



Per la Junta de Govern Local en sessió ordinària de dia 25 de setembre de 2019 es va adoptar, entre d'altres, el següent acord:

**"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 proposta de l'estudi de detall per la reordenació dels volums de la illeta conformada pels carrers San Francesc, Sant Vicenç de Paül, Miquel Mir i d'en Pons on es situa l'edifici destinat a equipament assistencial (AS-2) amb la fitxa del Catàleg INC-G011-C; perquè s'elevi a la decisió de la JUNTA DE GOVERN LOCAL.

I.- VIST l'expedient de planejament iniciat mitjançant sol·licitud de data de registre d'entrada de 15 d'abril de 2019 per l'Institut Mallorquí d'Afers Socials amb l'objecte de tramitar estudi de detall per dur a terme la reordenació dels volums de la illeta conformada pels carrers San Francesc, Sant Vicenç de Paül, Miquel Mir i d'en Pons on es situa l'edifici destinat a equipament assistencial (AS-2) amb la fitxa del Catàleg INC-G011-C, als efectes de poder adoptar la edificabilitat del 3,25 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup> conforme preveu l'article 153 del PGOU d'Inca en el cas dels equipaments; en resulten els ANTECEDENTS de fet següents:

1.- Per l'Ajuntament en Ple, en sessió ordinària de dia 28/06/2018, es va acordar l'assumpció de la titularitat i gestió del centre i servei «Residència Miquel Mir» de l'Ajuntament d'Inca per part del Consell Insular de Mallorca, i per tant dels mitjans personals del centre i servei «Residència Miquel Mir» els llocs de treball dels quals estiguin adscrits a la «Residència Miquel Mir», d'Inca, com també els mitjans materials i d'altra naturalesa de titularitat «Residència Miquel Mir», entre els quals es cedeix l'edifici objecte del present estudi de detall i posterior reforma.

2.- En data de 25 de setembre de 2019, per l'arquitecte Municipal es va informar el projecte d'Estudi de Detall en caràcter favorable, considerant que no hi ha inconvenient tècnics per a la seva tramitació. Es transcriu a continuació l'informe esmentat:

**"INFORME QUE EMET L'ARQUITECTE MUNICIPAL EN RELACIÓ A L'ESTUDI DE DETALL DE LA ILLETA DELIMITADA PELS CARRERS SANT FRANCESC, SANT VICENÇ DE PAÛL, MIQUEL MIR, D'EN PONS, ON S'UBICA LA RESIDÈNCIA MIQUEL MIR**

1. En data 15 d'abril de 2019 es presenta estudi de detall per la reordenació dels volums de la illeta conformada pels carrers Sant Francesc, Sant Vicenç de Paül, Miquel Mir i carrer d'en Pons, on s'ubica la residència Miquel Mir.
2. En data 23 de maig de 2019 s'emeta informe tècnic per part de l'arquitecte municipal.
3. En data 5 de juliol de 2019 es presenta nova documentació que substitueix la presentada anteriorment.
4. En data 24 de juliol de 2019 s'emeta informe tècnic per part de l'arquitecte municipal.
5. En data 9 d'agost de 2019 es presenta escrit de l'arquitecte redactor en resposta a l'anterior informe.
6. En data 28 d'agost de 2019 s'emeta informe tècnic per part de l'arquitecte municipal.
7. En data 16 de setembre de 2019 es presenta nova documentació que substitueix la presentada anteriorment.
8. En data 24 de setembre de 2019 es presenta nova documentació en format digital, mitjançant correu electrònic, que substitueix la presentada anteriorment.
9. La illeta està classificada com a sol urbà i qualificada com equipament assistencial AS-2 damunt el plànol de zonificació escala 1/1000 del PGOU amb els següents paràmetres:



-Classificació:	Sòl Urbà
-Qualificació:	AS-2 equipament assistencial, amb edifici catalogat INC-G-011-C protecció ambiental H-004 casc històric
-Aprofitament:	2,50 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>
-Separacions:	Alineació a vial
-Alçada màxima	16 m
-Nº de plantes:	PB+3PP

10. L'article 19 de les normes del PGOU regula les finalitats i determinacions que han complir els estudis de detall:

**article 19 Estudis de detall**

1. Per a l'aplicació del PGOU en sòl urbà, o dels plans parcials en el sòl urbanitzable, es podran formular, quan sigui necessari, estudis de detall amb alguna o algunes de les finalitats següents:
  - a. Assenyalar alineacions i rasants d'elements o trams de la xarxa viària en el sòl urbà, en desenvolupament de les previsions contingudes en el planejament, i completar les que ja hi estiguessin fixades.
  - a. Reajustar o adaptar les alineacions i rasants assenyalades als instruments de planejament per al sòl urbà o apte per urbanitzar, podent concretar els traçats, sense reduir en cap cas la superfície del viari i altres espais públics i sense incrementar les edificabilitats ni alterar els aprofitaments assignats pels plans.
  - b. Ordenar els volums edificadors, respectant sempre les determinacions del planejament quant a edificabilitat màxima, densitat de població i usos permesos i prohibits.
2. Es redactaran estudis de detall en aquells casos en què així ho disposin el PGOU o el seu planejament de desenvolupament i amb la finalitat que s'hi estableixi. Així mateix, s'elaboraran, quan l'Ajuntament ho consideri necessari, per pròpia iniciativa o a proposta dels interessats, en consideració a les circumstàncies urbanístiques d'una actuació o emplaçament determinats.

En aquest cas l'estudi de detall te per objecte augmentar l'aprofitament a 3,25 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup> d'acord amb l'article 153 de les normes del PGOU.

*Equipaments i espais lliures públics. Condicions d'edificabilitat i ús*

**1. Equipaments.**

*Les condicions d'edificabilitat assignades als equipaments es regulen per l'aprofitament del dos amb cinquanta metres quadrats per metre quadrat (2,50 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>), l'alçada màxima de setze metres (16 m) i quatre plantes (4).*

*Quant a la resta de les condicions, en general es respectaran les de la zona confrontant, si bé, mitjançant la tramitació d'un estudi de detall, es podran adoptar altres solucions requerides per les condicions d'edificació que hagi de complir cada tipus d'equipament amb una altura màxima de vint-i-cinc metres (25 m) i una edificabilitat de tres amb vint-i-cinc metres quadrats per metre quadrat (3,25 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>).*

Es proposa:

- Augmentar l'aprofitament a 3,25 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>

11. Es reparen les deficiències 11 a) i 11b).

- a) La justificació dels paràmetres urbanístics de l'edificació existent, ha d'ésser la mateixa en els dos expedients, estudi de detall i projecte d'obra (alçades, nombre de plantes, justificació de còmput, etc.).



*S'ha eliminat de la documentació el càlcul de superfícies les edificacions existents. Es presenta plànol de justificació de càlcul de la superfície computable de la planta baixa en relació a la edificació existent d'acord als articles 108, 110 i 126.*

*b) Quant als plànols comparatius de l'ordenació dels volums de l'estudi de detall amb les de l'ordenació precedent, els plànols presentats incorporen l'ordenació volumètrica de l'ordenació vigent, en quant al càlcul de la superfície de computable de la planta baixa es fa d'acord a l'edificació actual catalogada.*

*Els plànols dibuixen una proposta de l'estudi de detall amb 3,25 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup> aplicada a una ordenació concreta com exemple del canvi d'aprofitament.*

*Atès que l'objectiu de l'estudi de detall és l'augment d'aprofitament a 3,25 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>, els plànols de l'ordenació proposada són un exemple de l'esgotament de l'aprofitament establint una profunditat edificable concreta, si bé aquesta profunditat edificable no està limitada i queda oberta per tal de permetre diferents configuracions volumètriques de l'edificació, sempre que es respecti els elements catalogats, l'alineació a vial i el límit màxim d'aprofitament 3,25 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>, per tant, així s'ha indicat en els plànols.*

## **CONCLUSIÓ**

*S'informa FAVORABLEMENT, condicionat a la presentació en paper de la documentació presentada per correu electrònic en data 24 de setembre de 2019. Es presentarà certificat del tècnic redactor indicant que el contingut de la documentació presentada per registre en format paper és idèntica a la tramesa per correu electrònic en data 24 de setembre de 2019."*

### Fonaments de dret

1.- El present estudi de detall compleix amb el previst a l'article 46 de la Llei 12/2017, de 29 de desembre, d'urbanisme de les Illes Balears, així com el previst als articles 19 i 138 del PGOU de 2012, essent l'objecte pel qual es presenta la reordenació dels volums de la illeta conformada pels carrers San Francesc, Sant Vicenç de Paül, Miquel Mir i d'en Pons on es situa l'edifici destinat a equipament assistencial (AS-2) amb la fitxa del Catàleg INC-G011-C, als efectes de poder adoptar la edificabilitat del 3,25 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup> conforme preveu l'article 153 del PGOU d'Inca en el cas dels equipaments.

2.- S'ha presentat la corresponent documentació conforme el previst als articles 122, 123 i 124 del Reglament general de la Llei 2/2014.

3.- En quant a la formulació i tramitació dels estudis de detall, serà d'aplicació el previst als articles 53.4 i 54.1 c) de la Llei 12/2017 i l'article 160 del Reglament de la LOUS, corresponent la competència d'aprovació a l'ajuntament.

Finalment, d'acord amb el previst a l'article 21.1 j) de la Llei 7/1985, de bases de règim local, la competència per a l'aprovació inicial dels estudis de detall, com a instrument de desenvolupament del planejament general, correspon al batle, competència que té delegada a la Junta de Govern Local.

II.- ATÈS el que disposen els articles 4.1.c) i e), 21.1 j), 22.2 c) i 25.2.d) de la Llei Reguladora de les Bases de Règim Local 7/1985, 2 d'abril; i els articles 4.1.c) i e), 41.27), 163 i següents del Reglament d'Organització, Funcionament i Règim Jurídic de les Corporacions Locals de 28 de novembre de 1986; es considera que la competència per a l'aprovació inicial de l'instrument de planejament consistent en un estudi de detall, correspon al batle el qual delega en la Junta de Govern, en virtut de l'article 23 de la Llei 7/1985.



En conclusió, el lletrat municipal i Cap de l'Àrea d'Urbanisme i Habitatge que subscriu sotmet el present Informe-Proposta FAVORABLE a la consideració del regidor d'Urbanisme, Habitatge i Patrimoni perquè, si és procedent, s'elevi la seva aprovació de la JUNTA DE GOVERN LOCAL, òrgan competent per resoldre, la següent PROPOSTA D'ACORD:

**1.- APROVAR INICIALMENT** la proposta d'Estudi de Detall presentat per l'Institut Mallorquí d'Afers Socials (IMAS) que té com a objecte la reordenació dels volums de la illeta conformada pels carrers San Francesc, Sant Vicenç de Paül, Miquel Mir i d'en Pons on es situa l'edifici destinat a equipament assistencial (AS-2) amb la fitxa del Catàleg INC-G011-C, als efectes de poder adoptar la edificabilitat del 3,25 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup> conforme preveu l'article 153 del PGOU d'Inca en el cas dels equipaments.

**2.- SOTMETRE** a informació pública pel termini d'un mes, 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 d'Estudi de Detall; poden examinar l'expedient a l'Àrea d'Urbanisme d'aquest Ajuntament per formular els suggeriments i al·legacions que es considerin oportunes.

**3.- NOTIFICAR** personalment als propietaris i demés afectats per l'Estudi de Detall, perquè puguin examinar l'expedient a la Secretaria General (Àrea d'Urbanisme) d'aquest Ajuntament i formular al·legacions."