



O\plenari\2017\aprovacióinicial.modificaciopuntual7pgou

INFORME que en forma de PROPOSTA DE RESOLUCIÓ, formula el cap de l'Àrea d'Urbanisme i Habitatge i lletrat assessor Municipal en relació a l'aprovació definitiva de la modificació puntual núm. 7 del PGOU d'Inca, consistent en la introducció de la ordenació de l'edificació per configuració flexible a la qualificació d'eixample (Ei), així com el canvi de l'ordenació actual, per alineació a vial, a configuració flexible de la parcel·la urbana núm. 5 de la UA-15, delimitada per l'avinguda Jaume II, carrer Eivissa, carrer Menorca i l'espai lliure públic ELP6-ZV); perquè s'elevi a la decisió del Ple de l'Ajuntament.

I.- VIST l'expedient de planejament relatiu a la Modificació Puntual núm. 7 de PGOU d'Inca, que té com objecte la introducció de la ordenació de l'edificació per configuració flexible a la qualificació d'eixample (Ei), així com el canvi de l'ordenació actual, per alineació a vial, a configuració flexible de la parcel·la urbana núm. 5 de la UA-15, delimitada per l'avinguda Jaume II, carrer Eivissa, carrer Menorca i l'espai lliure públic ELP6-ZV; 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.

No obstant això, s'ha d'aclarir que la UA-15 es va delimitar al PGOU de 1987, mantenint aquesta delimitació al PGOU de 2005 i al vigent de 2012.

2.- Per la Junta de Govern Local, en sessió ordinària de dia 1 de desembre de 2006, es va aprovar el projecte reparcel·lació voluntària de la UA-15, juntament amb l'escriptura pública de segregació, agrupació, reparcel·lació voluntària i cessió de terrenys destinats a vials, espai lliure públic i 10% d'aprofitament urbanístic.

3.- Per la Junta de Govern Local, en sessió ordinària de dia 2 de febrer de 2007, es va ratificar l'aprovació de la escriptura pública de reparcel·lació voluntària i cessió de terrenys.

4.- Per la Junta de Govern, en sessió ordinària de dia 19 de maig de 2006, es va aprovar el projecte d'urbanització de la UA-15, les quals, a data d'avui i, segons informe de l'enginyer municipal de data 24/11/2011, es troben



executades quasi en la seva totalitat (vials, aceres, jardineria, xarxa pluvials, xarxa residuals i enllumenat públic), amb la excepció de les obres corresponents a les infraestructures elèctrica de baixa i mitja tensió i telecomunicacions, així com l'execució de la zona verda prevista.

5.- L'Ajuntament d'Inca i el promotor de la UA-15, varen signar, en data de 13/03/2012, la cessió i manteniment temporal de part de serveis i vials ja executats de la unitat d'actuació en qüestió per un termini de deu anys i, en tot cas, fins al moment de la recepció definitiva de les obres d'urbanització.

6.- Per part dels actuals propietaris de la parcel·la 5 de la UA-15, la Fundació Sant Joan de Déu, es va proposar dur a terme la present modificació puntual amb l'objecte de millorar l'espai de relació del solar en qüestió amb l'espai lliure públic i/o zona verda que delimita amb el solar esmentat.

En aquest sentit, es justifica a la memòria de la proposta de modificació el següent:

"OPORTUNIDAD Y CONVENIENCIA

La oportunitat de afrontar ahora la MP queda patente a partir del momento en que se ha detectado una ordenación que no resuelve satisfactoriamente la relación entre la edificación prevista por el PGOU y el espacio libre público ELP-6-ZV. Dicho espacio público no está aun diseñado ni ejecutado, por lo que, teniendo en cuenta la nueva distribución de los volúmenes edificatorios colindantes a él, se está a tiempo de diseñar un parque público más libre y acorde con el soleamiento, y sin fachadas colindantes con sus límites.

La conveniencia de la MP, mediante una Configuración Flexible (CF) de la futura edificación está justificada en los tres objetivos principales de la modificación:

***Justificación del cambio del espacio interior de isleta cerrada:** La calificación de manzana cerrada alineada a vial con espacio interior de isleta cerrada, existente actualmente, pierde todo su sentido, ya que dicha ordenación se puede aplicar tan sólo en la mitad de la manzana (al ser la otra mitad un espacio libre público), resultando de facto que la manzana no queda realmente cerrada con un espacio privativo interior, sino que queda semi-abierta y mostrando dos grandes fachadas traseras visibles desde el parque público y pegadas a este, dejando al descubierto el patio interior de la manzana.*

***Justificación del cambio del retranqueo posterior con el espacio libre público con el que delimita:** en vez adosar las fachadas traseras al espacio público y dejar a la vista, (desde este y desde los viales colindantes) el patio semi-abierto interior, se propone no llevar las fachadas traseras hasta el límite trasero del solar, dejando una franja continua de separación, de tal manera que la edificación que separada del espacio libre público, generando fachada continua al parque, menor presión visual de la edificación con respecto al espacio libre público, y un mayor soleamiento del mismo.*

***Justificación de mejora en la orientación del edificio:** al resultar un edificio en forma lineal en vez de en forma de C, no existirían partes del edificio que dieran sombra a las otras, ni fachadas*



que dieran a patio interior, mejorándose la visual y la orientación de la edificación, tanto a la zona verde como a la Avenida.

Al no tratarse de una manzana cerrada, y por estar anexa al ELP, se consigue una mejor ordenación a través de una ordenación mediante Configuración Flexible.

Dada la ordenación de la zona existente, Alineación a Vial (AV), en el caso de optar por una ordenación mediante edificación aislada se distorsionaría la alineación a vial existente. Por ello se propone una nueva ordenación por Configuración Flexible (CF), que manteniendo las principales características de la ordenación AV existente permite cierta flexibilidad en la configuración de la edificación y su relación con el ELP."

7.- La modificació puntual en qüestió ha estat redactada per l'arquitecte, Sr. Francisco Javier Muñoz Bustillo, amb la col·laboració dels Serveis Tècnics Municipals.

8.- Per part de l'arquitecte municipal, s'ha emès el corresponent informe tècnic amb data 25 de maig de 2017 on s'analitza de forma positiva i favorable la modificació que es proposa.

9.- L'expedient de modificació es va sotmetre a informació pública, essent publicat en el boib, un diari de major difusió i a la pàgina web de l'Ajuntament, sense que s'hagi presentat cap al·legació.

10.- Durant l'aprovació inicial es varen sol·licitar tots els informes a les administracions afectades i, en particular, es va sol·licitar l'informe preceptiu i no vinculant al Consell de Mallorca, conforme al previst a l'article 54.5 de la LOUS.

11.- Per part del Departament de Territori i Infraestructures del Consell de Mallorca, s'ha emès el corresponent informe en data 19/06/2017.

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, en la millora de l'ordenació de la parcel·la 5 de la UA-15, respecte a l'actual regulació d'eixampe (Ei) amb alineació de vial (AV), tenint en compte que aquesta parcel·la urbana llinda amb un espai lliure públic pendent d'executar i que aquesta circumstància recomana que hagi una millor relació entre el solar edificable i la futura zona verda.

En aquest sentit, es proposa que aquesta parcel·la presenti una "configuració flexible" que impliquen les següents millores per a l'ordenació:

- Millora de la relació entre l'edificació amb l'espai lliure públic.



- Millora de les condicions de solejament i menor pressió de l'edificació sobre la zona verda.
- Es genera una façana contínua i separada de a l'espai lliure públic que millora respecta la façana de pati d'illeta prevista a l'ordenació vigent.
- Es millora de la volumetria de l'edificació passant d'edificació en U amb pati d'illeta cap a l'espai lliure públic a un edifici sense façana posterior a pati d'illeta, generant quatre façanes principals de l'edifici.

Així, per tant, la modificació suposa introduir a l'article 138. zona eixample (Ei) del PGOU, una nova ordenació amb la denominació de Configuració Flexible (CF), que mantenint les principals característiques de la ordenació d'alineació de vial (AV) existent, permeti certa flexibilitat en la configuració de l'edificació i la seva relació amb l'espai lliure públic.

La redacció introduïda a l'article 138 esmentat és la següent:

" C) Configuració flexible (CF)

L'ordenació mitjançant el tipus d'edificació segons volumetria específica és aquella en la qual la forma i la situació de les edificacions es determinada pel mateix Pla general o per un instrument de planejament sectorial que s'incorpori o el desenvolupi, i s'estableix una ordenació de volums específica, sempre que afavoreixi l'interès general amb una millor ordenació de la ciutat, dels espais públics i qualitat urbana.

El canvi d'ordenació per alineació a vial a configuració flexible es podrà dur a terme quan la nova configuració suposi una millora per l'interès general; establint com a criteris de millora aquells que siguin més favorables al desenvolupament urbà sostenible; a una millor integració paisatgística; al millor equilibri entre l'aprofitament edificador els equipaments urbans i els espais públics; als majors o millors espais lliures; a la millor conservació del patrimoni protegit; al menor deteriorament del medi natural, del paisatge i de la imatge urbana; a una edificació més sostenible; com també a l'interès més general de la col·lectivitat.

L'ordenació dels volums de l'edificació es realitzarà limitant l'espai edificable de cada parcel·la. Aquesta delimitació haurà de formar els volums de les edificacions

En aquest tipus d'ordenació les edificacions se situen, en un espai edificable de la parcel·la especialment delimitat al pla, encara que permetent al planificador i a l'arquitecte projectista major llibertat de disposició de volums.

Paràmetres, Qualsevol paràmetre o norma dels definits en general per a tots els tipus d'ordenació poden ser utilitzats en l'ordenació per configuració flexible, sense perjudici de les precisions que es facin seguidament:

- Els paràmetres específics per configuració flexible son:

i) El perímetre regulador. S'entén per tal la figura poligonal que determina la zona ocupada per les edificacions. Podran existir a l'espai edificable perímetres poligonals diferents per a diverses plantes.

ii) El perfil regulador. S'entén per aquest la secció o les seccions dibuixades amb la finalitat de determinar el màxim envoltant dins del qual s'haurà d'inscriure el volum de l'edificació que correspon a cada parcel·la.

iii) L'altura màxima i total.



El pla o l'estudi de detall haurà de determinar el perímetre regulador, l'altura en metres i el nombre de plantes que té cada part de l'edificació. Aquesta determinació es podrà realitzar dibuixant un perfil regulador. Tot això sense perjudici del compliment de les altures màximes fixades pel Pla general.

- Paràmetre no específic de l'ordenació. En el cas que es desitgi una major flexibilitat en la disposició de les edificacions, mentre s'asseguri l'harmonia i estètica del conjunt, s'admetrà la fixació de coeficients d'edificabilitat nets de parcel·la amb la incorporació dels criteris que garantissin el compliment dels objectius pels quals s'adopta l'ordenació per configuració flexible.

La resta de condicions se regularan d'acord a la qualificació d'Eixample (Ei) segons Alineació a Vial (AV)."

Segon.- Respecte a determinades qüestions plantejades a l'informe tècnic municipal el seu abast a la present modificació puntual de planejament.

En quant a informe de l'arquitecte municipal, respecte a la falta d'incorporació de les prescripcions indicades a l'acord d'aprovació definitiva del PGOU d'Inca de data 26/10/2012, així com altres qüestions que entén necessari abordar de forma prèvia a qualsevol modificació puntual i sobre si tenen incidència sobre l'oportunitat de la modificació, es manifesta el següent:

a) La incorporació de les prescripcions que es varen establir a l'acord d'aprovació definitiva del PGOU de 2012, hem de dir que es tracta d'un treball pendent i que no es pot demorar per més temps. No obstant això, aquestes prescripcions són d'obligat compliment en l'aplicació del planejament municipal i, per tant, vinculants. En tot cas, no hem trobat cap precepte a la normativa urbanística autonòmica i insular, on hagi una prohibició expressa de que no es puguin tramitar modificacions puntuals de planejament sinó estan incorporades les prescripcions imposades en el seu moment. De fet, l'Ajuntament d'Inca ja ha tramitat dues modificacions puntuals del PGOU de 2012, les quals han seguit el seu tràmit ordinari i no han tingut impediment per a la seva aprovació definitiva.

b) Respecte a la qüestió relativa a la suficiència hídrica i capacitat depuradora, hem d'apuntar que l'Ajuntament està gestionant, a l'actualitat, per una part, la posada en disposició a l'entitat pública ABAQUA, dels terrenys per dur a terme l'ampliació de la infraestructura de depuració d'aigües i, per altre banda, la redacció del Pla de gestió d'aigua, amb la finalitat de complir amb les prescripcions establertes al PGOU de 2012 per part de la Comissió Balear de Medi Ambient. No obstant això, no veiem rellevància ni afectació d'aquesta qüestió sobre l'objecte de la present modificació, atès que l'actuació intervé sobre sòl urbà consolidat.

c) En el mateix sentit podem argumentar la transcendència o afectació de la Disposició transitòria primera de la Llei 7/2012, de mesures urgents per a l'ordenació urbanística sostenible i els decrets llei 1 i 2 de 2016 de mesures urgents en matèria urbanística, aspectes que no tenen aplicació en la modificació puntual ara en tramitació.



d) Encara que la present modificació i, en concret, la UA-15 es troba dins l'àmbit de la ART façana d'Inca del PTI, aquesta circumstància no té cap incidència respecte a la present modificació, atès que els objectius de l'ART no tenen afecció sobre aquesta unitat d'actuació, la qual ja té la condició de sòl de urbà pendent d'executar la zona verda ELP-6-ZV i els serveis destinats a les infraestructures elèctrica de baixa i mitja tensió i telecomunicacions.

c) Consta la reparcel·lació voluntària de la UA-15 aprovada de forma definitiva per la Junta de Govern Local, en sessió ordinària de dia 1/12/2006, i ratificada l'escriptura pública de dita reparcel·lació i cessió de vials, zona verda i 10% d'aprofitament, per acord de Junta de Govern de dia 2/02/2007. Aquesta reparcel·lació es va trasllada a la planimetria del PGOU de 2012, aprovat de forma definitiva per la Comissió Insular d'Ordenació del Territori de Consell de Mallorca, en sessió de dia 26/10/2012.

Tercer.- 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.- 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, considerant que aquesta no està subjecta als procediments d'avaluació ambiental, atès que s'engloba dins la finalitat que preveu l'article 9.4 a) apartat I. de la Llei 12/2016 esmentada, en quant, segons s'expressa a la memòria de la present modificació, es produeix una disminueix



del percentatge d'ocupació de la parcel·la i manté la mateixa edificabilitat assignada pel planejament.

En conseqüència, la present la present Modificació no està subjecta al procediment d'avaluació ambiental estratègica.

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 DEFINITIVAMENT, la proposta de Modificació Puntual núm. 7 de PGOU d'Inca, consistent en la introducció de la ordenació de l'edificació per configuració flexible a la qualificació d'eixample (Ei), així com el canvi de l'ordenació actual, per alineació a vial, a configuració flexible de la parcel·la urbana núm. 5 de la UA-15, delimitada per l'avinguda Jaume II, carrer Eivissa, carrer Menorca i l'espai lliure públic ELP6-ZV, que ha estat redactada per l'arquitecte, Sr. Francisco Javier Muñoz Bustillo.

2.- PUBLICAR el present acord al butlletí oficial de les Illes Balears i a la pàgina web de l'Ajuntament.

3.- NOTIFICAR, el present acord a les persones i/o interessats.

4.- TRAMETRE, un exemplar complet diligenciat de la present Modificació al Consell de Mallorca i a l'Arxiu d'Urbanisme de les Illes Balears.

Inca, 17 de juliol 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 17/07/2017, 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 27/07/2017.

Inca, 17 de juliol 2017

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

Virgilio Moreno Sarrió