



INFORME-PROPOSTA que emet el cap de l'Àrea d'Urbanisme i Habitatge i lletrat assessor Municipal en relació a l'aprovació inicial de la Modificació Puntual núm. 23 del PGOU d'Inca consistent en el canvi de qualificació de part d'espai lliure públic (SGLP-11) a equipament públic destinat a ús administratiu i sociocultural; perquè s'elevi a la decisió del PLE DE L'AJUNTAMENT.

I.- VIST l'expedient de planejament relatiu a la **Modificació Puntual núm. 23** de PGOU d'Inca, relativa al canvi de qualificació de part d'espai lliure públic (SGLP-11) a equipament públic destinat a ús administratiu i sociocultural; en resulten els **Antecedents de fet** següents:

1.- La Comissió Insular d'Ordenació del Territori i Urbanisme del Consell de Mallorca, en sessió celebrada el dia 26 d'octubre de 2012, va aprovar definitivament la revisió del PGOU d'Inca per a la seva adaptació al Pla Territorial de Mallorca i el Catàleg d'elements d'interès artístic, històric, ambiental i patrimoni històric ambdues amb prescripcions . La publicació en el boib i entrada en vigor del nou planejament va ésser dia 27/10/2012.

2.- L'Ajuntament en Ple, en sessió celebrada el dia 12 de setembre de 2024, va aprovar inicialment la incorporació de la **fitxa INC-G017 corresponent al bé immoble situat al carrer Artà, nº11 (BOIB Núm. 153 23 de de novembre de 2024)**, al Catàleg de béns i elements d'interès històric, artístic i arquitectònic del municipi, que inclou aquest edifici com a element protegit pel seu interès industrial, amb el corresponent grau de protecció i fitxa específica.

Aquesta modificació, serà objecte d'aprovació definitiva a la propera sessió plenària de dia 24 de juliol de 2025.

3.- Per l'arquitecte, Jaume Luis Salas i els Serveis Tècnics Municipals, s'ha dut a terme la redacció de la present modificació puntual del PGOU d'Inca, essent la número 23, amb l'objecte de dur a terme el canvi de qualificació urbanística d'un àmbit concret del sòl urbà del municipi d'Inca, actualment qualificat com a espai lliure públic, per passar a ser qualificat com a equipament. Aquesta actuació es planteja amb la voluntat d'adaptar el planejament urbanístic a la nova realitat jurídica i patrimonial derivada de la catalogació d'un edifici existent amb interès industrial, mitjançant l'aprovació inicial d'una modificació puntual del Catàleg de béns i elements d'interès històric, artístic i arquitectònic d'Inca.

L'ús previst per a l'àmbit requalificat com a sistema local d'equipaments comunitaris (SLEC) és de caràcter públic i es destinarà a usos administratius i socioculturals, d'acord amb la titularitat municipal de la finca i la voluntat de posar en valor el bé catalogat com a element d'interès industrial. Aquests usos són plenament compatibles amb el grau de protecció B establert a la fitxa INC-G017 del Catàleg de Patrimoni, i contribueixen a la seva conservació i reutilització amb finalitats de servei a la ciutadania..





Fonaments de dret

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

L'objecte de la modificació és a modificació puntual del PGOU d'Inca que aquí es proposa té com a objectiu adaptar la qualificació urbanística d'un àmbit situat al carrer Artà, núm. 11, actualment qualificat com a **sistema general d'espai lliure públic (SGELP-11)**, a la nova realitat derivada de la **catalogació patrimonial del bé existent**, mitjançant la seva inclusió al Catàleg de Patrimoni del municipi com a **element urbà d'arquitectura industrial amb el codi INC-G017** i grau de protecció B.

La proposta concreta és la següent:

- **Àmbit afectat:** 311 m² del sistema general SGELP-11 corresponent a la finca situada al carrer Artà, 11, amb referència cadastral 2771625DD9927S0001WZ, segons delimitació gràfica incorporada als plànols de la modificació.
- **Nova qualificació urbanística:** Sistema General d'Equipaments Comunitaris (SGEC).
- **Règim de propietat:** sòl de titularitat pública (municipal).
- **Règim d'ús:** ús administratiu i sociocultural d'acord amb les determinacions del PGOU i el grau de protecció del Catàleg.
- **Condicions d'edificació i ús:** les determinades pel planejament general per als equipaments públics, amb les limitacions derivades del grau de protecció B assignat al bé catalogat.

Aquesta actuació és **necessària** per tal de garantir la coherència entre la normativa urbanística i el règim de protecció patrimonial, resulta imprescindible modificar la qualificació urbanística de l'àmbit, substituint l'actual ús d'espai lliure públic per la qualificació d'equipament, per a usos administratius i socioculturals, que permetin posar en valor l'edifici catalogat i assegurar-ne la conservació i funcionalitat futura.

És per tant **oportú** perquè la proposta s'emmarca en l'interès general, atès que permet preservar un element singular del patrimoni industrial d'Inca, garantir-ne la integració dins el teixit urbà i obrir la porta a usos d'equipament que puguin repercutir positivament en el conjunt de la ciutadania.

Així mateix, amb aquesta modificació es compleix amb l'obligació legal d'adaptar el planejament a les determinacions del Catàleg de Patrimoni, evitant contradiccions jurídiques i assegurant la plena vigència del règim de protecció establert per la fitxa INC-G017.

Per tant, queda constància de l'interès públic i de l'oportunitat de la proposta.

Per altre banda, es **justifica** la MP, per adaptar la qualificació urbanística d'un àmbit situat al carrer Artà, núm. 11, actualment qualificat com a sistema general d'espai





lliure públic (SGELP-11), a la nova realitat derivada de la catalogació patrimonial del bé existent, mitjançant la seva inclusió al Catàleg de Patrimoni del municipi com a element urbà d'arquitectura industrial amb el codi INC-G017 i grau de protecció B.

Segon.- Normativa d'aplicació al present expedient de Modificació puntual.

1.- L'Ajuntament, en l'exercici de les seves competències en matèria de planejament urbanístic que l'atorga l'article 25.2 a) de la Llei 7/1986, de bases de règim local, ha impulsat la present modificació puntual del PGOU, atès que considera que es donen els requisits de conveniència i oportunitat, els quals queden motivats i contrastats a la memòria de la modificació en qüestió.

2.- L'article 54 de la Llei 12/2017, de 29 de desembre d'urbanisme de les Illes Balears (LUIB) i l'article 153 del Reglament general de la LUIB regula la competència per a l'aprovació del planejament.

En el cas que ens ocupa atès que es tracta d'una modificació de determinacions no estructural i detallada, la competència per a la seva aprovació definitiva correspon a l'Ajuntament.

3.- El procediment per a la seva aprovació serà el previst a l'article 55 de la LUIB i els articles 88 i següents del Reglament de la LUIB. També seran d'aplicació els articles 58, 63, 64, 65, 66 de la llei esmentada i els articles 88 i següents del Reglament, respecte a la seva formació, conveniència, oportunitat i publicitat, executivitat, obligatorietat i declaració d'utilitat pública.

L'article 59 de la referida LUIB assenyala que la modificació de qualsevol dels elements d'un instrument de planejament urbanístic se subjecta a les mateixes disposicions que regeixen la seva formació. A més, d'acord amb l'apartat anterior, en l'expedient haurà de figurar la identitat de totes les persones propietàries o titulars d'altres drets reals sobre les finques afectades durant els 5 anys anteriors a la seva iniciació quan, indirecta o directament existeixi increment de paràmetres d'edificabilitat, densitat o modificació d'usos.

D'altra banda i en aquest cas, d'acord amb l'establert en l'article 59 de la LUIB, es tracta d'una modificació de planejament i no d'una revisió al no constituir una alteració substancial del model d'implantació urbana, de la classificació de sòl, o de les determinacions per al seu desenvolupament urbanístic, així com de les disfuncions derivades de l'esgotament de la capacitat del pla per necessitats reals de sòl per determinats usos i activitats econòmiques.

Finalment, també serà d'aplicació el previst a la Disposició transitòria primera, apartat primer, de la LUIB.

4.- Respecte a la suspensió de llicència s'estarà al previst a l'article 51 de la LUIB i article 90 del Reglament general.





5.- La tramitació ambiental de la present modificació s'ajustarà al previst al Decret legislatiu 1/2020 de 28 d'agost, pel qual s'aprova el Text refós de la Llei d'avaluació ambiental de les Illes Balears, així com la normativa bàsica estatal en matèria d'avaluacions ambiental, Llei 21/2013, de 9 de desembre, d'avaluació ambiental, modificada per la Llei 9/2018, de 31 de juliol.

En aquests sentit, es considera que la present modificació de planejament no està subjecta al procediment d'avaluació ambiental estratègica, atès l'escassa i/o nul·la incidència ambiental de la modificació de planejament i que es justifica en el informe que s'incorpora a la documentació tècnica i que expressa el següent:

«**Marc normatiu**

L'article 12 del **Decret legislatiu 1/2020**, pel qual s'aprova el Text refós de la Llei d'avaluació ambiental de les Illes Balears, estableix que **només s'han de sotmetre a AAE aquelles modificacions que suposin:**

- Un **nou marc per a autoritzar projectes** legalment sotmesos a avaluació d'impacte ambiental;
- Un **increment de l'aprofitament** o canvi substancial d'usos;
- Una **afectació a espais de Xarxa Natura 2000**;
- Un **canvi en la classificació del sòl** o una alteració estructural del model territorial.

Valoració

Analtzada la documentació i el contingut de la modificació, es conclou que:

- **No es modifica la classificació del sòl** (continua sent sòl urbà consolidat).
- **No s'incrementa l'aprofitament urbanístic**, ni es generen nous drets edificatoris.
- **No es creen nous usos lucratis**, sinó que es manté el destí dotacional públic.
- **No es preveu cap actuació sotmesa a avaluació d'impacte ambiental.**
- **No s'afecten espais naturals ni àrees Xarxa Natura 2000.**
- **El canvi es limita a l'adequació de la qualificació urbanística a la realitat patrimonial existent**, amb l'objectiu de permetre la conservació de l'edifici i el seu ús com a equipament públic.

Conclusió

D'acord amb el que estableix l'article 12.5 del Decret legislatiu 1/2020, es considera que **la present modificació puntual del PGOU d'Inca no està subjecta al procediment d'avaluació ambiental estratègica**, ja que no es donen cap dels supòsits que comporten obligació d'AAE, ni en la seva modalitat ordinària ni simplificada.»

En conseqüència, la present Modificació no ha d'estar subjecta al procediment d'avaluació ambiental estratègica, essent aplicable el previst a l'article 12.5 del Decret legislatiu 1/2020.

6.- També és d'aplicació com a normativa bàsica estatal, el Reial decret-legislatiu 7/2015, pel qual s'aprova el Text refós de la Llei de sòl i rehabilitació urbana, respecte aquells aspectes que tenen el caràcter de normativa bàsica i tenen efecte sobre els instruments d'ordenació territorial i urbanístic (art. 22).

7.- D'acord amb el que disposa l'article i 47.2 II) de la Llei Reguladora de les Bases de Règim Local de 2 d'abril de 1985, modificada per la Llei 57/2003, de 16 de desembre, de Mesures per a la Modernització del Govern Local, en quant a la tramitació dels instruments de planejament serà necessari el vot favorable de la majoria absoluta del número legal de membres de la Corporació.

II.- ATÈS que, com a fonaments de dret processal, les disposicions legals i reglamentaries aplicables són els articles 4.1.c) i e), 22.2.c), 25.2.d) i 47.3.i) de la Llei Reguladora de les Bases de Règim Local de 2 d'abril de 1985; i els articles 4.1.c) i e),





50.20, 82.3, 123.1, 163 i següents del Reglament d'Organització, Funcionament i Règim Jurídic de les Corporacions Locals de 28 de novembre de 1986, el cap de l'Àrea d'Urbanisme i Habitatge i 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.- APROVAR INICIALMENT, la proposta de Modificació Puntual núm. 23 del PGOU d'Inca consistent en el canvi de qualificació de part d'espai lliure públic (SGLP-11) a equipament públic destinat a ús administratiu i sociocultural, redactada per l'arquitecte Jaume Luis Salas i els serveis tècnics municipals.

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

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

4.- ACORDAR la no subjecció a avaluació ambiental estratègica simplificada la present proposta de Modificació puntual, d'acord amb el previst a l'article 12.5 de la Decret legislatiu 1/2020, de 28 d'agost, pel qual s'aprova el Text Refós de la Llei d'avaluació ambiental de les Illes Balears, una vegada que ha estat justificat mitjançant la Memòria de la modificació i en el present informe-proposta.

5.- SOL·LICITAR els informes corresponents a les Administracions Públiques que es puguin veure afectades per la present Modificació puntual de planejament, conforme previst l'article 55.3 de la Llei 12/2017, de 29 de desembre, d'urbanisme de les Illes Balears.

6.- 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

