



Ajuntament d'Inca

PLA ESPECIAL DE REFORMA INTERIOR DEL CENTRE HISTÒRIC D'INCA

Document d'aprovació inicial (V.AI-04.26)

RESUM EXECUTIU

Abril de 2026

JORNETLOPPASTOR
ARQUITECTES

MGL urbanisme
paisatge
arquitectura

marès arquitectura
paisatge
territori



TAULA DE CONTINGUT

1	INTRODUCCIÓ	5
2	DIRECTRIUS I CRITERIS D'ORDENACIÓ DEL PERI	7
2.1	Mantenir les característiques identitàries i patrimonials del paisatge	7
2.2	Regular els sistemes urbanístics i les afectacions vigents	7
2.3	Regular l'ordenació física dels habitatges amb criteris de condicions de conservació, salubritat i activitats	8
2.4	Garantir una mobilitat racional i sostenible	9
2.5	Garantir uns criteris adequats per a la millora ambiental	10
3	DESENVOLUPAMENT URBANÍSTIC SOSTENIBLE	12
4	ORDENACIÓ DIRECTA	15
5	PROTECCIÓ DEL PATRIMONI	17
6	SUSPENSIO DE LLICÈNCIES	18
7	EQUIP REDACTOR	19

1 INTRODUCCIÓ

El Pla Especial de Reforma Interior del centre històric d'Inca és un instrument de planejament urbanístic especial que té per objecte ordenar, protegir i millorar l'àmbit del nucli històric de la ciutat, d'acord amb les determinacions del planejament general vigent i amb el marc legal urbanístic, patrimonial, ambiental i sectorial aplicable.

El PERI es formula per establir una regulació específica i coherent del centre històric d'Inca, atenent a la seva realitat física, parcel·laria, edificatòria, social, patrimonial i ambiental. El Pla concreta les condicions d'ús del sòl, de l'edificació i de les intervencions urbanístiques, i fixa criteris per a la rehabilitació, la substitució o la transformació dels edificis existents, així com per a la protecció del patrimoni i del paisatge urbà. Les Normes indiquen que el PERI regula paràmetres urbanístics, usos admesos, condicions d'edificació, sistemes urbanístics i directrius d'intervenció sobre el patrimoni i el paisatge urbà.

L'àmbit territorial del Pla Especial és el que es representa gràficament als plànols d'ordenació, amb caràcter normatiu. Els seus límits parteixen de la delimitació definida pel Pla General d'Ordenació Urbana d'Inca, amb els ajustos puntuals i de caràcter menor necessaris per adequar-los a la realitat física i parcel·laria existent. La superfície total de l'àmbit és de **415.939 m²**, equivalent a **41,6 hectàrees**.

L'objectiu general del PERI és assolir la millora urbanística, paisatgística i ambiental del centre històric d'Inca, garantint la preservació, la protecció i la posada en valor del seu patrimoni arquitectònic, històric i cultural, així com el manteniment dels seus valors socials i identitaris.

Es relacionen a continuació els principals criteris i determinacions introduïts pel Pla. L'estructura d'aquest resum parteix de la Memòria d'ordenació, per la qual cosa s'ha de llegir com una síntesi del que queda explicat i justificat en la documentació completa del PERI.

En aquest cas, es resumeixen les determinacions principals del present PERI en els apartats següents:

- Directrius i criteris d'ordenació
- Desenvolupament urbanístic sostenible
- Ordenació directa
- Protecció del patrimoni
- Plànol de suspensió de llicències.



Imatge 1. Ortofotografia 2021 amb la delimitació de l'àmbit. Font: IDEIB

2 DIRECTRIUS I CRITERIS D'ORDENACIÓ DEL PERI

2.1 Mantenir les característiques identitàries i patrimonials del paisatge

Les directrius del PERI en relació amb les intervencions dins el centre històric tenen com a finalitat preservar i posar en valor els elements que defineixen el nucli antic d'Inca: el traçat urbà històric, la morfologia parcel·laria, el teixit edificatori tradicional, l'ambient urbà i els béns i entorns catalogats. En un sòl urbà totalment consolidat, el patrimoni cultural i el paisatge urbà constitueixen el principal valor a protegir i requereixen criteris específics d'intervenció per garantir-ne la conservació i millora.

Els criteris que es plantegen per al manteniment de les característiques identitàries i patrimonials del paisatge urbà dins l'àmbit del PERI són:

- Conservació del parcel·lari històric i de les proporcions pròpies del teixit tradicional.
- Manteniment de les alineacions i de la morfologia urbana existent.
- Regulació de les fondàries edificables i de les alçades màximes en coherència amb el teixit històric.
- Preservació de la volumetria tipològica tradicional i de la imatge urbana del conjunt.
- Regulació de les cobertes, pendents i materials, d'acord amb les característiques del paisatge urbà.
- Ordenació de la composició de façanes, amb especial atenció a la proporció entre buits i plens, els portals, les obertures, els balcons, els voladissos i altres elements tradicionals.
- Ús de materials i acabats coherents amb la tradició constructiva i el context urbà, com la pedra, el marès, els morters compatibles i les fusteries adequades.
- Integració de les instal·lacions i elements tècnics per minimitzar-ne l'impacte visual.
- Retirada o substitució progressiva dels elements impropis o dissonants, sempre que sigui viable.

En aquest sentit, les Normes del PERI estableixen els condicionants que han de garantir el manteniment de les característiques patrimonials, tipològiques i paisatgístiques de l'àmbit, tant en els edificis catalogats com en els edificis no catalogats situats dins entorns o fronts d'interès. Aquestes determinacions incideixen especialment en la tipologia de l'edificació, la composició de les façanes, la volumetria, les cobertes, els materials i els acabats.

Així mateix, el PERI identifica diferents àmbits i eixos patrimonials que estructurin la percepció del centre històric, com l'eix del carrer Major i Santa Maria la Major, l'àmbit de Sant Domingo, l'entorn de Sant Francesc, l'eix de la Ferreria, l'eix dels Molins i els espais interiors d'illa i patis històrics. Aquests àmbits concentren valors arquitectònics, culturals, ambientals i paisatgístics que el Pla ha de preservar i potenciar.

2.2 Regular els sistemes urbanístics i les afectacions vigents

Els sistemes urbanístics presents dins l'àmbit del PERI inclouen la xarxa viària, els sistemes d'espais lliures i els sistemes d'equipaments, d'acord amb les determinacions del planejament vigent i amb les fitxes de sistemes incorporades al document. Les Normes Urbanístiques del PERI regulen aquests sistemes segons la seva funció, l'estat actual i les necessitats de millora detectades a la diagnosi.

El conjunt de sòl qualificat com a sistema urbanístic dins l'àmbit del PERI representa una proporció inferior a un terç del sòl total. Els tres grans blocs d'afectacions urbanístiques són el sistema viari, els espais lliures i el sistema d'equipaments. El sistema viari és el de major presència, amb aproximadament el **22%** de la superfície de l'àmbit, mentre que els espais lliures representen només un **1,2%** i els equipaments un **9,7%**.

En relació amb el sistema viari, el PERI proposa revisar les afectacions vigents i adaptar-les a la realitat consolidada del centre històric. En aquest sentit, es planteja desafectar les alineacions de vial que afecten edificacions consolidades i ordenar la xarxa viària segons una estructura funcional més adequada a les necessitats actuals de mobilitat, diferenciant la xarxa viària bàsica, la xarxa de connexió local i els eixos d'activitat.

Pel que fa als espais lliures, el PERI reconeix el seu valor simbòlic, ambiental i social dins el centre històric, tot i la seva escassa presència i dimensió reduïda. La diagnosi identifica una manca d'espais d'estada i de relació, una presència limitada de vegetació i conflictes d'ús amb la mobilitat rodada en determinats punts. Per aquest motiu, el Pla introdueix criteris orientats a millorar la qualitat urbana, el confort climàtic, la presència d'arbrat i la funció ambiental d'aquests espais.

Finalment, en relació amb el sistema d'equipaments, el PERI té com a objectiu reconèixer i ordenar aquells edificis i sòls que desenvolupen funcions dotacionals dins l'àmbit, incloent-hi els equipaments existents que no es trobaven adequadament identificats pel planejament vigent. Aquesta regulació permet reforçar la xarxa d'equipaments del centre històric i garantir-ne la integració funcional, urbana i ambiental amb el seu entorn immediat.

2.3 Regular l'ordenació física dels habitatges amb criteris de condicions de conservació, salubritat i activitats

El PERI adapta les condicions d'edificació del planejament vigent a l'estructura parcel·laria i edificatòria actual del centre històric d'Inca, amb l'objectiu de fer compatible la conservació del teixit tradicional amb la millora de les condicions d'habitabilitat, salubritat, accessibilitat i eficiència dels habitatges. Aquesta regulació parteix del reconeixement d'un parc edificat antic, amb una proporció elevada d'edificis anteriors a 1920 i un nombre significatiu d'immobles amb necessitats de rehabilitació funcional, energètica i d'accessibilitat.

Les principals directrius per regular l'ordenació física dels habitatges són les següents:

- Ajustar la zonificació i els paràmetres edificatoris a les característiques pròpies del teixit existent, amb la finalitat de mantenir el paisatge urbà tradicional.
- Regular les fondàries edificables i les alçades màximes d'acord amb la morfologia de les illes, el parcel·lari existent i la imatge urbana del centre històric.
- Preservar els elements catalogats i els àmbits de valor ambiental o patrimonial, fent coherent la regulació física de l'edificació amb la protecció del patrimoni.

- Crear i protegir espais no edificables de parcel·la que permetin millorar la ventilació, l'assolellament, la permeabilitat i la qualitat ambiental dels habitatges.
- Establir criteris adequats per a les obres de rehabilitació, reforma, substitució i nova planta, de manera que les intervencions respectin l'alineació, l'alçada, la volumetria i la morfologia tradicional del centre històric.
- Regular els usos i activitats compatibles amb l'ús residencial predominant, garantint que no interfereixin amb la vida veïnal ni amb els valors patrimonials, ambientals i funcionals de l'àmbit.
- Fomentar la millora energètica i l'autoconsum fotovoltaic residencial, sempre que les instal·lacions s'integrin adequadament i respectin el caràcter patrimonial del conjunt.

Aquesta ordenació es concreta especialment en la regulació de les profunditats edificables, dels índexs d'intensitat d'ús residencial, del nombre màxim de plantes, de les condicions de parcel·la i dels espais no edificables. En aquest sentit, les Normes del PERI estableixen que, quan l'espai no edificable resultant tenguí una superfície igual o superior a 30 m², com a mínim el 70% d'aquesta superfície s'haurà de destinar a espai permeable, enjardinat o amb paviment drenat.

Pel que fa a les activitats, el PERI reforça el caràcter residencial del centre històric i regula els usos compatibles per garantir-ne la integració tipològica, ambiental i funcional. D'una banda, assumeix la regulació municipal sobre la possible reconversió de locals en habitatges, limitada als àmbits on no es compromet la continuïtat dels eixos comercials principals. De l'altra, estableix una regulació específica dels usos turístics, prohibint la implantació de noves estades turístiques en habitatges dins l'àmbit del PERI, amb l'objectiu de preservar la funció residencial del centre històric.

2.4 Garantir una mobilitat racional i sostenible

Les directrius del PERI en matèria de mobilitat s'alineen amb els objectius del Pla de Mobilitat Urbana Sostenible d'Inca i amb els criteris ambientals del propi document. La finalitat és adaptar la mobilitat a les característiques del centre històric, on la trama urbana presenta carrers estrets, seccions reduïdes i limitacions d'accessibilitat derivades de la seva formació històrica.

El PERI planteja una mobilitat basada en la racionalització del trànsit, la millora de la seguretat viària, la prioritat dels desplaçaments a peu i la reducció dels impactes del trànsit rodat sobre el teixit històric. Aquest criteri forma part dels objectius específics del Pla, que preveuen la racionalització de la mobilitat i la reducció dels impactes del trànsit sobre el centre històric.

Les principals directrius d'ordenació de la mobilitat s'estructuren en tres línies estratègiques:

Línia estratègica A. Ordenació de l'estructura viària

- Definir i reforçar la jerarquia viària, diferenciant els carrers estructurants i els carrers de prioritat per a vianants.
- Racionalitzar els recorreguts de circulació i eliminar disfuncions, punts morts i conflictes de pas.
- Adaptar les seccions viàries a la morfologia del centre històric, incorporant plataformes úniques quan l'amplada dels carrers no permeti una secció convencional.

- Garantir la connectivitat funcional del nucli urbà, la seguretat viària i l'accessibilitat universal.

Línia estratègica B. Xarxa d'eixos cívics i mobilitat activa

- Incrementar la continuïtat i la qualitat dels itineraris de vianants.
- Millorar l'accessibilitat dels recorreguts, especialment per a infants, gent gran i persones amb mobilitat reduïda.
- Reforçar la prioritat per al vianant en els carrers del centre històric i en els principals eixos de proximitat.
- Incorporar criteris de confort urbà, com ombra, estada, pacificació del trànsit i millora de la qualitat ambiental dels recorreguts.

Línia estratègica C. Distribució urbana de mercaderies

- Ordenar la càrrega i descàrrega dins l'àmbit del PERI.
- Reduir l'impacte dels vehicles pesants al centre històric.
- Afavorir sistemes de distribució de darrera milla amb vehicles lleugers i de baixes emissions, sempre que sigui aplicable.
- Compatibilitzar les necessitats de les activitats econòmiques i comercials amb la qualitat residencial, ambiental i patrimonial del centre.

Aquesta regulació es concreta normativament en la classificació del sistema viari en **carrers estructurants** i **carrers de prioritat per a vianants**. Els primers mantenen una funció de connectivitat general i permeten el trànsit de residents, serveis, emergències i distribució local, amb una velocitat màxima de 20 km/h. Els segons funcionen com a espais compartits o de plataforma única, amb trànsit restringit i preferència funcional del vianant, amb una velocitat màxima de 10 km/h.

2.5 Garantir uns criteris adequats per a la millora ambiental

Les directrius del PERI per a la millora ambiental del centre històric d'Inca tenen com a objectiu incrementar la qualitat ambiental i climàtica d'un teixit urbà dens i consolidat, on els espais lliures públics són limitats i on els patis, jardins privats, cobertes, mitgeres, carrers i places poden tenir un paper rellevant en la millora del confort urbà.

La millora ambiental es fonamenta en l'increment del verd urbà, la continuïtat ecològica, la reducció de l'efecte illa de calor, la incorporació de sistemes de drenatge sostenible i la potenciació de la infraestructura verda a totes les escales: interiors d'illa, patis, espais lliures públics, vialitat, cobertes i mitgeres.

Les principals directrius ambientals són les següents:

- Preservar la vegetació existent sempre que sigui possible.
- Incrementar la presència de vegetació i ombra en carrers, places i espais lliures.
- Potenciar els espais interiors d'illa, patis i jardins privats com a elements de qualitat ambiental, ventilació i regulació microclimàtica.
- Fomentar la biodiversitat urbana mitjançant espècies autòctones o adaptades, de baix consum hídric.
- Limitar la impermeabilització del sòl i afavorir paviments drenants o permeables.

- Incorporar sistemes urbans de drenatge sostenible per millorar la infiltració i reduir l'escorrentia superficial.
- Regular la implantació d'instal·lacions d'energia solar tèrmica i fotovoltaica amb criteris d'integració paisatgística i patrimonial.
- Establir mesures per reduir la contaminació acústica i lumínica dins el centre històric.

En relació amb els espais lliures, el PERI incorpora criteris orientats a millorar-ne la qualitat ambiental i el confort climàtic, com la preservació de la vegetació existent, la incorporació d'ombra, el foment de la biodiversitat, l'ús d'espècies de baix consum hídic, la gestió eficient del reg, la incorporació de solucions de drenatge sostenible i la limitació dels paviments impermeables.

Aquesta regulació es completa amb les determinacions del Títol 7 de les Normes, dedicat a la protecció del medi ambient, que regula el sòl no ocupat per l'edificació i les superfícies permeables i enjardinades, les piscines, les instal·lacions d'energia solar tèrmica i fotovoltaica, la retenció d'aigües pluvials, la contaminació acústica i la contaminació lumínica.

3 DESENVOLUPAMENT URBANÍSTIC SOSTENIBLE

El PERI del centre històric d'Inca planteja una ordenació ajustada a la realitat d'un teixit urbà històric, dens i consolidat. La proposta no parteix d'un model de creixement, sinó de la necessitat de racionalitzar, precisar i adaptar el planejament vigent a les característiques físiques, parcel·laries, tipològiques, patrimonials i funcionals del nucli antic.

El grau de desenvolupament del PGOU dins l'àmbit del PERI és elevat, atès que es tracta d'un teixit urbà consolidat, amb un alt percentatge de parcel·les edificades i una estructura urbana definida. Tot i això, la diagnosi detecta desajustos entre les determinacions normatives del planejament general i la realitat física i funcional del teixit edificat, especialment pel que fa a la capacitat edificatòria teòrica, la regulació del nombre d'habitatges per parcel·la i l'adaptació de les condicions d'edificació a les tipologies tradicionals i a les necessitats actuals d'habitabilitat.

En aquest context, la nova regulació proposada fa un exercici de racionalització i d'adaptació de la normativa al teixit urbà existent. El PERI revisa les qualificacions urbanístiques, ajusta els paràmetres edificatoris, ordena les profunditats edificables, regula els espais no ocupats per l'edificació i introdueix criteris de protecció patrimonial, millora ambiental i mobilitat sostenible.

La sostenibilitat urbanística del Pla es fonamenta en els criteris següents:

- Prioritzar la rehabilitació, conservació i millora del parc edificat existent per davant de la substitució indiscriminada.
- Ajustar la capacitat residencial i edificatòria a la realitat física del parcel·lari i de les tipologies tradicionals.
- Evitar increments injustificats de densitat o de volumetria que puguin alterar la imatge urbana del centre històric.
- Preservar els espais interiors d'illa, patis i jardins com a elements de qualitat ambiental, permeabilitat i confort climàtic.
- Afavorir el manteniment de la població resident i la recuperació de l'habitatge dins el centre històric.
- Integrar les determinacions patrimonials i paisatgístiques dins la regulació urbanística ordinària.
- Reduir els impactes de la mobilitat motoritzada i millorar les condicions dels desplaçaments a peu.
- Incorporar criteris d'eficiència energètica, infraestructura verda i drenatge sostenible.

La proposta del PERI també té caràcter de ordenació directa, ja que l'àmbit correspon a sòl urbà consolidat segons el PGOU d'Inca. Per aquest motiu, les actuacions s'executaran principalment mitjançant les corresponents llicències d'obres, urbanització o activitats, d'acord amb les condicions establertes a les Normes Urbanístiques.

Així, el desenvolupament urbanístic sostenible del PERI no es basa en el consum de nou sòl, sinó en la regeneració urbana, la millora de l'habitabilitat, la protecció del patrimoni, la qualitat ambiental i la gestió coherent d'un centre històric viu, residencial i funcional.

Les taules tot seguit es demostra com la nova regulació proposada fa un exercici de racionalització i d'adaptació de la normativa al teixit urbà existent.

	PLANEJAMENT VIGENT: PGOU 2012		
	Zones dins àmbit PERI		
	CASC ANITC (CA)	EIXAMPLE (EI)	MANTENIMENT VOL. (MV)
tipologia edif.	alineació a vial	alineació a vial	aïllada
parcel·la mín.	200 m ²	300 m ²	L'existent
amplada mín. de parcel·la	7 m	9 m	L'existent
profunditat edificable	indicat als plànols	indicat als plànols	L'existent
edificabilitat	-	-	0,5 m ² sostre/m ² de sòl
índex d'intensitat d'ús residencial (dins profunditat edificable P1)	4P: 1/50; 3P: 1/60; 2P:1/75	5P: 1/30; 4P: 1/35; 3P: 1/40; 2P:1/55	1 habitatge/parcel·la
alçada reguladora	+ 2,20 m formant un angle superior a 30°		L'existent
cossos i elements sortints	art. 114	L'existent	existent
espai no edificable de parcel·la	- 100% edificable sempre que es destini a local	- 100% edificable sempre que es destini a local i carrer tengui amplada superior als 12 metres - piscines permeses i soterranis també	no es permet augment de volumetria
xamfrans	només en PB	perpendiculars a la bisectriu de l'angle de longitud mín. 4,00 m	L'existent
nombre màx. de plantes	indicat als plànols	indicat als plànols	L'existent
aparcament	- Una plaça per habitatge sempre que el nombre de places resultant sigui major de quatre - edificis catalogats queden exonerats		-

Taula 1.

Quadre de superfícies de les qualificacions vigents. Font: Elaboració pròpia.

	PERI		
	Zones dins àmbit PERI		
	RE-NA1	RE-NA2	RE-NA3
tipologia edif.	alineació a vial	alineació a vial	aïllada
parcel·la mín.	200 m ²	300 m ²	L'existent
amplada mín. de parcel·la	7 m	9 m	L'existent
profunditat edificable	indicat als plànols	indicat als plànols	L'existent
edificabilitat	-	-	0,5 m ² sostre/m ² de sòl

índex d'intensitat d'ús residencial (dins profunditat edificable)	4P: 1/50; 3P: 1/60; 2P:1/75	5P: 1/30; 4P: 1/35; 3P: 1/40; 2P:1/55	1 habitatge/parcel·la
alçada reguladora	+ 2,20 m formant un angle superior a 30°		L'existent
cossos i elements sortints	art. 114	art. 114	L'existent
espai no edificable de parcel·la	- 100% edificable sempre que es destini a local - piscines permeses i soterranis també	- 100% edificable sempre que es destini a local i carrer tengui amplada superior als 12 metres - piscines permeses i soterranis també	no es permet augment de volumetria
xamfrans	només en PB	perpendiculars a la bisectriu de l'angle de longitud mín. 4,00 m	L'existent
nombre màx. de plantes	indicat als plànols	indicat als plànols	L'existent
aparcament	- Una plaça per habitatge sempre que el nombre de places resultant sigui major de quatre - edificis catalogats queden exonerats		-

Taula 2.

Quadre de superfícies de les qualificacions proposades. Font: Elaboració pròpia.

4 ORDENACIÓ DIRECTA

El PERI del centre històric d'Inca incorpora una sèrie de determinacions d'ordenació directa que tenen per objecte concretar, ajustar i precisar el planejament vigent dins un àmbit de sòl urbà consolidat. Aquestes determinacions no plantegen un nou model de creixement, sinó una regulació detallada del teixit existent, fonamentada en la diagnosi urbanística, patrimonial, ambiental i funcional desenvolupada a la Memòria.

Les modificacions introduïdes tenen caràcter justificat, puntual i no estructural. Responen principalment a la necessitat d'actualitzar determinacions del planejament general que no s'ajusten plenament a la realitat física o funcional actual, millorar la regulació morfològica i ambiental del teixit històric, facilitar polítiques públiques d'habitatge, patrimoni i sostenibilitat, i adequar el règim d'usos a un model urbà equilibrat, residencial i compatible amb la preservació dels valors patrimonials.

Les determinacions d'ordenació directa es concreten principalment en els aspectes següents:

a) Canvis puntuals de qualificació i estructura urbanística

El PERI introdueix ajustos puntuals de qualificació urbanística amb la finalitat d'adaptar l'ordenació a necessitats d'interès públic, social i cultural. Entre aquests ajustos destaca el canvi de qualificació per a la implantació del Museu del Còmic, així com la requalificació puntual de determinats sòls per facilitar l'obtenció d'habitatge de protecció oficial.

b) Unificació i adaptació de la nomenclatura urbanística

El Pla simplifica i sistematitza les zones residencials del centre històric, adaptant la seva codificació a una lectura més clara i coherent del teixit urbà. Les Normes Urbanístiques defineixen tres subzones residencials: **RE-NA-1**, corresponent a les àrees de major compacitat i alts valors patrimonials; **RE-NA-2**, corresponent a les àrees interiors de teixit tradicional; i **RE-NA-3**, corresponent a la zona dels Molins i el seu entorn immediat.

c) Regulació general del teixit urbà i de l'edificació

El PERI ajusta, redibuixa i unifica les profunditats edificables per adaptar-les a la morfologia real de les illes i a la configuració parcel·laria existent. També regula el sòl no ocupat per l'edificació i les superfícies permeables i enjardinades, amb la finalitat de millorar la salubritat, la ventilació, l'assolellament, el drenatge i la qualitat ambiental dels habitatges i dels interiors d'illa.

d) Protecció patrimonial i regulació de l'espai públic

El PERI reforça la protecció patrimonial del centre històric mitjançant la revisió de la protecció ambiental i la creació de la fitxa **H009** del conjunt ambiental del centre històric. També regula el sistema viari, jerarquitzava els carrers del centre històric i delimita eixos, ambients i fronts d'edificació tradicional, amb criteris orientats a preservar la imatge urbana i els valors històrics del conjunt.

e) Condicions estètiques i compositives de l'edificació

L'ordenació directa incorpora determinacions relatives a la composició de façanes, cobertes, materials, colors, fusteries, persianes, baranes, cossos sortints i altres elements visibles des de l'espai públic. L'objectiu és garantir que les intervencions de rehabilitació, reforma, substitució o nova planta siguin coherents amb el caràcter del centre històric.

f) Criteris ambientals i energètics

El PERI regula la implantació d'instal·lacions d'energia solar tèrmica i fotovoltaica, la permeabilitat del sòl, la retenció d'aigües pluvials i altres mesures de protecció ambiental, amb criteris d'integració paisatgística i patrimonial. Aquestes mesures permeten compatibilitzar la millora energètica dels edificis amb la preservació de la imatge urbana del centre històric.

g) Règim d'usos turístics, comercials i residencials

El Pla adapta el règim d'usos a l'objectiu de preservar el caràcter residencial del centre històric i garantir la compatibilitat entre habitatge, activitat econòmica de proximitat i protecció patrimonial. Les Normes classifiquen els usos segons la seva funció urbanística, titularitat i grau de permissibilitat, diferenciant usos predominants, compatibles, condicionats i incompatibles.

h) Correccions de coherència del planejament general vigent

Finalment, el PERI incorpora correccions puntuals de coherència respecte del PGOU de 2012, amb la finalitat d'eliminar determinacions que ja no responen a la realitat urbanística actual o que poden generar disfuncions en la gestió ordinària del centre històric. Aquestes correccions no alteren el model general, sinó que milloren la precisió i aplicabilitat de l'ordenació.

En conjunt, l'ordenació directa del PERI permet disposar d'un marc normatiu més precís, actualitzat i adaptat al centre històric d'Inca, que facilita la gestió urbanística ordinària, la rehabilitació del parc edificat, la protecció patrimonial, la millora ambiental i el manteniment de la funció residencial del nucli antic.

5 PROTECCIÓ DEL PATRIMONI

La protecció del patrimoni arquitectònic, històric, cultural i paisatgístic del centre històric d'Inca constitueix un dels objectius principals del PERI. El Pla incorpora aquesta protecció de manera transversal, tant a través de la regulació de les condicions d'edificació com mitjançant les determinacions relatives a façanes, cobertes, materials, acabats, cossos sortints, instal·lacions i eixos patrimonials.

El municipi d'Inca disposa d'un Catàleg municipal de protecció aprovat l'any 2012. En el marc del PERI, aquest catàleg es revisa dins l'àmbit del centre històric per adequar-lo a la realitat física actual, al marc normatiu vigent i al nivell de detall exigible a un instrument de reforma interior. Com a resultat d'aquesta revisió, el PERI elimina la fitxa ambiental **H004** dins el seu àmbit i crea una nova fitxa ambiental **H009**, relativa al conjunt ambiental del centre històric.

La nova fitxa **H009** defineix el centre històric d'Inca com una unitat patrimonial coherent i permet establir una regulació més ajustada, específica i operativa de les intervencions. Aquesta fitxa substitueix i amplia l'abast de la protecció ambiental anterior, que tenia un caràcter més genèric i insuficient per descriure la complexitat ambiental, patrimonial i morfològica del nucli antic.

El PERI identifica i protegeix els valors patrimonials del centre històric mitjançant quatre línies principals:

- La delimitació d'àmbits patrimonials estructurants.
- La protecció específica dels edificis i elements catalogats.
- La regulació de l'entorn i del paisatge urbà.
- La incorporació de la fitxa ambiental **H009** com a document normatiu del Pla.

Els àmbits i eixos patrimonials identificats pel PERI inclouen l'eix del carrer Major i Santa Maria la Major, l'àmbit de Sant Domingo, l'entorn de Sant Francesc, l'eix de la Ferreria, l'eix dels Molins i els espais interiors d'illa i patis històrics. Aquests àmbits constitueixen unitats de percepció patrimonial i paisatgística i concentren valors arquitectònics, històrics, ambientals i socials que cal preservar.

Les intervencions dins aquests àmbits hauran de garantir la conservació dels elements essencials del paisatge urbà, la coherència compositiva de les façanes, la integració de les instal·lacions, el respecte pels materials i tècniques constructives tradicionals i la protecció de les visuals cap als elements singulars i edificis catalogats. També es reforça la relació entre espai públic i edificació, entenent que en un centre històric l'espai públic i privat formen un continu paisatgístic.

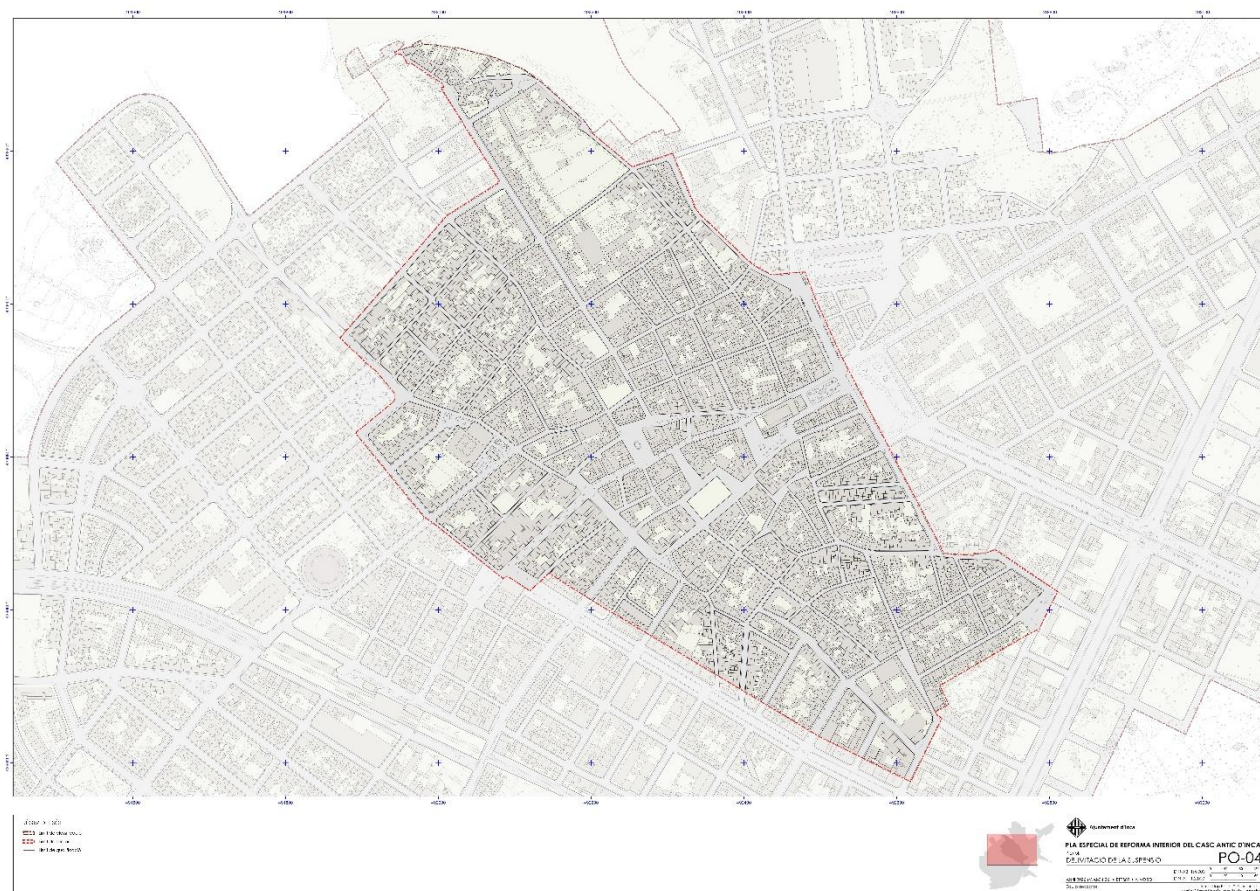
En conjunt, la protecció patrimonial del PERI no es limita als béns catalogats individualment, sinó que s'estén al conjunt del teixit històric, a la seva morfologia urbana, als fronts edificats, als espais lliures, als patis, als materials, a les visuals i a la imatge ambiental del centre històric d'Inca.

6 SUSPENSIÓ DE LICÈNCIES

A efectes de la delimitació de l'àmbit de suspensió de tramitacions, procediments, llicències i comunicacions prèvies, el PERI incorpora el corresponent plànol de suspensió de llicències. Aquest plànol identifica gràficament l'àmbit afectat per la suspensió derivada de la tramitació del Pla Especial i permet establir amb precisió les parcel·les i sòls inclosos dins aquesta mesura cautelar.

La delimitació de la suspensió es correspon amb l'àmbit territorial del PERI del centre històric d'Inca, d'acord amb els plànols d'ordenació del document. Aquesta suspensió té per objecte evitar que, durant la tramitació del Pla, es puguin autoritzar actuacions o usos que contradiguin, dificultin o comprometin les noves determinacions urbanístiques, patrimonials, ambientals i paisatgístiques proposades.

El plànol de suspensió de llicències s'incorpora al Resum Executiu com a document gràfic de síntesi i s'ha d'interpretar conjuntament amb els plànols d'ordenació i amb les Normes Urbanístiques del PERI, que concreten el règim aplicable dins l'àmbit del Pla..



Imatge 2. Delimitació de la suspensió.

7 EQUIP REDACTOR

JORNET LLOP PASTOR ARQUITECTES SLP

Sebastià Jornet Forner
Joan Enric Pastor
Gabriel Jubete Andreu

arquitecte, director del PERI
arquitecte
arquitecte

MARÈS ARQUITECTURA, PAISATGE I TERRITORI SL

Jaume Luis Salas
Kerstin Nething

arquitecte i paisatgista
arquitecta

MGL URBANISME

Maria Gómez Llabrés

arquitecta urbanista

A Inca, a data de la signatura electrònica.

Per l'equip redactor,