



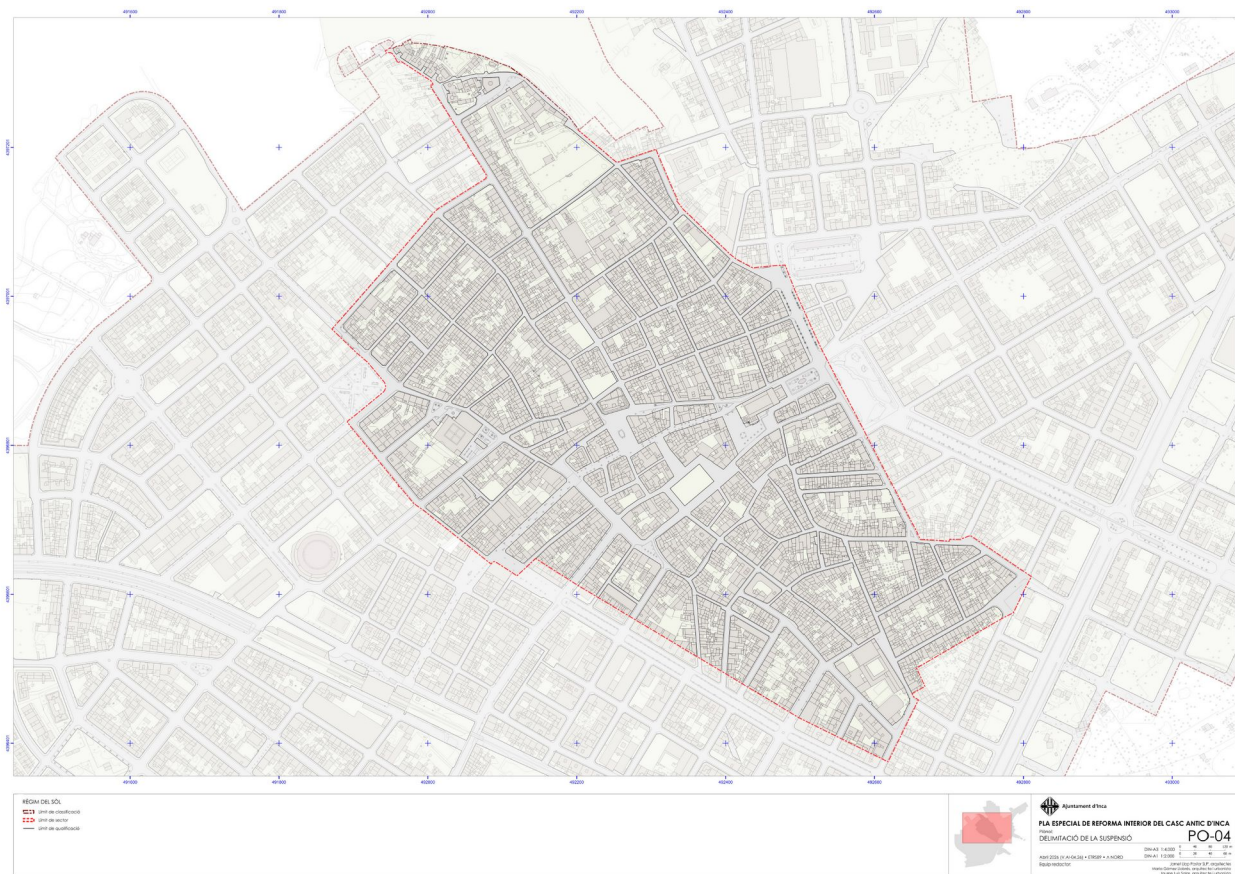
Expedient: 3159/2024

Assumpte: Informe tècnic per a l'aprovació inicial del Pla Especial de Reforma Interior (PERI) del centre històric d'Inca.

Emissor: Urbanisme

1. Objecte de l'Informe

El present document té per objecte emetre l'informe tècnic municipal preceptiu per a l'aprovació inicial del Pla Especial de Reforma Interior (PERI) del centre històric d'Inca. L'avaluació es realitza per comprovar l'adequació tècnica i legal dels documents presentats amb la legislació urbanística vigent, especialment amb la Llei 12/2017 d'Urbanisme de les Illes Balears (LUIB).



Àmbit Pla Especial

2. Documentació Analitzada

S'han examinat els següents documents redactats per l'equip conformat per Jornet Llop Pastor Arquitectes, MGL i Marès:

- **Normes Urbanístiques:** Document d'aprovació inicial (V.AI-04.26).





- **Resum Executiu:** Document d'aprovació inicial (V.AI-04.26).
- **Memòria:** Document d'aprovació inicial modificat amb alineació Bisbe Cima.
- **Estudis Econòmics:** Document d'aprovació inicial (V.AI-10.25).
- **Informe Tècnic de no subjecció a Avaluació Ambiental Estratègica:** Document d'aprovació inicial (V.AI-04.26).

3. Marc Normatiu Aplicable

La documentació ha estat contrastada amb el següent marc normatiu principal:

- Llei 12/2017, de 29 de desembre, d'Urbanisme de les Illes Balears (LUIB).
- Reglament general de la Llei 12/2017 (Decret 75/2018 i Decret 41/2023).
- Pla General d'Ordenació Urbana (PGOU) d'Inca, aprovat el 2012.
- Llei 12/1998, de 21 de desembre, del Patrimoni Històric de les Illes Balears.

4. Anàlisi Tècnica de la Documentació

4.1. Memòria Justificativa i Ordenació

El PERI es troba adequadament justificat en la seva Memòria, definint un àmbit d'actuació de 415.939 m² de sòl urbà consolidat. L'ordenació respecta el model del PGOU de 2012, detallant paràmetres per corregir desajustos detectats.

Es valoren favorablement les següents modificacions estructurals i actuacions concretes introduïdes en la Memòria:

- **Museu del Còmic:** Es qualifica com a equipament sociocultural la parcel·la del carrer d'en Palmer 31 (Can Amengual) per habilitar el nou Museu del Còmic.
- **Alineació carrer Bisbe Cima:** El PERI assumeix i integra l'alineació de plantes pis prevista originalment en la Modificació Puntual núm. 11 del PGOU.
- **Entorn de Sant Domingo:** Es proposa esponjar l'àmbit mitjançant la requalificació d'una parcel·la residencial a sistema d'espai lliure públic, ampliant l'actuació de la MP 19 del PGOU.

4.2. Normes Urbanístiques i Règim d'Usos

El document de Normes Urbanístiques regula de forma exhaustiva les condicions d'edificació, l'espai públic i la protecció patrimonial, complint amb els estàndards de la LUIB.

Destaquen les següents determinacions tècniques:

- **Zonificació:** Es simplifica la nomenclatura del PGOU establint tres zones residencials: RE-NA1 (nucli antic), RE-NA2 (àrees interiors) i RE-NA3 (zona dels molins).
- **Regulació Turística:** Amb l'objectiu de protegir el teixit residencial, es prohibeix la implantació de noves estades turístiques en habitatges (ETV) dins el PERI. No obstant això, es permet l'obertura





d'hotels d'interior sempre que ocupin edificis complets d'ús exclusiu.

- **Patrimoni:** S'elimina la fitxa ambiental H004 del Catàleg municipal en aquest àmbit i es crea la nova fitxa H009 per dotar el conjunt històric d'una protecció més precisa i adaptada a la LUIB.

4.3. Viabilitat i Sostenibilitat Econòmica

L'Estudi Econòmic demostra la viabilitat del PERI, ja que no es projecten grans desenvolupaments d'urbanització que gravin les comptes públiques. L'única actuació de transformació urbanística amb impacte financer és l'obtenció de sòl per a habitatge públic.

Concepte	Detall Tècnic
Actuació	Expropiació per a Habitatge de Protecció Oficial (HPO)
Parcel·la Cadastral	2269103DD9926N (carrer d'en Trobat, 63)
Superfície a expropiar	364 m²
Cost estimat d'expropiació	182.601,78 €

Es conclou que l'impacte econòmic és totalment assumible per la hisenda municipal i no genera desequilibris pressupostaris.

4.4. Avaluació Ambiental

L'informe Tècnic de No Subjecció a Avaluació Ambiental Estratègica" justifica correctament que el PERI no s'ha de sotmetre a aquest tràmit. Els arguments tècnics són sòlids i es basen en la Llei 21/2013 i la Llei 12/2016:

- El pla actua exclusivament sobre sòl urbà consolidat ja antropitzat.
- No classifica nou sòl ni incrementa el sostre edificable establert en el PGOU vigent.
- No afecta espais protegits ni la Xarxa Natura 2000.

5. Conclusió

Una vegada analitzada la documentació, es comprova que el **Pla Especial de Reforma Interior del Centre Històric d'Inca** compleix íntegrament amb les determinacions de la Llei 12/2017 d'Urbanisme de





les Illes Balears (LUIB), el seu reglament de desenvolupament i amb la normativa urbanística que li és d'aplicació.

Els documents tècnics presentats són coherents, estan justificats adequadament i resolen les problemàtiques morfològiques i patrimonials del teixit històric d'Inca.

Per tot el que s'ha exposat, s'informa **FAVORABLEMENT** perquè es procedeixi a l'**Aprovació Inicial** de l'esmentat Pla Especial per part de l'òrgan municipal competent.

Inca, a data de la signatura digital

L'arquitecte municipal

