



INFORME-PROPOSTA que emet el cap de l'Àrea d'Urbanisme i Habitatge i l'letrat assessor municipal en relació a l'aprovació inicial de la modificació puntual núm. 6 del PGOU d'Inca 2012, consistent en la modificació de les alineacions i àmbit UA-10; perquè s'elevi a la decisió del Ple de l'Ajuntament.

I.- VIST l'expedient de planejament relatiu a la Modificació Puntual núm. 6 de PGOU d'Inca, que té com objecte la reordenació de les alineacions en l'àmbit de la UA-10, per adaptar-les a les alineacions determinades per el PGOU per a l'Avinguda del Pla en el tram situat entre els carrers dels Menestrals i de Baltasar Tortella, en el polígon de Can Matzerí i d'aquesta manera evitar l'enderroc innecessari de l'habitatge situat en l'Avinguda General Luque, 169 i la modificació de l'àmbit de la UA-10, per ajustar la delimitació a la cartografia detallada i actualitzada i per excloure l'edifici situat en l'Avinguda General Luque, 169 que ja no serà necessari enderrocar amb les noves alineacions proposades; 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 amb prescripcions. La publicació en el boib i entrada en vigor del nou planejament va ésser dia 27/10/2012. A l'esmentat planejament es delimita coma sòl urbà la UA-10, amb l'objectiu de reordenar i completar la urbanització amb l'apertura de nous vials.

Al PGOU de 2005, aprovat de forma definitiva en data 27 d'octubre de 2005, ja es delimita la UA-10 amb les mateixes determinacions que les previstes al PGOU de 2012.

En tot cas, l'ordenació de la UA-10 vigent suposa l'enderroc d'un total de 4 edificis d'habitatges situats en l'Av. General Luque, 2 dels quals ja es varen enderrocar per a permetre el pas del C/ Quarter, quedant 2 edificis pendent d'enderroc per a obrir la connexió de l'Av. del Pla amb l'Av. General Luque.

2.- En data de registre d'entrada de 23 de setembre de 2010, es va presentar a l'Ajuntament instància firmada per tots els propietaris de la UA-10, adjuntant plànols topogràfics de l'àmbit i sol·licitant la modificació de l'alineació de l'Av. del Pla per evitar l'enderroc de l'edifici situat a l'Av. General Luque, 169.



3.- En data de registre d'entrada de 13 de setembre de 2013, es va presentar pels propietaris de la UA-10, nova documentació per justificar la modificació de l'àmbit, atès les discordança entre les alineacions de vial entre l'avinguda des Pla i l'avinguda des Tren, com a conseqüència del desdoblament de la via del tren i construcció del mur de contenció i el fet que part del vial que es correspon amb l'avinguda des Pla ja està executat amb la corresponent alineació del carrer i les edificacions.

4.- Per part de la batlia es varen realitzar diferents reunions entre els tècnics municipals i els propietaris de la UA-10, atès les discrepàncies relatives a la modificació de l'àmbit i si aquesta modificació implicava un incongruència amb les determinacions del planejament municipal.

5.- La Junta de Govern Local, en sessió ordinària de dia 20/07/2016, va acordar, vist els informes tècnics i l'informe jurídic, acceptar la proposta dels propietaris de la UA-10 als efectes d'iniciar els tràmits per dur a terme una modificació puntual del PGOU de 2012, relativa a reordenació de les alineacions i àmbit de la UA-10 amb l'objectiu d'adequar-la a l'alineació determinada pel planejament general respecte a l'avinguda des Pla i correcció d'errades per adaptar-la a la realitat del vial executat.

6.- Per altre banda, essent interès de l'Ajuntament poder executar la prolongació del carrer Quarter, el qual es troba afectat per l'àmbit de la UA-10, atès la necessitat de completar una via de comunicació que es troba dins sòl urbà consolidat i poder resoldre els problemes de trànsit que es generen per manca de l'execució del vial esmentat.

En aquest sentit, propietaris de la Unitat d'Actuació núm. 10 i Ajuntament, varen dur a terme la signatura d'un conveni urbanístic amb l'objecte de plasmar la intenció de dur a terme aquesta modificació on la propietat de la unitat d'actuació esmentada es fa càrrec de totes les despeses econòmiques que es deriven de la mateixa (redacció proposta modificació puntual) i, al mateix temps, s'accepta la cessió anticipada a l'Ajuntament dels terrenys de la UA-10 afectats pel vial del carrer Quarter per poder dur a terme les obres de prolongació dels vial en qüestió, és a dir, la corresponent dotació de serveis i/o urbanització de la part del vial pendent d'executar per donar accés a l'avinguda General Luque.

7.- Per la Junta de Govern, en sessió de dia 19/10/2016, es va iniciar la tramitació de l'aprovació del conveni en qüestió, el qual va estar sotmès a informació pública per termini d'un mes, mitjançant la seva publicació en el boib i punt d'accés electrònic municipal.

8.- Per l'Ajuntament en Ple, en sessió ordinària de dia 22/12/2016, va ratificar l'aprovació del conveni urbanístic esmentat, procedint a la seva publicació en el boib i al punt d'accés electrònic municipal.

9.- En data de registre d'entrada de 21 de desembre de 2016, es va presentar per l'arquitecte, Lucía Burgos Galíndez, en nom i representació dels propietaris de la UA-10, la documentació relativa a la proposta de modificació puntual nº 6 del



PGOU d'Inca, amb l'objecte de modificar i/o reordenar les alineacions i àmbit de la unitat d'actuació esmentada.

10.- En data de registre d'entrada de 16/03/2017 i 23/08/2017, es va presentar nova documentació amb l'objecte de completar i rectificar la presentada inicialment.

11.- Per part de l'arquitecte municipal, s'ha emès el corresponent informe tècnic amb data 30 d'agost de 2017 on s'analitza de forma positiva i favorable la modificació que es proposa.

Fonaments de dret

Primer.- Justificació oportunitat i conveniència de l'interès públic de la modificació i els seus efectes positius sobre l'ordenació urbanística de la ciutat.

La present modificació de planejament justifica la seva oportunitat i conveniència, amb les següents actuacions:

a) Reordenació de les alineacions en l'àmbit de la UA-10:, per adaptar-les a les alineacions determinades per el PGOU per a l'Avinguda del Pla en el tram situat entre els carrers dels Menestrals i de Baltasar Tortella, en el polígon de Can Matzerí i d'aquesta manera evitar l'enderroc innecessari de l'habitatge situat en l'Avinguda General Luque, 169.

Per tant es proposa modificar l'alineació de l'Avinguda del Pla en el tram comprés de la UA-10 entre l'Av General Luque i el futur C/ Baltasar Tortella. El vial resultant tindrà una amplada de 12m paral·lel al mur de contenció existent de les vies del tren, continuant amb les seccions de les voravies ja executades de l'Av. del Pla.

Amb l'objectiu de no reduir superfície de viari públic ni augmentar els aprofitaments i edificabilitats de la UA-10 es modifica l'alineació del C/ Baltasar Tortella passant de tenir una amplada de 30m a 32,60m. Cal remarcar que les alineacions de l'Av. del Pla en el PGOU es varen fixar previ a les obres d'ampliació de les vies del tren per part dels Serveis Ferroviaris de Mallorca. Un cop executat el mur de contenció que delimita el tren, s'ha pogut determinar que l'ampla del carrer en el tram ja urbanitzat de l'Av. del Pla fins al C/ Menestrals varia entre 11,90m i 11,71m amb una voravia de 0,95m al costat del mur del tren i de 2m a la banda dels solars del polígon de Can Matzarí.

L'alineació actual de l'Av. del Pla en el PGOU si bé te continuïtat amb el tram des del C/ Menestrals fins al C/ Baltasar Tortella, no continua el seu traçat i augmenta l'ampla del vial, sense cap sentit clar, en l'illa situada dins la UA-10, passant de tenir una amplada d'uns 12m a una amplada de 15m. Es pot entendre que potser amb aquesta amplada de 15m de vial es volgués donar marge al carrer, com a previsió, al no saber la superfície exacta que



necessitaria els Serveis Ferroviaris de Mallorca per el desdoblament de les vies del tren.

Actualment amb el desdoblament de la via ferroviària ja executat, no es justifica les diferències d'amplada del vial de l'Av. del Pla. A més a més s'ha de tenir en consideració que l'Av. del Pla es troba desalineada respecte al carrer del Tren, situat a l'altre costat de l'Avinguda General Luque, degut a les obres ja executades per els Serveis Ferroviaris de Mallorca. Cal destacar que els carrers situats a banda i banda de l'Av. General Luque segueixen les seves alineacions des de l'inici de l'Av. General Luque a la sortida de l'autopista direcció Palma fins a l'illa del Quarter General Luque, a partir d'aquesta illa i fins al centre de la ciutat, els carrers ja no segueixen les alineacions a banda i banda de l'Av. General Luque, zona on es troba la UA-10.

b) Modificació de l'àmbit de la UA-10: per ajustar la delimitació a la cartografia detallada i actualitzada i per excloure l'edifici situat en l'Avinguda General Luque, 169 que ja no serà necessari enderrocar amb les noves alineacions proposades.

En base a l'aixecament topogràfic actualitzat de l'àmbit de la modificació, s'ajusta la delimitació de la UA-10 al mur ja executat que delimiten les vies del tren. També s'inclouen dins l'àmbit de la UA-10 la totalitat de dues parcel·les, ja que actualment quedaven romanents d'elles fora de l'àmbit de la UA-10.

Aquestes modificacions suposen reduir l'àmbit de la UA-10 passant de 8.141m² inicials a 7.886m².

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 53 de la Llei 2/2014, de 25 de març, d'ordenació i ús del sòl (LOUS) i l'article 153 del Reglament general de desenvolupament de la LOUS, 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 (art. 41 i 42 LOUS), segons es determina a la memòria de la proposta de la modificació i a l'informe de l'arquitecte municipal, 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 54 de la LOUS i els articles 154 i següents del Reglament general. També seran d'aplicació els articles 58, 63, 64, 65, 66 de la llei esmentada i els articles 171 i següents del Reglament, respecte a la seva formació, conveniència, oportunitat i publicitat, executivitat, obligatorietat i declaració d'utilitat pública.



4.- Respecte a la suspensió de llicència s'estarà al previst a l'article 50 de la LOUS i articles 138, 139 i 140 del Reglament general.

5.- D'acord amb l'informe de l'arquitecte municipal, són de compliment específic a la present modificació, els articles 62, 79, 83 i 87 del Reglament de la LOUS.

En concret, els vials objecte de modificació formen part del sistema local i no del sistema general viari definits a l'article 44 del PGOU i, per tant, no afecten a determinacions estructurals del PGOU d'Inca, complint l'article 62 del Reglament de la LOUS.

La modificació no suposa un increment de les densitats màximes previstes ni de les edificabilitats, mantenint les previstes al planejament municipal.

En la memòria justificativa de la modificació s'indica que es demostra l'escassa utilitat pública que suposa mantenir l'alineació de l'Av. del Pla definida al PGOU vigent, quan aquesta no continua amb les alineacions dels trams de carrers confrontants.

La nova alineació proposada evita l'enderroc d'un habitatge situat al núm. 169 de l'Av. General Luque, on la propietat ha demostrat en tot moment el seu interès per mantenir-se en el seu habitatge i no voler ser real·lotjat. Per tant, la modificació soluciona una situació que mancava d'una justificada utilitat pública i social.

La modificació proposada no afecta a les determinacions del Pla General relatives a les necessitats de l'habitatge social, ja que es manté les previsions del PGOU en quan a al superfície i previsió del 30% destinat a habitatge protegit o de preu taxat. Tampoc té cap impacte en funció del gènere ni respecte a altres col·lectius socials que requereixin d'atenció específica.

Finalment, com a conseqüència de la modificació del PGOU, s'augmenta el coeficient de l'aprofitament brut que es compensa augmentant la cessió d'aprofitament a l'Ajuntament, passant d'un 15% al 17,3%, la qual cosa implica que es manté el coeficient lucratiu net un cop descomptades les cessions, en un 0,84.

5.- La tramitació ambiental de la present modificació s'ajustarà al previst a la Llei 12/2016, de 17 d'agost, 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. 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, d'acord amb la justificació que es motiva a la memòria de la present modificació i a l'informe tècnic municipal. Es tracta d'una reordenació de les alineació de vials i de l'àmbit de la UA-10 situada sobre sòl urbà pendent de completar la urbanització.



En conseqüència, la present la present Modificació no està subjecta al procediment d'avaluació ambiental estratègica, la qual cosa implica que s'haurà de sol·licitar en els termes que preveu l'article 9.5 de la Llei 12/2016 esmentada, tota això, atès la suspensió pel Tribunal Constitucional de l'article 9.4 de la llei esmentada.

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.a) 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 Lletrat municipal que subscriu sotmet el present, Informe-Proposta a la FAVORABLE a la consideració del president de la Comissió Informativa d'Urbanisme i Habitatge perquè, 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. 6 de PGOU d'Inca, que té com objecte la reordenació de les alineacions en l'àmbit de la UA-10, per adaptar-les a les alineacions determinades per el PGOU per a l'Avinguda del Pla en el tram situat entre els carrers dels Menestrals i de Baltasar Tortella, en el polígon de Can Matzerí i d'aquesta manera evitar l'enderroc innecessari de l'habitatge situat en l'Avinguda General Luque, 169 i la modificació de l'àmbit de la UA-10, per ajustar la delimitació a la cartografia detallada i actualitzada i per excloure l'edifici situat en l'Avinguda General Luque, 169 esmentat; que ha estat redactada per l'arquitecte, Sra. Lucía Burgos Galíndez.

2.- SOTMETRE a informació pública pel termini de 45 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; 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 de parcel·lació, edificació i demolició en els casos que pugin contradir les determinacions previstes a la proposta de Modificació Puntual.

4.- SOL·LICITAR a la Comissió de Medi Ambient de les Illes Balears que la present proposta de Modificació puntual quedi no subjecte al procediment d'avaluació ambiental estratègica, d'acord amb el previst a l'article 9.5 de la Llei 12/2016, de 9 d'agost, d'avaluació ambiental de les Illes Balears.

5.- SOL·LICITAR els informes corresponents a les Administracions Públiques que es puguin veure afectades per la present Modificació puntual de planejament i, en particular, l'informe previ del Consell de Mallorca, d'acord amb el previst a l'article 54.5 de la Llei 2/2014, de 25 de març, d'ordenació i ús de sòl, al Consell Insular de Mallorca i article 156 del Reglament.

6.- NOTIFICAR, personalment, el present acord a les persones i/o interessats que com a conseqüència de la nova aprovació inicial es puguin veure afectats com a conseqüència de les modificacions introduïdes.

Inca, 4 de setembre de 2017

El cap de l'Àrea d'Urbanisme i Habitatge
lletrat assessor Municipal

Carlos Mena Ribas

Per la Comissió Informativa d'Urbanisme i Habitatge a la seva sessió de dia 4/09/2017, es va acordar dictaminar favorablement l'anterior informe-proposta i elevar-lo a la consideració del Ple ordinari de l'Ajuntament a celebrar el dia 7/09/2017.

Inca, 4 de setembre 2017

El batle-president i
President de la Comissió Informativa
d'Urbanisme i Habitatge

Virgilio Moreno Sarrió