

Sección I. Disposiciones generales

AYUNTAMIENTO DE INCA

10326 *Corrección de error en la aprobación definitiva de la Modificación Puntual núm. 7 de PGOU de Inca*

VISTO que se ha detectado un error en cuanto a la publicación de la aprobación definitiva de la Modificación Puntual núm. 7 del PGOU de Inca, se procede de nuevo a su publicación con los siguientes términos:

"Por el Ayuntamiento en Pleno en sesión ordinaria de día 27 de julio de 2017 se adoptó, entre otros, el siguiente acuerdo:

"1.- APROBAR DEFINITIVAMENTE, la propuesta de Modificación Puntual núm. 7 de PGOU de Inca, consistente en la introducción de la ordenación de la edificación para configuración flexible a la calificación de ensanche (Ei), así como el cambio de la ordenación actual, por alineación a vial, en configuración flexible de la parcela urbana núm. 5 de la UA-15, delimitada por la avenida Jaime II, calle Ibiza, calle Menorca y el espacio libre público ELP6-ZV, que ha sido redactada por el arquitecto, Sr. Francisco Javier Muñoz Bustillo, consistente:

Página 69:

(...)

Art. 138. Zona de ensanche (Ei)

1 Definición:

Comprende aquellas islas de edificación normalmente con patio central donde, sin perjuicio de las diferentes características de las calles que las delimitan, todo el contorno tiene el mismo valor como fachada con parcelas instalación regulares y misma altura de edificaciones por islas.

El tipo más frecuente dentro de esta zona es el edificio residencial con diferentes viviendas por planta y local en planta baja destinados a otros usos.

2 Parámetros específicos de ordenación:

a) Alineación: las alineaciones a las que debe sujetarse la edificación son las determinadas gráficamente en los planes de ordenación a E 1: 1.000.

b) Altura de la edificación: el número de plantas edificables en cada caso a la profundidad señalada indica en el plano en cada frente de fachada. En los fines de esquina donde confluyan dos frentes de diversa altura, se determinará la profundidad de cada uno de acuerdo con lo que, con carácter general, establecen las normas de edificación en el artículo 125.

c) Profundidad edificable: se señala en cada manzana del ensanche la profundidad edificable máxima para edificios de nueva planta en los planos de ordenación a E 1: 1.000.

Página 70:

d) Espacio interior de manzana: el espacio interior de manzana no será edificable en planta baja. Cuando el espacio interior de la isla sea inferior a la mitad de la profundidad edificable, mediante un estudio de detalle se podrá plantear la edificación de la totalidad de la isla. La edificabilidad de las plantas sótano podrá ser total.

e) Parcelación: las parcelas edificables tendrán como mínimo una anchura de nueve metros (9 m) en fachada y veinte metros (20 m) de profundidad y una superficie mínima de trescientos metros cuadrados (300 m²). En las parcelas de menor anchura se podrán conceder licencias de edificación según el artículo 106.

f) Cuerpos y elementos salientes:

o según el artículo 114 de estas normas;

o los voladizos admitidos sobre vía pública no tendrán vuelo superior a un metro (1,00 m).





g) *Condiciones estéticas: se podrá denegar la licencia de edificación a los proyectos que atenten contra el buen gusto o resulten extravagantes o impropios del emplazamiento pretendido.*

En las cubiertas superiores de las edificaciones se emplearán materiales de tejado o azotea indistintamente, pero no se permitirán placas o láminas de fibrocemento u otros materiales similares, excepto las piezas translúcidas de cubrición de lucernarios y claraboyas.

Las fachadas en vía pública o visibles desde la vía pública deberán quedar correctamente rematadas y acabadas en todos sus elementos y, como mínimo, los paramentos irán revocados y pintados. Las paredes medianeras al descubierto y los patios interiores no se admitirán sin sus correspondientes referidos y pintados, en armonía con el de fachada.

Quedan totalmente prohibidas las aplicaciones propagandísticas de estas medianeras.

Sin el cumplimiento de estos requisitos no podrán de ninguna manera darse por terminadas las obras, en todo o en parte.

3 Subzonas:

a) *Isla cerrada: es aquella que tiene espacio interior de manzana y está edificada a lo largo de la totalidad de su perímetro. Son calificadas así la mayor parte de islas como las que constituyen la clásica isla de ensanche la profundidad edificable máxima marca la franja edificable máxima que se ha de edificar.*

b) *Especial Gran Vía: en orden a mantener ya potenciar la imagen y la función urbana de esta vía, se da continuidad a un elemento ya característico de esta vía como es la aparición de un primer faldón en planta baja, porticada, de uso público, con altura mínima de tres metros y cincuenta centímetros (3,50m).*

o Los pilares tendrán que acabar ya sea con forro de piedra caliza sin pulir, ya sea con hormigón abujardado. Se prohíbe el referido.

o En el muro interior del pórtico deberá realizar asimismo un zócalo como mínimo de ochenta centímetros (80 cm) de altura acabado con el mismo material que las columnas del pórtico de la parcela.

o A los efectos estéticos en esta avenida se prohíbe el chaflán.

o La profundidad edificable en planta baja en toda la Gran Vía será de diecinueve metros (19 m) medidos a partir de los cuatro metros (4 m) de profundidad de los porches.

o En la zona porticada evitarán los escalones y los pórticos deberán situarse a pie de calle.

o El resto de condiciones de edificabilidad serán las establecidas en el dibujo siguiente:

Página 71:

C) Configuración flexible (CF)

La ordenación mediante el tipo de edificación según volumetría específica es aquella en la que la forma y la situación de las edificaciones se determinada por el propio Plan General o por un instrumento de planeamiento sectorial que se incorpore o lo desarrolle, y se establece una ordenación de volúmenes específica, siempre que favorezca el interés general con una mejor ordenación de la ciudad, los espacios públicos y calidad urbana.

El cambio de ordenación por alineación a vial en configuración flexible se podrá llevar a cabo cuando la nueva configuración suponga una mejora para el interés general; estableciendo como criterios de mejora aquellos que sean más favorables al desarrollo urbano sostenible; a una mejor integración paisajística; al mejor equilibrio entre el aprovechamiento edificatorio los equipamientos urbanos y los espacios públicos; los mayores o mejores espacios libres; a la mejor conservación del patrimonio protegido; al menor deterioro del medio natural, del paisaje y de la imagen urbana; a una edificación más sostenible; así como al interés más general de la colectividad.

La ordenación de los volúmenes de la edificación se realizará limitando el espacio edificable de cada parcela. Esta delimitación deberá formar los volúmenes de las edificaciones.

En este tipo de ordenación las edificaciones se sitúan, en un espacio edificable de la parcela especialmente delimitado al plan, aunque permitiendo al planificador y al arquitecto proyectista mayor libertad de disposición de volúmenes.

Parámetros, Cualquier parámetro o norma de los definidos en general para todos los tipos de ordenación pueden ser utilizados en la ordenación por configuración flexible, sin perjuicio de las precisiones que se hagan seguidamente:



- Los parámetros específicos para configuración flexible son:

i) El perímetro regulador. Se entiende para la figura poligonal que determina la zona ocupada por las edificaciones. Podrán existir en el espacio edificable perímetros poligonales diferentes para diversas plantas.

ii) El perfil regulador. Se entiende por este la sección o secciones dibujadas con el fin de determinar el máximo envolvente dentro del cual habrá de inscribirse el volumen de la edificación que corresponde a cada parcela.

iii) La altura máxima y total.

El plan o el estudio de detalle deberá determinar el perímetro regulador, la altura en metros y el número de plantas que tiene cada parte de la edificación. Esta determinación se podrá realizar dibujando un perfil regulador. Todo ello sin perjuicio del cumplimiento de las alturas máximas fijadas por el Plan general.

- Parámetro no específico de la ordenación. En caso de que se desee una mayor flexibilidad en la disposición de las edificaciones, mientras se asegure la armonía y estética del conjunto, se admitirá la fijación de coeficientes de edificabilidad netos de parcelas con la incorporación de los criterios que garantizaran el cumplimiento de los objetivos por los que se adopta la ordenación por configuración flexible.

El resto de condiciones se regularán de acuerdo a la calificación de Ensanche (Ei) según Alineación a Vial (AV).

C.1) Configuración flexible 1 (CF.1)

Aplicable a la parcela urbana delimitada por las calles Ibiza y Menorca, y la avenida del Rey Jaime II, y el espacio libre público ELP6-ZV.

- Los parámetros específicos para configuración flexible CF.1 son:

I) No se permiten voladizos

II) El número máximo de viviendas se limita a 33

III) El patio de Planta baja no es edificable

4 Usos admitidos: los usos, superficies y categorías se regularán según la tabla adjunta.

Página 72:

USOS DETALLADOS	ENSANCHE (EI)			
	G	D	S	C
1.1 Vivienda unifamiliar	1,3			
2.1 Vivienda plurifamiliar	1,2,3			
2.2 Residencias comunitarias	1,2,3	6	3,4	
3.1 Industrial	3	2	2,3,4	1ª i 2ª
3.2 Almacenes	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. Administrativo	2,3	6	1,2,3,4	
4.3 Turístico	2,3	6	3,4	
4.4 Establecimientos públicos	2,3	6	2,3,4	
4.5 Espectáculos públicos	2,3	6	2,3,4	
5.1 Equipamiento sociocultural		1,2,3	6	1,2,3,4
5.2 Equipamiento docente	1,2,3	6	1,2,3,4	
5.3 Equipamiento asistencial	1,2,3	6	2,3,4	
5.4 Equipamiento activo.- institucional	1	6	1,2,3,4	
5.5 Equipamiento deportivo	1,2,3	6	2,3,4,5	
5.6 Equipamiento seguridad	1	6	2,3,4	
5.7 Equipamiento sanitario	1,2,3	6	2,3,4	
5.8 Equipamiento religioso	2,3	6	2,3,4	
5.9 Equipamiento funerario	1,2,3			
5.10 Equipamiento comercial	1	6	1,2,3,4	
5.11 Equipamiento espectáculos públicos		1	6	2,3,4
5.12 Equipamiento establecimientos públicos	1	6	2,3,4	





6.1 Red viaria					
6.2 Servicios urbanos					
6.3 Instalaciones	1,2,3	2	4,5		
6.4 Transporte	1,2,3	6	4,5		
6.5 Telecomunicaciones	1,2,3	6	1,2,3,4		
6.6 Aparcamiento de vehículos		1,2,3	6	art. 225	
7.1 Espacio libre público	1			art. 98	
7.2 Espacio libre privado	2,3			art. 98	

G: GRUPO (art. 89)

1. Público
2. Colectivo
3. Privado

() Actividades admitidas según ordenación específica

D: DIMENSIÓN (art. 100)

1. Hasta 200 m²
2. Hasta 500 m²
3. Hasta 900 m²
4. Hasta 2.200 m²
5. Hasta 5.000 m²
6. Sin límite

Esta dimensión o superficie máxima con respecto al uso comercial cumplirá, en todo caso, con las previsiones máximas de la revisión del Plan con referencia al PDS de Equipamientos Comerciales.

Página 73:

C: CATEGORIA (art. 94)

S: SITUACIÓN (art. 101)

1. En cualquier planta de un edificio de uso no exclusivo, exceptuando planta sótano y semisótano, cuando el acceso al local se tenga que hacer a través de espacios comunes.
2. En planta baja, en acceso directo de la vía pública y asociado a la planta sótano y planta primera.
3. En edificio de actividad exclusiva del uso adosado a otro de diferente uso.
4. Edificio de actividad exclusiva del uso, aislado de otros usos ajenos.
5. Espacio libre parcela.

ACTIVIDADES PROHIBIDAS (art. 94):

De acuerdo con el art. 94:

1. Talleres de chapa y pintura.
2. Comercio y almacenamiento de productos fitosanitarios.
3. Carpinterías y talleres de puertas y cierres metálicos.
4. Herrerías.
5. Almacenes de material de construcción.
6. Industrias de elaboración de pan y derivados industrial."





- 2.- PUBLICAR el presente acuerdo en el boletín oficial de las Illes Balears y en la página web del Ayuntamiento.
- 3.- NOTIFICAR, el presente acuerdo a las personas y/o interesados.
- 4.- ENVIAR un ejemplar completo diligenciado de la presente Modificación en el Consell de Mallorca i en el Archivo de Urbanismo de las Illes Balears."

Lo que se comunica, para su conocimiento y efectos oportunos.

Inca, 8 de septiembre de 2017

El Alcalde-Presidente

Virgilio Moreno Sarrió

