7. Signatura.

L'informe d'avaluació d'impacte de gènere ha de contenir la data i la signatura de la persona que ho ha elaborat, així com el vistiplau de la directora de l'Institut Balear de la Dona o de la persona en qui delegui.

Annex 2:

En relació amb el procediment per a elaborar els informes d'impacte de gènere dels projectes normatius i disposicions de caràcter general dictades pel Govern, l'administració o els ens instrumentals:

1. Òrgan competent per a emetre l'informe d'avaluació d'impacte de gènere.

En el cas de projectes normatius i altres disposicions de caràcter general que aprovin el Govern de les Illes Balears, l'Administració de la Comunitat Autònoma de les Illes Balears i els ens instrumentals, l'òrgan competent per a emetre l'informe preceptiu d'avaluació d'impacte de

gènere és l'Institut Balear de la Dona.

2. Col·laboració dels òrgans que elaboren la normativa.

Els òrgans competents per a aprovar les normes o designats per a elaborar un procediment normatiu han de considerar els aspectes que disposa l'apartat 1 de les directrius per a elaborar l'informe d'avaluació d'impacte de gènere que s'ha d'adjuntar als projectes normatius i les disposicions de caràcter general.

Per tant, es requereix una anàlisi contextual prèvia i simultani a la redacció del text jurídic a fi de valorar l'adequació al principi d'igualtat de gènere. Aquesta anàlisi s'ha de documentar de manera proporcional a l'extensió del projecte normatiu, tant en els informes preceptius com, si escau, en la memòria d'avaluació d'impacte normatiu (MAIN).

Per a donar suport al procés d'avaluació del compliment del principi d'igualtat de gènere, s'ofereix la llista de verificació amb els marcadors orientatius, recollida en l'annex 3. Aquest document es pot revisar o actualitzar mitjançant una resolució de l'adreça de l'Institut Balear de la Dona que es publicarà en el Butlletí Oficial de les Illes Balears.

Una vegada constituïdes les unitats per a la igualtat, que són les unitats administratives designades per a impulsar les mesures per a la igualtat segons l'article 19.1 de la Llei 11/2016, de 28 de juliol, d'igualtat de dones i homes, han de col·laborar en la introducció i la verificació de la perspectiva de gènere en els projectes normatius i les disposicions de caràcter general.

3. Procediment d'elaboració.

3.1. L'òrgan que tramita la norma — juntament amb les persones formades en igualtat que hagi designat, si escau— ha d'elaborar una anàlisi prèvia contextual per a comprovar el grau d'adequació a primers d'igualtat de gènere de la normativa en tramitació.

En aquest procés, per a facilitar i uniformar aquesta tasca, es poden considerar els marcadors mínims de la llista de verificació del principi d'igualtat de gènere (annex 3) de manera paral·lela a la redacció del projecte normatiu.

3.2. Després del tràmit d'audiència i d'informació pública de l'avantprojecte normatiu, en la fase procedimental corresponent de sol·licitud d'informes preceptius, s'ha d'enviar a l'Institut Balear de la Dona la sol·licitud perquè emeti l'informe d'avaluació d'impacte de gènere.

Per a identificar el projecte per al qual se sol·licita l'informe, s'ha d'indicar la data o la versió de la redacció, així com la fase procedimental en què es troba.

A la sol·licitud de l'informe d'avaluació d'impacte de gènere de l'òrgan competent s'adjuntarà el text normatiu objecte de l'informe, la memòria d'anàlisi de l'impacte normatiu (MAIN), la llista de verificació del principi d'igualtat de gènere emplenada (annex 3), així com la resta de documentació que es consideri oportuna. L'adjunció de la documentació es pot substituir per la referència al lloc web on està publicada.

3.3. L'Institut Balear de la Dona ha d'emetre l'informe d'avaluació d'impacte de gènere dins dels deu dies hàbils següents a la recepció de la sol·licitud.

3.4. L'informe s'elaborarà seguint l'estructura i els continguts establerts en les directrius per a elaborar l'informe d'avaluació d'impacte de gènere que s'adjunta als projectes normatius i les disposicions de caràcter general, i inclourà les recomanacions que es considerin necessàries.

3.5. L'informe s'enviarà a l'òrgan responsable de la tramitació del procediment normatiu, que

ha d'incorporar, si escau, les mesures proposades.

3.6. En cas que es produeixin modificacions significatives en el projecte normatiu que afectin la igualtat de gènere, es pot sol·licitar un nou informe d'avaluació d'impacte de gènere. No serà necessari si les modificacions incorporen les recomanacions o els canvis proposats en l'informe inicial, circumstància que s'ha de fer constar en la memòria d'anàlisi de l'impacte normatiu (MAIN) adjunta a la nova versió del projecte.

Annex 3:

Llista de verificació amb marcadors orientatius del principi d'igualtat de gènere:

I. Identificació del projecte normatiu			
Denominació: MODIFICACIÓ DEL PGOU D'INCA			
Òrgan promotor: AJUNTAMENT D'INCA			
Data o versió: APROVACIÓ INICIAL			
II. Valoració de la rellevància			
Té rellevància des del punt de vista del gènere?	Si	No	No procedeix
Afecta drets o deures de la ciutadania?		x	
Té un caràcter essencialment organitzatiu?		x	
El seu objecte és modificar o refondre normes ja vigents?		x	
III. Anàlisi de la situació que consta en la documentació de l'expedient			
S'ha dut a terme un diagnòstic previ de la situació de dones i homes en l'àmbit d'intervenció de la norma i s'ha identificat si hi ha desequilibris i desigualtats?	Si	No	No procedeix
Es recullen dades i estadístiques diferenciades entre homes i dones en l'àmbit de la norma?	x		
S'indica el marc legal i la normativa en matèria d'igualtat?	x		
Es detecten bretxes de gènere i s'analitzen les causes probables?	x		
IV. Compliment dels marcadors mínims del principi d'igualtat de gènere del projecte normatiu			
S'inclou el principi d'igualtat de gènere de manera explícita en l'articulat?	Si	No	No procedeix
Hi ha una composició equilibrada en els òrgans de representació o de presa de decisions?	x		
Es preveuen mesures de discriminació positiva en l'àmbit de la norma?			x
S'incorporen clàusules d'igualtat de gènere en la contractació, els convenis o les ajudes?	x		
Les dones i els homes tenen la mateixa oportunitat d'accés a béns i serveis?	x		
S'eviten estereotips o rols de gènere?	x		
El text fa un ús del llenguatge no sexista?	x		
S'inclouen mesures que promoguin la igualtat en l'àmbit de regulació?	x		
S'inclouen mesures en matèria de violència masclista?	x		
Es preveuen mecanismes de seguiment i avaluació de l'impacte de gènere de la norma?	x		
S'incorporen indicadors específics per a mesurar els resultats en termes d'igualtat de gènere?	x		

Proposta d'indicadors de la modificació del PGOU.

8.3. Llei 15/2022, de 12 de juliol, integral per a la igualtat de tracte i la no discriminació.

L'article 20 de la Llei 15/2022, de 12 de juliol, integral per a la igualtat de tracte i la no discriminació (BOE n. 167, de 13.07.22), d'acord amb l'assenyalat anteriorment, estableix el següent:

“1. Las administraciones públicas, en el ámbito de sus competencias, garantizarán que las políticas de urbanismo y vivienda respeten el derecho a la igualdad de trato y prevengan la discriminación, incluida la segregación residencial, y cualquier forma de exclusión por cualquiera de las causas previstas en la presente ley. De manera específica, se tendrán en cuenta las necesidades de las personas sin hogar y de las que se encuentren en situación de mayor vulnerabilidad o sean más susceptibles de sufrir alguna forma de discriminación.

Asimismo, tendrán en cuenta, en su elaboración, las necesidades de los grupos con mayores dificultades para el acceso y permanencia en la vivienda por razón de las expresadas causas, promoviendo políticas que garanticen la autonomía y la vida independiente de las personas mayores y de las personas con discapacidad, así como el soporte necesario a las personas que sufran o tengan mayor riesgo o predisposición a sufrir patologías y trastornos de la salud graves o inhabilitantes.

2. Los prestadores de servicios de venta, arrendamiento, intermediación inmobiliaria, portales de anuncios, o cualquier otra persona física o jurídica que haga una oferta disponible para el público, estarán igualmente obligados a respetar en sus operaciones comerciales el derecho a la igualdad de trato y no discriminación.

En particular, queda prohibido:

a) Rehusar una oferta de compra o arrendamiento, o rehusar el inicio de las negociaciones o de cualquier otra manera de impedir o denegar la compra o arrendamiento de una vivienda, por razón de alguna de las causas de discriminación previstas en la presente ley, cuando se hubiere realizado una oferta pública de venta o arrendamiento.

b) Discriminar a una persona en cuanto a los términos o condiciones de la venta o arrendamiento de una vivienda con fundamento en las referidas causas.

La obligación de no discriminación se mantendrá durante todo el periodo posterior de uso de la vivienda, en el caso de los arrendamientos u otras situaciones asimilables.

3. Lo previsto en los párrafos anteriores será de aplicación también a los locales de negocio.”

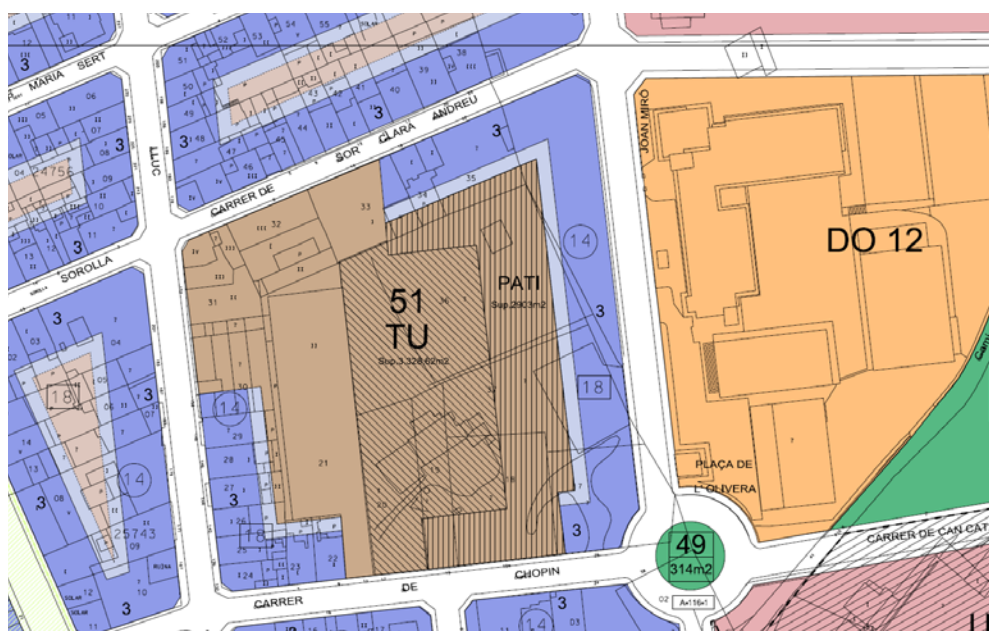
En aquest cas, com s'ha assenyalat anteriorment, la modificació de planejament no suposa afecció al principi d'igualtat de tracte i no discriminació

D'altra banda, el seu objecte no és la regulació de l'accés a l'habitatge, arrendament o un altre tipus d'intermediació immobiliària, sinó proposar una nova ordenació per a una illeta situada en el nucli urbà consolidat.

3.6. Relació i justificació de les modificacions dels plànols.

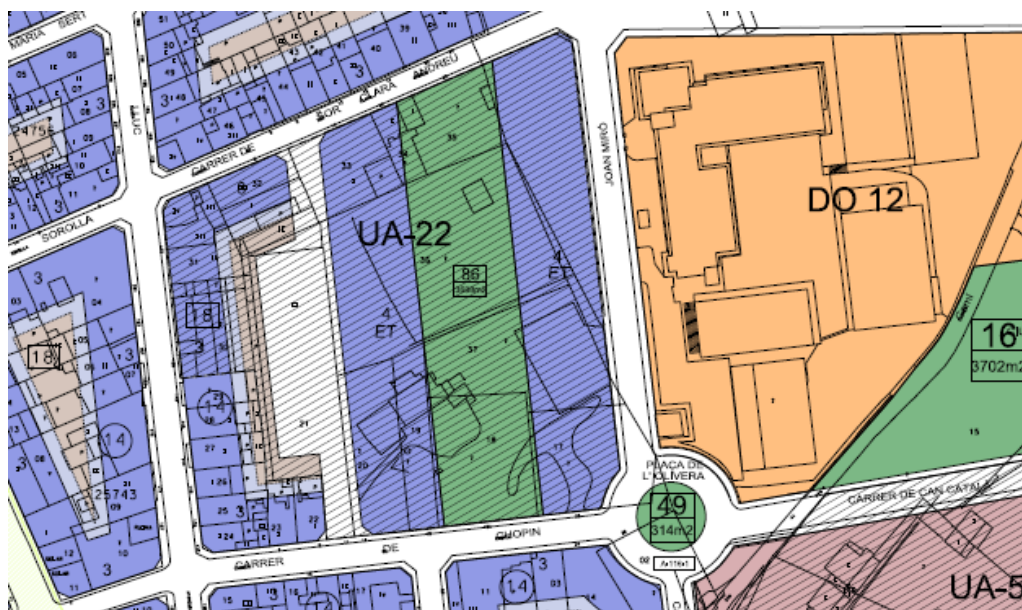
Queda modificat el següent plànol de zonificació del PGOU vigent en el qual s'incorpora la nova ordenació.

PLÀNOL DEL PGOU VIGENT:



Plànol de zonificació del sòl.

PROPOSTA DE MODIFICACIÓ



Proposta de modificació de la zonificació del sòl.

4. ESTUDI ECONÒMIC I FINANCER I PROGRAMA D'ACTUACIÓ

Aquesta modificació de planejament no afecta ni suposa alteració de l'Estudi Econòmic i Financer del planejament vigent, atès que el sòl no lucratiu s'obté per cessió pública i gratuïta.

No obstant això, s'annexa el document d'estudi econòmic a l'efecte del càlcul del valor del 15% de l'increment d'aprofitament urbanístic que li correspon percebre a l'administració pública en compliment de l'article 59.2 de la LUIB.

No obstant això, en aquest cas, aquesta cessió queda compensada amb l'increment del sòl de cessió a favor de l'ajuntament que, com s'ha assenyalat anteriorment, ascendeix a 2.548,48 m²/sòl.

Quant al programa d'actuació, es programa l'execució d'aquesta unitat d'actuació per al 1r quadrienni.

5. MEMÒRIA DE SOSTENIBILITAT ECONÒMICA

L'article 22.4 del RDL 7/2015, de 30 d'octubre, estableix que la documentació dels instruments d'ordenació urbanística ha d'incloure un informe o memòria de sostenibilitat econòmica en el qual es ponderarà, en particular, l'impacte de l'actuació en les Hisendes Públiques afectades per la implantació i el manteniment de les infraestructures necessàries o l'arrencada i la prestació dels serveis resultants, així com la suficiència i adequació de sòl destinat a usos productius.

D'altra banda, l'article 38 de la LUIB ha previst la necessitat d'incorporar, en determinats casos i entre els documents del planejament, el referit informe de sostenibilitat econòmica de les actuacions previstes.

Aquesta modificació implanta una unitat d'actuació amb l'objecte de garantir les cessions de sòl públic i de la compensació de l'increment d'aprofitament urbanístic ponderat a favor de

l'administració municipal. Encara que és conseqüència de l'aplicació directa del planejament general ja aprovat, es formula i incorpora el referit informe de sostenibilitat econòmica i la memòria de viabilitat econòmica.

6. INFORME I MEMÒRIA DE SOSTENIBILITAT AMBIENTAL

Segons l'article 12 del 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, modificada per la Llei 7/2024, d'11 de desembre, de mesures urgents de simplificació i racionalització administratives de les administracions públiques de les Illes Balears, els plans i programes, així com les seves revisions, seran objecte d'avaluació ambiental estratègica segons les següents determinacions:

“1. Ordinària.

a) Estableixin el marc per a la futura autorització de projectes legalment sotmesos a avaluació d'impacte ambiental i es refereixin a l'agricultura, ramaderia, silvicultura, aqüicultura, pesca, energia, mineria, indústria, transport, gestió de residus, gestió de recursos hídrics, ocupació del domini públic marítim terrestre, utilització del medi marí, telecomunicacions, turisme, ordenació del territori urbà i rural, o de l'ús del sòl, inclosa la delimitació d'usos portuaris o aeroportuaris.

b) Requereixin una avaluació per a afectar espais de Xarxa Natura 2000 en els termes previstos en la legislació sobre patrimoni natural i biodiversitat.

c) Els que requereixin una avaluació ambiental estratègica simplificada, quan es produeixi algun dels supòsits següents:

- *Quan així ho decideixi, cas per cas, l'òrgan ambiental en l'informe ambiental estratègic d'acord amb els criteris de l'annex V de la Llei 21/2013, de 9 de desembre, d'avaluació ambiental.*
- *Quan així ho determini l'òrgan ambiental, a sol·licitud del promotor.*

2. També seran objecte d'una avaluació ambiental estratègica ordinària les modificacions dels plans i programes inclosos en les lletres a) i b) de l'apartat 1 d'aquest article quan, per si mateixes, impliquin:

a) Establir un marc nou per a l'autorització futura de projectes legalment sotmesos a l'avaluació d'impacte ambiental en les matèries incloses en l'apartat 1.a) anterior.

b) S'entendrà que les modificacions comporten un nou marc per a l'autorització futura de projectes legalment sotmesos a avaluació ambiental quan la seva aprovació generi la possibilitat d'executar algun projecte nou sotmès a avaluació ambiental, o augmenti les dimensions o l'impacte eventual de projectes sotmesos a avaluació ambiental ja permesos en el pla o programa que es modifica.

c) Requerir una avaluació perquè afecten espais Xarxa Natura 2000 en els termes previstos en la legislació del patrimoni natural i de la biodiversitat.

3. Simplificada.

a) Els plans i els programes esmentats en les lletres a) i b) de l'apartat 1 d'aquest article, i les seves revisions, que estableixin l'ús, en l'àmbit municipal, de zones d'extensió reduïda.

b) Els plans i els programes, i les seves revisions, que estableixin un marc per a l'autorització de projectes en el futur, però no compleixin els altres requisits que s'indiquen en les lletres a) i

b) de l'apartat 1 d'aquest article.

4. *També seran objecte d'avaluació ambiental estratègica simplificada:*

a) *Les modificacions esmentades en l'apartat 2 d'aquest article, quan siguin de caràcter menor, en els termes que es defineixen en l'article 5 de la Llei 21/2013, de 9 de desembre, d'avaluació ambiental.*

b) *Les modificacions de plans o programes que, malgrat no estar incloses en l'apartat 2 d'aquest article, suposin, per si mateixes, un nou marc per a l'autorització de projectes. Es considerarà que les modificacions de plans i programes comporten un nou marc de projectes quan la seva aprovació generi la possibilitat d'executar nous projectes, o augmenti les dimensions o l'impacte eventual dels permisos en el pla o programa que es modifica i, en tot cas, quan suposin un increment de la capacitat de població, residencial o turística, o habilitin la transformació urbanística d'un sòl en situació rural.*

c) *No s'inclouran en els supòsits d'avaluació ambiental els estudis de detall que respectin estrictament els límits i les restriccions que estableix la normativa urbanística per a aquests instruments urbanístics, així com la seva submissió als instruments de planejament dels quals depenen jeràrquicament.*

Tampoc s'inclouran les modificacions de plans d'escassa entitat, que no suposin canvis o variacions fonamentals de les característiques o de les estratègies i directrius dels plans ja aprovats, ni diferències substancials en els efectes previstos o en la zona d'influència, que no modifiquin la classificació del sòl ni incrementin aprofitaments urbanístics ni incideixin negativament en la funcionalitat de les dotacions públiques i que no estableixin nous usos no previstos en el planejament aplicable, excepte en aquest últim cas que el canvi d'ús suposi establir un ús d'espai lliure o d'equipaments públics a sòl urbà o urbanitzable.

5. *Quan l'òrgan substantiu valori que un pla o programa, sigui en la seva primera formulació o sigui en la seva revisió, o la modificació d'un pla o programa vigent, no està inclòs en cap dels supòsits dels apartats anteriors d'aquest article, i, per tant, no està subjecte a avaluació ambiental estratègica, ho justificarà mitjançant un informe tècnic que quedarà a l'expedient.*

6. *No s'inclouran en els supòsits d'avaluació ambiental els estudis de detall, que respectaran la seva submissió als instruments de planejament dels quals depenen jeràrquicament.*

Tampoc s'inclouran les modificacions de plans d'escassa entitat, que no suposin canvis o variacions fonamentals de les característiques o de les estratègies i directrius dels plans ja aprovats, ni diferències substancials en els efectes previstos o en la zona d'influència, que no modifiquin la classificació del sòl, ni incrementin aprofitaments urbanístics ni incideixin negativament en la funcionalitat de les dotacions públiques i que no estableixin nous usos no previstos en el planejament aplicable, excepte en aquest últim cas que el canvi d'ús suposi establir un ús d'espai públic o d'equipaments públics en sòl urbà o urbanitzable."

En aquest cas, es tracta d'una modificació que es troben en el supòsit d'una reordenació de volums sense increment de densitat residencial del planejament vigent i amb un increment de superfície 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.

7. RESUM EXECUTIU DEL PLANEJAMENT

En compliment de l'article 25 del Reial decret legislatiu 7/2015, de 30 d'octubre i article 38 de

la LUIB, s'annexa el document de resum executiu del planejament.

8. CONTINGUT DOCUMENTAL

El contingut documental de la present modificació puntual està compost per:

- Memòria urbanística i justificativa.
- Normes urbanístiques
- Resum executiu del planejament
- Memòria de sostenibilitat i viabilitat econòmica
- Plànols informatius i d'ordenació

Plànols d'informació:

- Plànol 00. Plànol guia.
- Plànol IP01. Itineraris per als vianants.
- Plànol I2. Urbanitzables i creixement no realitzat.

Plànols d'ordenació:

- Plànol SA3. Plànol de servituds aeronàutiques casc urbà.
- Plànol SA4. Plànol de servituds aeronàutiques terme municipal.
- Plànol B2. Plànol d'ordenació del sòl urbà.
- Plànol C2. Plànol d'ordenació del sòl urbà.

9. AUTORIA TÈCNICA

En compliment de l'article 50 de la LUIB s'indica seguidament la identitat i titulació de les persones professionals autors d'aquesta modificació: els documents de la modificació puntual han estat elaborats per l'arquitecte Antoni Ramis Ramos en representació d'*Estudio Legal y Técnico de Arquitectura y Urbanismo S.L.*

Inca, signat en la data de la signatura electrònica.

NORMES URBANÍSTIQUES

S'incorpora la següent fitxa d'unitat d'actuació:

UNITAT D'ACTUACIÓ 22

SITUACIÓ

Aquesta unitat d'actuació està situada entre els carrers Joan Miró, de Chopin, de Sor Clara Andreu i l'Av de Lluc.

OBJECTIU

Ordenar la illeta que en el PGOU es regeix per la qualificació TU (transformació d'ús) d'acord amb l'article 151 de les Normes urbanístiques.

SISTEMA D'ACTUACIÓ:

Compensació.

PROGRAMACIÓ:

1r quadrienni.

ORDENACIÓ

D'acord amb l'ordenació detallada que figura en els plànols d'ordenació i les següents condicions:

1. El nou vial haurà de disposar d'una secció de 10 m (2 m de vorera i 6 m de calçada). A més, el vial disposarà de passos adaptats a persones amb mobilitat reduïda d'acord amb el que determina la Llei 8/2017, de 3 d'agost, d'accessibilitat universal de les Illes Balears (BOIB n. 96, de 05.08.17).
2. La zona verda pública s'ordenarà de tal forma que permeti la seva utilització pública de manera funcional s'haurà de complir amb el que es preveu en aquesta Llei que remet a les condicions del CTE (DB SUA2) i al Reial decret 1544/2007, de 23 de novembre, especialment quant a l'accessibilitat dels espais públics urbanitzats.
3. S'haurà de cedir una superfície equivalent a 466,53 m² de local en planta baixa o/i pis destinada a equipament públic. Aquesta cessió es durà a terme en el projecte de reparcel·lació corresponent.
4. Els paràmetres urbanístics seran els generals de les Normes urbanístiques per a les zonificació E1 de 3 i 4 plantes, respectivament, segons s'indica en els referits plànols d'ordenació i en la fitxa següent:

MODIFICACIÓ PUNTUAL DEL PGOU D'INCA: MEMÒRIA I NORMES

MODIFICACIÓ PGOU D'INCA UA-22	Superfície	Percentatge	Aprofitament		Index	Habitatges	Població	Aprofit.
	m2	%	m2/m2	m2/sostre	lr o lt	núm.	núm.	de cessió
USOS NO LUCRATIUS								
Superfícies de viari i/o aparcaments	1.884,28	14,02%						
Superfície d'espais lliures públics (ELP)	3.687,97	27,43%						
Superfície d'equipaments (EQ)	0,00	0,00%		0,00				
Superfície d'infraestructures	0,00	0,00%		0,00				
Total usos no lucratius	5.572,25	41,45%		0,00				
USOS LUCRATIUS								
Superfície residencial plurifamiliar EI (3 P)	1.883,06	14,01%	1,84	3.470,17	1/40	27	68	0,00
Superfície residencial plurifamiliar EI (4 P)	5.988,26	44,54%	4,00	23.953,04	1/35	172	430	0,00
Superfície d'ús residencial HPP	0,00	0,00%		0,00	0	0	0	0,00
Superfície d'ús turístic	0,00	0,00%		0,00	0	0	0	0,00
Superfície d'ús terciari (comercial)	0,00	0,00%		0,00	0	0	0	0,00
Superfície d'ús industrial	0,00	0,00%		0,00	0	0	0	0,00
Superfície d'equipament privat	0,00	0,00%		0,00	0	0	0	0,00
Superfície d'espais lliures privats	0,00	0,00%		0,00	0	0	0	0,00
Total usos lucratius	7.871,32	58,55%		27.423,21				
ÀMBIT DE LA UA	13.443,57	100,00%		27.423,21		199	498	0,00
Sistema general d'espais lliures públics	0,00	0,00%		0,00				
Aprofitament mitjà ponderat de cessió	2.221,57	0,00%						

OBSERVACIONS:

Eixample (EI)

Índex d'ús residencial

EI (3P): 1/40 EI (4P): 1/35