



Secció I. Disposicions generals

AJUNTAMENT D'INCA

10326 *Correcció d'errada en l'aprovació definitiva de la Modificació Puntual núm. 7 de PGOU d'Inca*

VIST que s'ha detectat un error en quant a la publicació de l'aprovació definitiva de la Modificació Puntual núm. 7 del PGOU d'Inca, es procedeix de nou a la seva publicació amb el següents termes:

"Per l'Ajuntament en Ple en sessió ordinària de dia 27 de juliol de 2017 es va adoptar, entre d'altres, el següent 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, consistent:

Pàgina 69:

(...)

Art. 138. Zona d'eixample (Ei)

1 Definició:

Comprèn aquelles illes d'edificació normalment amb pati central on, sense perjudici de les diferents característiques dels carrers que les delimiten, tot el contorn té el mateix valor com a façana amb parcel·lació regulars i mateixa alçada d'edificacions per illes.

El tipus més freqüent dins d'aquesta zona és l'edifici residencial amb diferents habitatges per planta i local en planta baixa destinats a altres usos.

2 Paràmetres específics d'ordenació:

a) Alineació: les alineacions a les quals s'ha de subjectar l'edificació són les determinades gràficament en el plànol d'ordenació a E 1:1.000.

b) Alçada de l'edificació: el nombre de plantes edificables en cada cas a la profunditat assenyalada s'indica en el plànol en cada front de façana. En els caps de cantó on conflueixin dos fronts de diversa alçada, se'n determinarà la profunditat de cada un d'acord amb el que, amb caràcter general, estableixen les normes d'edificació en l'article 125.

c) Profunditat edificable: s'assenyala en cada illa de l'eixample la profunditat edificable màxima per a edificis de nova planta en els plànols d'ordenació a E 1:1.000.

Pàgina 70:

d) Espai interior d'illa: l'espai interior d'illa no serà edificable en planta baixa. Quan l'espai interior de l'illa sigui inferior a la meitat de la profunditat edificable, mitjançant un estudi de detall es podrà plantejar l'edificació de la totalitat de l'illa. L'edificabilitat de les plantes soterrani podrà ser total.

e) Parcel·lació: les parcel·les edificables tindran com a mínim una amplària de nou metres (9 m) en façana i vint metres (20 m) de profunditat i una superfície mínima de tres-cents metres quadrats (300 m²). En les parcel·les de menor amplària es podran concedir llicències d'edificació segons l'article 106.

f) Cossos i elements ixents:

o segons l'article 114 d'aquestes normes;

o els voladissos admesos sobre via pública no tindran vol superior a un metre (1,00 m).

g) Condicions estètiques: es podrà denegar la llicència d'edificació als projectes que atemptin contra el bon gust o resultin extravagants o

impropis de l'emplaçament pretès.

En les cobertes superiors de les edificacions s'empraran materials de teulada o terrat indistintament, però no s'hi permetran plaques o làmines de fibrociment o altres materials similars, excepte les peces translúcides de cobriment de lluerns i claraboies.

Les façanes en via pública o visibles des de la via pública hauran de quedar correctament rematades i acabades en tots els seus elements i, com a mínim, els paraments aniran referits i pintats. Les parets mitgeres al descobert i els patis interiors no s'admetran sense els seus corresponents referits i pintats, en harmonia amb el de façana.

Queden totalment prohibides les aplicacions propagandístiques d'aquestes mitgeres.

Sense el compliment d'aquests requisits no podran de cap manera donar-se per acabades les obres, en tot o en part.

3 Subzones:

a) Illa tancada: és aquella que té espai interior d'illa i està edificada al llarg de la totalitat del seu perímetre. Són qualificades així la major part d'illes com les que constitueixen la clàssica illa d'exemple la profunditat edificable màxima de la qual marca la franja edificable màxima que s'ha d'edificar.

b) Especial Gran Via: amb vista a mantenir i a potenciar la imatge i la funció urbana d'aquesta via, es dona continuïtat a un element ja característic d'aquesta via com és l'aparició d'un primer aiguavés en planta baixa, porticada, d'ús públic, amb alçària mínima de tres metres i cinquanta centímetres (3,50m).

o Els pilars s'hauran d'acabar ja sigui amb folre de pedra calcària sense polir, ja sigui amb formigó buixardat. Es prohibeix el referit.

o En el mur interior del pòrtic s'haurà de realitzar així mateix un sòcol com a mínim de vuitanta centímetres (80 cm) d'alçària acabat amb el mateix material que les columnes del pòrtic de la parcel·la.

o Als efectes estètics en aquesta avinguda es prohibeix el xamfrà.

o La profunditat edificable en planta baixa en tota la Gran Via serà de dinou metres (19 m) amidats a partir dels quatre metres (4 m) de profunditat dels porxos.

o A la zona porticada s'evitaran els escalons i els pòrtics s'hauran de situar a peu de carrer.

o La resta de condicions d'edificabilitat seran les establertes en el dibuix següent:

Pàgina 71:

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 determina 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).

C.1) Configuració flexible I(CF.1)

Aplicable a la parcel·la urbana delimitada per els carrers Eivissa i Menorca, i l'avinguda del Rei Jaume II, i l'espai lliure públic ELP6-ZV.

- Els paràmetres específics per configuració flexible CF.1 són:

I) No es permeten voladissos

II) El numero màxim de vivendes es limita a 33

III) El pati de Planta baixa no és edificable

4 Usos admesos: els usos, superfícies i categories es regularan segons la taula adjunta.

Página 72:

USOS DETALLATS	EIXAMPLE (EI)			
	G	D	S	C
1.1 Habitatge unifamiliar	1,3			
2.1 Habitatge plurifamiliar	1,2,3			
2.2 Residències comunitàries	1,2,3	6	3,4	
3.1 Industrial	3	2	2,3,4	1ª i 2ª
3.2 Magatzems	3	2	2,3,4	1ª i 2ª
3.3 Taller industrial	3	2	2,3,4	1ª i 2ª
4.1 Comercial	2,3	6	1,2,3,4	
4.2. Administratiu	2,3	6	1,2,3,4	
4.3 Turístic	2,3	6	3,4	
4.4 Establiments públics	2,3	6	2,3,4	
4.5 Espectacles públics	2,3	6	2,3,4	
5.1 Equipament sociocultural	1,2,3	6	1,2,3,4	
5.2 Equipament docent	1,2,3	6	1,2,3,4	
5.3 Equipament assistencial	1,2,3	6	2,3,4	
5.4 Equipament adtiu.- institucional	1	6	1,2,3,4	
5.5 Equipament esportiu	1,2,3	6	2,3,4,5	
5.6 Equipament seguretat	1	6	2,3,4	
5.7 Equipament sanitari	1,2,3	6	2,3,4	
5.8 Equipament religiós	2,3	6	2,3,4	
5.9 Equipament funerari	1,2,3			
5.10 Equipament comercial	1	6	1,2,3,4	
5.11 Equipament espectacles públics	1	6	2,3,4	
5.12 Equipament establiments públics	1	6	2,3,4	
6.1 Xarxa viària				



6.2 Serveis urbans				
6.3 Instal·lacions	1,2,3	2	4,5	
6.4 Transport	1,2,3	6	4,5	
6.5 Telecomunicacions	1,2,3	6	1,2,3,4	
6.6 Aparcament de vehicles	1,2,3	6	art. 225	
7.1 Espai lliure públic		1		art. 98
7.2 Espai lliure privat	2,3		art. 98	

G: GRUP (art. 89)

1. Públic
2. Col·lectiu
3. Privat

() Activitats admeses segons ordenació específica

D: DIMENSIÓ (art. 100)

1. Fins a 200 m2
2. Fins a 500 m2
3. Fins a 900 m2
4. Fins a 2.200 m2
5. Fins a 5.000 m2
6. Sense límit

Aquesta dimensió o superfície màxima pel que fa a l'ús comercial complirà, en tot cas, amb les previsions màximes de la revisió del Pla amb referència al PDS d'Equipaments Comercials.

Pàgina 73:

C: CATEGORIA (art. 94)

S: SITUACIÓ (art. 101)

1. En qualsevol planta d'un edifici d'ús no exclusiu, exceptuant planta soterrani i semisoterrani, quan l'accés al local s'hagi de fer a través d'espais comuns.
2. En planta baixa, en accés directe de la via pública i associat a la planta soterrani i planta primera.
3. En edifici d'activitat exclusiva de l'ús adossat a altre de diferent ús.
4. Edifici d'activitat exclusiva de l'ús, aïllat d'altres usos aliens.
5. Espai lliure parcel·la.

ACTIVITATS PROHIBIDES (art. 94):

D'acord amb l'art. 94:

1. Tallers de xapa i pintura.
2. Comerç i emmagatzemament de productes fitosanitaris.
3. Fusteries i tallers de portams i tancaments metàl·lics.
4. Ferreries.
5. Magatzems de material de construcció.
6. Indústries d'elaboració de pa i derivats industrial."

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."

La qual cosa es comunica, perquè en prengueu coneixement i tengui els efectes oportuns.

Inca, 8 de setembre de 2017

El Batle-President

Virgilio Moreno Sarrió

