



INFORME TECNIC EN RELACIÓ A LA MODIFICACIÓ PUNTUAL NÚMERO 22 DEL PGOU 2012, RELATIVA A LA REORDENACIÓ D'UNA ILLETA SITUADA ENTRE ELS CARRERS JOAN MIRÓ, DE CHOPIN, DE SOR CLARA ANDREU I L'AV DE LLUC

1- OBJECTE

L'objecte d'aquesta modificació és la reordenació de l'edificació de la illeta situada entre els carrers Joan Miró, de Chopin, de Sor Clara Andreu i l'Av de Lluç que actualment es regeix per la qualificació "Transformació d'ús" (TU) que es regeix per l'article 151 de les Normes que, corresponent a sòls urbans ocupats per instal·lacions industrials, assenyala expressament la possibilitat de la seva transformació en usos residencials o d'equipaments sense increment de l'ocupació o edificabilitat.

Així mateix, a fi de garantir les cessions de l'espai públic (vial i zona verda), es delimita una unitat d'actuació a desenvolupar mitjançant el sistema d'actuació de compensació.

2- ANTECEDENTS

El 27 d'octubre de 2005 es va aprovar definitivament amb prescripcions el PGOU d'Inca (BOIB n. 191, de 22.12.05) i la seva adaptació al PTIM es va aprovar amb prescripcions el 26 d'octubre de 2012 (BOIB n. 176, de 27.11.12). Des de llavors s'han tramitat 21 modificacions puntuals (la núm. 20 i 21 en tramitació), sent aquesta la núm. 22.

El 24 d'abril de 2025 es va aprovar pel Ple de l'Ajuntament una primera aprovació inicial, no obstant, la nova proposta presentada requereix d'una nova aprovació atesa les modificacions introduïdes.

3- ANÀLISI DE L'ÀMBIT

És, segons el plànol informatiu d'estructura de la propietat, el comprès per les següents parcel·les cadastrals:





ESTRUCTURA CADASTRE	Superfícies		
	sòl	edificació	
Parcel·les Cadastrals			
2676717DD9927S0001JZ	668,00	0,00	
2675905DD9927N0001ID	2.177,00	0,00	
2676736DD9927S0001LZ	5.825,00	3.466,00	
26767D7DD9927N0001XD	734,00	27,00	
2676733DD9927N0001GD	608,00	1.470,00	
2676731DD9927N0001BD	889,00	841,00	
2676731DD9927N0002ZF		176,00	
2676731DD9927N0003XG		158,00	
2676731DD9927N0004MH		55,00	
2676731DD9927N0005QJ		72,00	
2676731DD9927N0006WK		72,00	
2676731DD9927N0007EL		70,00	
2676731DD9927N0008RB		70,00	
2676731DD9927N0009TZ		70,00	
2676731DD9927N0010EL		70,00	
2676731DD9927N0011RB		72,00	
2676731DD9927N0012TZ		70,00	
2676731DD9927N0013YX		72,00	
2676731DD9927N0014UM		70,00	
2676730DD9927N0001AD	783,00	73,00	
2676730DD9927N0002SF		565,00	
2676730DD9927N0003DG		201,00	
2676730DD9927N0004FH		415,00	
2676730DD9927N0005GJ		173,00	
2676730DD9927N0006HK		143,00	
2676730DD9927N0007JL		173,00	
2676730DD9927N0008KB		143,00	
2676730DD9927N0009LZ		143,00	
2676730DD9927N0010JL		143,00	
2676730DD9927N0011KB		143,00	
2676730DD9927N0012LZ		143,00	
2676721DD9927S0001EZ		1.773,00	1.699,00
TOTAL		13.457,00	11.058,00

Amb una superfície total, segons Cadastre, de 13.457 m² i segons mesurament de: **13.443,57 m²**.

4- JUSTIFICACIÓ DE LA MODIFICACIÓ.

La modificació proposada compleix amb la legislació vigent segons amb la següent justificació:

General

Aquesta modificació està emparada en l'article 59 de la Llei 12/2017, de 29 de desembre, d'urbanisme de les Illes Balears (BOIB n. 160, de 29.12.17), d'ara endavant LUIB, que han previst la possibilitat d'introduir modificacions de qualsevol dels elements d'un instrument de planejament urbanístic en vigor amb subjecció a les mateixes disposicions que regeixen per a la seva formació i aprovació.

A més, aquesta modificació es justifica per la pròpia naturalesa de la zonificació que permet la seva transformació en ús residencial i que requereix d'una ordenació urbanística detallada d'acord amb aquest ús que incrementi les zones verdes públiques.

Aquesta modificació, com s'ha esmentat, es correspon en part amb la zonificació TU i en part amb la de l'eixample (EI). La zonificació TU comprèn els sòls urbans ocupats per instal·lacions industrials i l'article 151 estableix expressament la possibilitat de la seva transformació en usos residencials o d'equipaments sense increment de l'ocupació o edificabilitat amb les condicions establertes al PGOU.

En quan a la zonificació EI, aquesta està conformada per dos blocs d'edificació contínua situats en dialogal, amb la façana principal a l'Av de Lluc i l'altre al carrer Joan Miró. El primer bloc s'integra en la nova ordenació en estar ja edificat i el segon, que està actualment ocupat per un espai lliure privat, es qualifica com a espai lliure públic traslladant la seva edificabilitat a l'interior de la illeta.

En aquest cas hi ha que considerar que es tracta d'una illeta confrontant amb el carrer Joan Miró i enfront del CIPF Pau Casesnoves que té la construcció en configuració aïllada. Amb la nova ordenació es manté l'alineació del carrer Joa





Miró, s'obre un nou vial de connexió entre els carrers de sor Clara Andreu i de Chopin, de 10 m d'ample i s'ordena l'edificació amb 2 blocs de 24 m d'ample totalment edificables que alliberen un espai lliure públic que s'obre també als mateixos carrers.

Així mateix, com s'ha assenyalat, a aquest efecte d'obtenir les cessions del vial previst, així com de l'espai públic, es delimita una unitat d'actuació a desenvolupar mitjançant el sistema d'actuació de compensació, segons la fitxa annexa.

L'alternativa que no ha estat adoptada per tenir menys interès públic seria mantenir el carrer que talla la illeta i conformar 2 blocs d'edificació mantenint les alineacions dels vials circumdants. A l'efecte d'obtenir les cessions fixades pel planejament hauria estat necessari situar una zona verda pública a l'interior del pati que no connecta amb la resta de la trama urbana.

D'acord amb la distinció que la LUIB estableix en l'article 23 podem assenyalar que no es tracta d'una actuació de transformació urbanística sinó d'una actuació edificatòria de les assenyalades en l'apartat 1.c, és a dir substitució de l'edificació preexistent per obra nova conforme al planejament en vigor en aquest moment, sempre que aquest mantingui l'aprofitament urbanístic atribuït pel planejament anterior. Tot això perquè no s'incrementa la densitat residencial atribuïda pel PGOU vigent i es compleixen les condicions que aquest determina per al seu desenvolupament diferit. El PGOU no realitza una ordenació detallada de les edificacions sinó que remet la seva transformació a un ús residencial a un pla especial o estudi de detall que, en aquest cas, s'ha substituït per una modificació de planejament que implanti aquesta ordenació detallada d'acord amb les condicions que estableix l'article 151 de les referides normes del PGOU.

A més, en aquest cas, al no tractar-se d'un sòl urbanitzable de creixement ni d'una actuació de renovació urbana o de reforma interior, segons definició dels apartats 2.b i 2.d, de l'article 23 de la LUIB, ja que no s'emmarca en cap dels supòsits de les actuacions urbanístiques de transformació, no serà aplicable la reserva del 30% de l'edificació residencial que preveu l'article 37 de la LUIB.

De la conveniència i oportunitat

Compleix amb l'article 59 de la Luib. la modificació suposa una ordenació més d'acord amb la configuració de la ciutat que en aquest punt combina la tipologia aïllada de l'equipament amb la de les edificacions contínues de tipus residencial. A més, es tracta d'una illa de gran grandària que, en fraccionar-se en tres blocs amb edificacions separades per un vial i zones verdes públiques, donen permeabilitat a la trama urbana i faciliten els desplaçaments per als vianants.

Acreditació de l'interès públic.

Es justifica el compliment de l'article 4.1 del RDL 7/2015, de 30 d'octubre, la modificació de planejament proposada redunda en l'interès públic perquè ordena una part del sòl urbà, cedint espais lliures públics intermedis, entre les edificacions, i tallant la illeta amb vial per als vianants i de trànsit rodat restringit. D'aquesta manera les edificacions es configuren de forma fraccionada sense causar un impacte en l'entorn i evitant una illa tancada amb pati interior. Tipologia que no deriva en cap avantatge per al ciutadà ni per a l'entorn.

L'ordenació quant a la superfície màxima edificable i al nombre de plantes s'assimila a la de les parcel·les de la zona circumdant, respectant les actualment existents en la illeta de l'Av de Lluc (3 plantes) i en les altres dues illetes, que estan separades d'aquesta per un vial i entre elles per una zona verda pública, de 4 plantes.

A més existeix un increment del sòl que es cedeix com a públic respecte de l'ordenació actual de 2.548,48 m2 destinat a vials i espais lliures públics.

Relació i justificació de les modificacions de les normes urbanístiques.

No hi ha modificació de les normes urbanístiques ja que es tracta d'una reordenació volumètrica de les edificacions. La nova ordenació manté la tipologia de l'eixample (EI) i suprimeix la zonificació TU en aquesta illeta.

Sent l'ordenació de la modificació del planejament proposada la següent:





ORDENACIÓ PROPOSTA			
SOL NO LUCRATIU			
Vials	V		1.884,28
Aparcaments públics	AP		0
Espais Lliures públics	SGEL		3.687,97
TOTAL			5.572,25
ORDENACIÓ PROPOSTA			
SOL LUCRATIU	Zonificació	Superfícies	Planta Baixa
Eixample (PE:14-18M) (3P)	EI	1.883,06	1.318,81
Eixample (ET) (4P)	EI	2.833,72	2.833,72
Eixample (ET) (4P)	EI	3.154,54	3.154,54
TOTAL		7.871,32	7.307,07
ÀMBIT		13.443,57	

L'ordenació de la modificació de planejament proposta suposa:

- Increment d'edificabilitat, a conseqüència de la nova ordenació, de: 2.221,57 m2.
- Increment del sòl de cessió pública (viàries i zones verdes) de: 2.548,48 m2.
- No s'altera la densitat residencial i la modificació manté en mateix número habitatges del PGOU vigent de 199.

Segons el següent quadre comparatiu:

COMPARATIU	Superfícies			Edificabilitat		
	PGOU vigent	Proposta PG	Diferències	PGOU vigent	Proposta PG	Diferències
SOL NO LUCRATIU						
Vials i espais lliures públics	3.023,77	5.572,25	2.548,48	0,00	0,00	0,00
TOTAL	3.023,77	5.572,25	2.548,48	0,00	0,00	0,00
SOL LUCRATIU						
Eixample (EI)	3.364,34	7.871,32	4.506,98	8.821,96	27.423,21	18.601,25
Zona TU	10.079,23	0,00	-10.079,23	16.379,68	0,00	-16.379,68
TOTAL	13.443,57	7.871,32	-5.572,25	25.201,64	27.423,21	2.221,57
ÀMBIT	16.467,34	13.443,57	-3.023,77	25.201,64	27.423,21	2.221,57

Quant a la densitat residencial, aquesta no s'incrementa segons el següent quadre de càlcul i comparatiu:

CÀLCUL DE LA DENSITAT RESIDENCIAL DE LA NOVA ORDENACIÓ			
ILLETES	SUP. P. PIS	ÍNDEX Ir	
M1	1.076	1/40	
M2	2.834	1/35	
M3	3.155	1/35	
TOTAL	7.064		
ILLETES	HABITANGES	HABITANTS	
M1	27	68	
M2	81	203	
M3	91	228	
TOTAL	199	498	

COMPARATIU DENSITAT	PGOU vigent	Proposta PG	Diferències
Eixample (EI)	69	27	-42
Zona TU	130	172	42
TOTAL	199	199	0
3 plantes	1/40		
4 plantes	1/35		





Justificació del compliment de la normativa aplicable:

Es justifica el compliment de la següent normativa que li és d'aplicació:

- Legislació estatal.
- Servituds aeronàutiques
- Legislació autonòmica
- Pla territorial de Mallorca
- Pla d'intervenció en àmbits turístics
- PDS d'equipaments comercials
- Llei de canvi climàtic
- Avaluació de la mobilitat generada
- Avaluació de l'impacte de gènere i d'igualtat de tracte

5- ESTUDI ECONÒMIC I FINANCER I PROGRAMA D'ACTUACIÓ

Aquesta modificació de planejament no afecta ni suposa alteració de l'Estudi Econòmic i Financer del planejament vigent, atès que el sòl no lucratiu s'obté per cessió pública i gratuïta.

No obstant això, s'annexa el document d'estudi econòmic a l'efecte del càlcul del valor del 15% de l'increment d'aprofitament urbanístic que li correspon percebre a l'administració pública en compliment de l'article 59.2 de la LUIB. Aquest aprofitament queda compensat per part de la propietat amb l'increment del sòl de cessió pública (viàries i zones verdes) de: 2.548,48 m².

Quant al programa d'actuació, es programa l'execució d'aquesta unitat d'actuació per al 1r quadrienni.

6- MEMÒRIA DE SOSTENIBILITAT ECONÒMICA

L'article 22.4 del RDL 7/2015, de 30 d'octubre, estableix que la documentació dels instruments d'ordenació urbanística ha d'incloure un informe o memòria de sostenibilitat econòmica en el qual es ponderarà, en particular, l'impacte de l'actuació en les Hisendes Públiques afectades per la implantació i el manteniment de les infraestructures necessàries o l'arrencada i la prestació dels serveis resultants, així com la suficiència i adequació de sòl destinat a usos productius.

D'altra banda, l'article 38 de la LUIB ha previst la necessitat d'incorporar, en determinats casos i entre els documents del planejament, el referit informe de sostenibilitat econòmica de les actuacions previstes.

Aquesta modificació no suposa la implantació d'un nou sector de gestió urbanística per la qual cosa és necessària la formulació i incorporació del referit informe de sostenibilitat econòmica i la memòria de viabilitat econòmica.

7- INFORME I MEMÒRIA DE SOSTENIBILITAT AMBIENTAL

Segons els articles 12 i 13 del Decret legislatiu 1/2020, de 28 d'agost, pel qual s'aprova el Text refós de la Llei d'avaluació ambiental de les Illes Balears, quan l'òrgan substantiu valori que un pla o programa, sigui en la seva primera formulació o sigui en la seva revisió, o la modificació d'un pla o programa vigent, no està inclòs en cap dels supòsits dels apartats anteriors d'aquest article, i, per tant, no està subjecte a avaluació ambiental estratègica, ho justificarà mitjançant un informe tècnic que quedarà a l'expedient.

En aquest cas, es tracta d'una modificació que es troben en el supòsit d'una reordenació de volums sense increment de densitat residencial i, si bé resulta una major edificabilitat, també resulta un increment de vials i zones verdes públiques, a més no s'afecten espais de la Xarxa Natura 2000 i el seu àmbit és dins del sòl urbà consolidat pel que estaria justificada la seva no subjecció a avaluació ambiental estratègica.

Així doncs, atesa la naturalesa de la present modificació puntual, es proposa la no subjecció a avaluació ambiental estratègica pels escassos efectes de la proposta sobre el medi ambient. És per tant que queda justificada la no subjecció a avaluació ambiental estratègica atenent a l'apartat 2.5 de l'article 12 del Decret legislatiu 1/2020.





Programació: 1r quadrienni.

Finalment, d'acord amb l'article 51 de la referida Llei 12/2017, de 29 de desembre, i l'article 89 del RLUIBM, amb l'aprovació inicial queda suspès pel termini de dos anys, prorrogable un any més si s'ha repetit el tràmit d'informació pública, l'atorgament de llicències en l'àmbit d'allò que s'ha alterat i, amb l'aprovació provisional, de forma automàtica un altre any més, fins a un total de quatre anys. Això, sense perjudici que puguin concedir-se les llicències basades en el règim urbanístic vigent sempre que es respectin també les determinacions del nou planejament.

En qualsevol cas i en aquest àmbit, les llicències de nova edificació hauran, fins a l'aprovació definitiva de la modificació i durant els terminis assenyalats, de complir amb el planejament vigent i amb l'ordenació d'aquesta modificació.

Àmbit objecte de la suspensió:

Aquest es correspon amb el plànol anteriorment indicat de la modificació del PGOU que compren la illeta situada entre l'avinguda de Lluc i els carrers Joan Miró, de sor Clara Andreu i de Chopin

9- CONTINGUT DOCUMENTAL

El contingut documental de la present modificació puntual està compost per:

- Memòria urbanística i justificativa.
- Normes urbanístiques
- Resum executiu del planejament
- Estudi econòmic i financer
- Plànols informatius i d'ordenació:
 - o Plànols d'informació:
 - Plànol 00. Plànol guia.
 - Plànol IP01. Itineraris peatonals.
 - Plànol I2. Urbanitzables i creixement no realitzat.
 - Plànol B2. Urbanitzables i creixement no realitzat.
 - Plànol C2. Plànol d'ordenació del sòl urbà.
 - o Plànols d'ordenació:
 - Plànol 00. Plànol guia.
 - Plànol IP01. Itineraris peatonals.
 - Plànol I2. Urbanitzables i creixement no realitzat.
 - Plànol B2. Urbanitzables i creixement no realitzat.
 - Plànol C2. Plànol d'ordenació del sòl urbà.
 - Plànol SA3. Plànol de servituds aeronàutiques casc urbà.
 - Plànol SA4. Plànol de servituds aeronàutiques terme municipal.

10- CONCLUSIÓ

L'actuació prevista, a la present modificació, al terme d'Inca és viable urbanísticament, compleix amb el planejament urbanístic municipal vigent i amb la normativa urbanística aplicable a l'àmbit de la Comunitat Autònoma de les Illes Balears.

Per l'exposat anteriorment, s'informa FAVORABLEMENT.

Inca, a data de la signatura electrònica
L'arquitecte municipal

Francesc Alemany Bennàssar



