

MODIFICACIÓ PUNTUAL NÚM.15 DEL PLA GENERAL D'ORDENACIÓ
URBANA PER A LA DIVERSIFICACIÓ DE LES

TIPOLOGIES RESIDENCIALS PERMESES

AL NUCLI URBÀ DE LA CIUTAT D'INCA.

Memòria

Projecte tècnic per:

MARIA GÓMEZ LLABRÉS I FRANCESC ALEMANY BENNASSAR

Juny 2022

ÍNDEX

1. MEMÒRIA DESCRIPTIVA	2
1.1. ANTECEDENTS	2
1.2. ÀMBIT D'ESTUDI PER A LA MODIFICACIÓ PUNTUAL DE PGOU	2
1.3. OBJECTIUS DE LA MODIFICACIÓ PUNTUAL DE PGOU	3
1.4. PLANEJAMENT VIGENT I MARC LEGAL D'APLICACIÓ	3
2. MEMÒRIA JUSTIFICATIVA	5
2.1. OBJECTE DE LA MODIFICACIÓ DE PGOU	5
2.2. JUSTIFICACIÓ DE LA SOLUCIÓ ADOPTADA	5
2.2.1. JUSTIFICACIÓ DE L'OPORTUNITAT I CONVENIÈNCIA	5
2.2.2. JUSTIFICACIÓ DE LA PROPOSTA	6
2.3. MARC LEGAL	7
3. DESCRIPCIÓ I JUSTIFICACIÓ DE LA SOLUCIÓ ADOPTADA	7
3.1. INCORPORACIÓ DE NOVES TIPOLOGIES RESIDENCIALS	7
4. INFORME DE SOSTENIBILITAT ECONÒMICA	17
5. MEMÒRIA SOCIAL	17
6. AVALUACIÓ AMBIENTAL ESTRATÈGICA	17

MODIFICACIÓ PUNTUAL NÚM. 15 DEL PGOU PER A LA DIVERSIFICACIÓ DE LE TIPOLOGIES RESIDENCIALS PERMESES AL NUCLI URBÀ DE LA CIUTAT D'INCA

1. MEMÒRIA DESCRIPTIVA

1.1. ANTECEDENTS

La ciutat d'Inca compta amb un Pla General d'Ordenació Urbana aprovat per la Comissió Insular d'Ordenació del Territori i Urbanisme el 26 d'octubre de 2012 (BOIB Núm. 176 de 27 de novembre de 2012).

Les dinàmiques urbanístiques i edificatòries recents a la ciutat han conduït a una pressió sobre l'estructura habitacional de la ciutat que fan necessari pensar en noves fórmules per facilitar l'accés a l'habitatge a la població i adequar el planejament a criteris de conservació i manteniment del teixit residencial.

En data 22/07/2021 s'emet l'expedient 7041/2021 per a l'adjudicació del contracte menor de serveis per la modificació puntual del PGOU per establir els criteris d'implantació del *coliving* al nucli urbà de la ciutat d'Inca. En el mateix expedient, s'expressa la necessitat de la modificació puntual de PGOU atès la demanda que s'ha generat i l'interès de dur a terme aquest tipus d'habitatges no regulats en el PGOU que permetrien el manteniment i la rehabilitació de certs edificis avui en desús i que presenten una sèrie de particularitats urbanístiques que fan de la seva regulació hagi de concretar-se dins el planejament.

En el procés de formulació del planejament objecte d'aquest treball hi està implicat el departament d'urbanisme de l'Ajuntament d'Inca que vetllarà donar compliment als textos legals vigents en matèria de planificació urbanística.

1.2. ÀMBIT D'ESTUDI PER A LA MODIFICACIÓ PUNTUAL DE PGOU

L'àmbit d'estudi per a la *Modificació puntual número 15 del PGOU per a la diversificació de les tipologies residencials permeses al nucli urbà de la ciutat d'Inca* (d'ara endavant, MP de tipologies residencials) abasta tot el territori del municipi d'Inca, més concretament les zones residencials plurifamiliars del nucli urbà de la ciutat.

1.3. OBJECTIUS DE LA MODIFICACIÓ PUNTUAL DE PGOU

Per tal de poder definir els criteris a establir per a la diversificació de les tipologies d'allotjament permeses al nucli urbà d'Inca, cal fer un estudi amb profunditat de les diferents normatives d'aplicació així com de les possibilitats que ofereix el propi teixit urbà del nucli d'Inca per a adaptar-se a les noves demandes del mercat de l'habitatge.

L'objectiu general de la MP de tipologies d'habitatge és la millora urbanística de la ciutat d'Inca.

Els objectius derivats d'aquest objectiu general són:

1. La incorporació de mesures que estableixin estratègies per a diversificar l'oferta d'allotjament més assequible a la població;
2. La incorporació de l'habitatge de protecció pública entre els usos residencials definits per assegurar que la dotació pública d'habitatge quedi reflectida en el planejament;
3. La incorporació de l'ús del *coliving*, o del residencial col·lectiu, entre els usos detallats de l'ús global residencial comunitari per al foment dels usos d'habitatge i de les activitats que hi donin servei en el marc dels criteris de sostenibilitat i de respecte a les persones residents;
4. Oferir noves tipologies residencials permeses en edificis existents per assegurar el manteniment, la rehabilitació i la millora del paisatge urbà del teixit construït.

1.4. PLANEJAMENT VIGENT I MARC LEGAL D'APLICACIÓ

La present modificació del PGOU d'Inca s'ajusta a les disposicions contingudes en la Llei 12/2017, de 29 de desembre, d'urbanisme de les Illes Balears (LUIB).

Així mateix li són d'aplicació les determinacions del Reial Decret Legislatiu 7/2015, de 30 d'octubre, pel quals'aprova el text refós de la Llei del sòl i Rehabilitació Urbana.

Planejament urbanístic i instruments d'ordenació del territori

- Pla General d'Ordenació Urbana d'Inca, aprovat definitivament el 26/10/2012 (BOIB núm. 176 de 27/11/2012) i la seva modificació aprovada el 19/12/2013 per a l'adaptació al Pla Territorial Insular de Mallorca (BOIB núm. 180 de 28/12/2013) per acord de la Comissió Insular d'Ordenació del Territori i Urbanisme i les seves modificacions.
- Catàleg d'elements d'interès artístic, històric, ambiental i patrimoni històric aprovat definitivament el 26/10/2012 (BOIB núm. 176 de 27/11/2012) per acord de la Comissió Insular d'Ordenació del Territori i Urbanisme i les seves modificacions.
- Pla Territorial de Mallorca i les seves modificacions

Legislació autonòmica

- Llei 12/2017, de 29 de desembre, d'urbanisme de les Illes Balears (BOIB núm. 160 de 29/12/2017)
- Reglament general de la Llei 2/2014, de 25 de març, d'ordenació i ús del sòl, per a l'illa de Mallorca (BOIB núm. 66 de 30/04/2015) en tot allò que sigui compatible amb la Llei 12/2017, d'acord amb l'establert en l'adquisició final segona de la citada llei
- Llei 6/1999, de 3 d'abril, de les directrius d'ordenació territorial de les Illes Balears i de mesures tributàries i Pla Territorial Insular de Mallorca
- Llei 12/2016, de 17 d'agost, d'avaluació ambiental de les Illes Balears
- Llei 5/2018, de 19 de juny, de l'habitatge de les Illes Balears (BOIB núm. 78 de 26/06/2018)

Legislació estatal

- Reial Decret Legislatiu 7/2015, de 30 d'octubre, pel qual s'aprova el text refós de la Llei del sòl y Rehabilitació Urbana (BOE nº 261 de 31/10/2015)
- Llei 21/2013, de 9 de desembre, d'avaluació ambiental
- Llei 9/2018, de 5 de desembre, per la qual es modifica la Llei 21/2013, de 9 de desembre, d'avaluació ambiental, la Llei 21/2015, de 20 de juliol, per la qual es modifica la Llei 43/2003, de 21 de novembre, de forests, i la Llei 1/2005, de 9 de març, per la qual es regula el règim del comerç de drets d'emissió de gasos d'efecte d'hivernacle.

2. MEMÒRIA JUSTIFICATIVA

2.1. OBJECTE DE LA MODIFICACIÓ DE PGOU

El PGOU és el document urbanístic en el que es regula els usos per les diferents utilitzacions del sòl urbà i de les edificacions, fixant els usos que s'hi poden desenvolupar, segons les distintes categories del sòl que es defineixen en el mateix document.

L'objecte i l'abast de les determinacions contingudes en la present proposta d'ordenació urbanística, així com l'assoliment de les finalitats inherents a la present actuació, comporten la necessitat d'emprendre una modificació puntual del planejament general vigent. Són determinacions pròpies dels plans d'ordenació urbanística municipal, la regulació i/o definició en el present document dels paràmetres urbanístics següents:

- a. Previsió d'una ordenació detallada coherent amb la tipologia edificatòria pròpia del teixit residencial plurifamiliar.
- b. Aplicació de criteris de sostenibilitat en la proposta urbana i edificatòria.

2.2. JUSTIFICACIÓ DE LA SOLUCIÓ ADOPTADA

Aquesta Modificació Puntual està subjecta a les mateixes disposicions que en regeixen la formació, d'acord amb l'article 59.1 de la Llei 12/2017, de 29 de desembre, d'urbanisme de les Illes Balears, d'ara en endavant LUIB.

2.2.1. JUSTIFICACIÓ DE L'OPORTUNITAT I CONVENIÈNCIA

D'acord amb l'article 59.3 de la LUIB, les propostes de modificació d'un instrument de planejament urbanístic han de raonar i justificar l'oportunitat i la conveniència de la iniciativa en relació als interessos públics i privats concurrents.

La present modificació puntual del PGOU es justifica d'acord amb les següents afirmacions:

- L'Ajuntament d'Inca ha detectat l'interès social d'introduir noves tipologies residencials plurifamiliars per a cobrir les necessitats d'habitatge de la població.
- Per a flexibilitzar l'ús residencial plurifamiliar definit en el PGOU, cal recollir les particularitats urbanístiques com el de l'habitatge protegit, l'ús del residencial col·lectiu, o *coliving*, que fan que la seva regulació hagi de concretar-se dins el planejament.
- El nucli antic de la ciutat d'Inca, compta amb un teixit residencial que tendeix a l'abandó i amb necessitats urgents de manteniment i de rehabilitació de certs edificis.

2.2.2. JUSTIFICACIÓ DE LA PROPOSTA

La llei 5/2018, de 19 de juny, de l'habitatge de les Illes Balears ja alerta en la seva exposició de motius de la importància d'actuar front a l'emergència habitacional actual en la que la població més vulnerable, joves i gent gran troben dificultats per accedir a l'habitatge. Per a molts municipis com a Inca, assolir els mínims recomanats d'habitatges de protecció oficial és un objectiu inassumible. A Inca s'han produït una mitjana de 18 nous habitatges per any els darrers deu anys (IBESTAT, 2020) i, per assolir el 15% d'habitatge protegit al municipi farien falta aproximadament 150 anys destinant el 100% dels habitatges que es construïssin a Inca a aquesta destinació. La dificultat d'obtenir sectors de transformació a la ciutat d'Inca per a garantir una reserva significativa d'un percentatge de sostre residencial destinat a l'habitatge protegit fa necessari començar a establir criteris de planejament per incorporar formes alternatives residencials.

En primer lloc, i com la llei 5/2018, de 19 de juny, de l'habitatge de les Illes Balears indica, es vol incloure la qualificació urbanística pel planejament com habitatge de protecció pública per assegurar que tota edificació que es construeixi baix aquest règim no pugui mai ser venuda en el mercat lliure. És així que totes les parcel·les que acullin edificis d'ús residencial i que siguin de propietat pública, independentment de les condicions edificatòries de la parcel·la, quedaran designades amb les inicials "HP" per a indicar la seva naturalesa.

En el cas dels habitatges de protecció pública de nova planta, s'inclourà la seva exclusió en l'obligació de reserva de places d'aparcament establerta en l'article 224 de les normes del PGOU vigent per assegurar que la dificultat de l'obra o els pressupostos ajustats en la construcció de l'habitatge públic es focalitzin en l'assoliment del dret a l'habitatge a quantes més persones millor.

En segon lloc, cal introduir la possibilitat de comptar amb noves tipologies habitacionals a la ciutat d'Inca que siguin admeses pel planejament municipal. És així, que l'Ajuntament d'Inca ha detectat un interès social en la introducció del *coliving*, o del residencial col·lectiu, que és un nou concepte residencial que inclou a més de l'allotjament, serveis comunitaris. Aquesta tipologia habitacional es comença a implantar en moltes ciutats en zones amb activitat de coneixement i es tracta d'una fórmula residencial temporal enfocat principalment a estudiants i joves professionals, però també, i en el context social d'Inca pot donar servei a la gent gran o a gent treballadora que acull la ciutat de caràcter temporal. Aquest tipus d'allotjament estan gestionats per un operador que ofereix tot tipus de serveis complementaris a l'allotjament les 24 hores del dia.

L'ús detallat de residencial col·lectiu que proposa aquesta MP, no pot tenir menys de cinc unitats habitacionals (de mínim 24 m²) que es consideren els espais privatis i han d'anar acompanyats per espais comunitaris generosos (almenys 12 m² per unitat habitacional) que permetin complementar els serveis residencials de forma col·lectiva. Cada unitat habitacional podrà tenir un màxim dues places cada una. Aquest ús residencial col·lectiu es regeix per la Llei d'Activitats vigent i per tant en cap cas la modificació proposada no suposa ni la modificació de l'ordenació, ni l'augment de la superfície edificable, ni la modificació del nombre d'habitatges total del municipi.

Finalment, la present modificació puntual del PGOU es justifica per un doble objectiu. En primer lloc, incorporar la qualificació d'habitatge protegit així com la llei 5/2018, de 19 de juny,

de l'habitatge de les Illes Balears regula. En segon lloc, treure l'obligatorietat de la reserva de places d'aparcament en la construcció d'habitatges de protecció pública de nova planta. I, en tercer lloc, establir estratègies per a diversificar l'oferta d'allotjament a la població incorporant el residencial col·lectiu, o *coliving*, entre els usos detallats de l'ús global residencial comunitari per tal de donar noves opcions per a la rehabilitació dels edificis existents del nucli urbà d'Inca.

2.3. MARC LEGAL

La present modificació del PGOU d'Inca s'ajusta a les disposicions contingudes en la Llei 12/2017, de 29 de desembre, d'urbanisme de les Illes Balears, així com a les contingudes en el Reglament general de la Llei 2/2014, de 25 de març, d'ordenació i ús del sòl, per a l'illa de Mallorca (BOIB n° 66 de 30/04/2015) en tot allò que sigui compatible amb la Llei 12/2017, d'acord amb l'establert en la disposició final segona de la citada llei.

Així mateix li són d'aplicació les determinacions del Reial Decret Legislatiu 7/2015, de 30 d'octubre, pel qual s'aprova el text refós de la Llei del sòl y Rehabilitació Urbana.

3. DESCRIPCIÓ I JUSTIFICACIÓ DE LA SOLUCIÓ ADOPTADA

3.1. INCORPORACIÓ DE NOVES TIPOLOGIES RESIDENCIALS

La incorporació de noves tipologies residencials implica la modificació dels articles 90, 93 i 224 de les Normes del PGOU vigent. L'article 90 es modifica per a modificar l'error en la nomenclatura del punt 2.2 que diu "Residències comunitàries" i hauria de dir "Residencial comunitari" així com per introduir "o col·lectiu" al final del mateix punt. També s'afegeix un nou punt 2.3 per a incloure l'habitatge de protecció pública. En la mateixa línia que l'anterior, l'article 93 que recull les definicions de les tipologies de l'ús residencial plurifamiliar es modifica introduint les definicions dels dos nous usos proposats per la MP, el residencial col·lectiu i l'habitatge de protecció pública. Els articles 137, 138, 140 i 141 referents a les ordenances particulars de les zones residencials, incorporen als punt 4 respectius a la taula d'usos admesos les modificacions pertinents a les noves tipologies d'habitatge definides.

Finalment, a l'article 224 referent a la reserva de les places d'aparcament s'introdueix un punt final especificant l'exoneració de la obligarietat dels habitatges de protecció pública de nova planta en reservar cap plaça.

La redacció actual dels articles 90, 93, 137, 138, 140, 141 i 224 és la següent:

Art. 90. Classificació dels usos globals i detallats

Als efectes del que disposen aquestes Normes i de les contingudes en els plans que desenvolupin el PGOU, els usos es classifiquen segons que s'indica en el quadre següent:

Usos generals globals i detallats

Rural:

- 0. Rural (primari)
 - 0.1. Agrícola – ramader
 - 0.2. Extractiu
 - 0.3. Mediambiental
 - 0.4. Activitats complementàries

Residencial:

- 1. Residencial unifamiliar
 - 1.1. Habitatge unifamiliar
- 2. Residencial plurifamiliar
 - 2.1. Habitatge col·lectiu o plurifamiliar
 - 2.2. Residències comunitàries

Productiu:

- 3. Industrial (secundari)
 - 3.1. Industrial
 - 3.2. Magatzems
 - 3.3. Tallers industrials
- 4. Serveis (terciari)
 - 4.1. Comercial
 - 4.2. Administratiu (bancs i oficines)
 - 4.3. Turístic
 - 4.4. Establiments públics
 - 4.5. Espectacles públics

Dotacional:

- 5. Equipaments comunitaris
 - 5.1. Sociocultural
 - 5.2. Docent
 - 5.3. Assistencial
 - 5.4. Administratiu – institucional
 - 5.5. Esportiu
 - 5.6. Seguretat
 - 5.7. Sanitari
 - 5.8. Religios
 - 5.9. Funerari
 - 5.10. Comercial
 - 5.11. Espectacles públics
 - 5.12. Establiments públics
- 6. Comunicacions i infraestructures
 - 6.1. Xarxa viària
 - 6.2. Instal·lacions i serveis
 - 6.3. Transport
 - 6.4. Telecomunicacions
 - 6.5. Aparcaments vehicles
- 7. Espais lliures
 - 7.1. Espais lliures d'ús i domini públics
 - 7.2. Espais lliures privats

Art. 93. Ús residencial plurifamiliar (2)

És l'ús corresponent a l'allotjament comunitari i/o temporal de persones. Classificació i definició dels usos detallats:

2.1. HABITATGE COL·LECTIU O PLURIFAMILIAR

És el que, agrupat amb altres, utilitza conjuntament elements d'edificació comuns, com també el règim

jurídic de propietat horitzontal.

2.1.a) Residencial apartat (RA): es tracta de dos habitatges adossats, en una mateixa parcel·la, amb accessos independents en planta baixa.

2.1.b) Residencial agrupat (Ra): format per un conjunt d'habitatges en una mateixa parcel·la que formen un únic cos d'edificació, amb accessos independents.

2.1.c) Residencial plurifamiliar: format per un conjunt d'habitatges amb accés comunitari des de l'exterior.

2.2. RESIDENCIAL COMUNITARI

És el corresponent a l'allotjament de persones en règim d'interrelació com a residències de gent major i de persones minusvàlides, col·legis majors, residències militars, albergs, etc.

Art. 137. Zona del Casc Antic (CA)

4 Usos admesos: els usos, formats i categories es regularà segons la taula adjunta.

USOS DETALLATS	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	1	2	1a i 2a
3.2. Magatzems	3	1	2	1a
3.3. Taller industrial	3	1	2	1a i 2a
4.1. Comercial	2,3	2	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	2	2,3,4	
4.5. Espectacles públics	2,3	2	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 administratiu - 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	2	Pl. Baixa	
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	1	4	
6.4. Transport NO				
6.5. Telecomunicacions	1,2,3	1	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	

Art. 138. Zona d'eixample (Ei)

4 Usos admesos: els usos, formats i categories es regularà segons la taula adjunta.

USOS DETALLATS	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 administratiu – 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

Art. 140. Zona d'edificació aïllada unifamiliar (AU)

4 Usos admesos: els usos, formats i categories es regularà segons la taula adjunta.

USOS DETALLATS	G	D	S	C
1.1. Habitatge unifamiliar	1,3			
2.1. Habitatge plurifamiliar	1,2,3		No	
2.2. Residències comunitàries	1,2,3		No	
3.1. Industrial	3		No	
3.2. Magatzems	3		No	
3.3. Taller industrial	3		No	
4.1. Comercial	2,3		No	
4.2. Administratiu	2,3		No	
4.3. Turístic	2,3		No	
4.4. Establiments públics	2,3		No	
4.5. Espectacles públics	2,3		No	
5.1. Equipament sociocultural	1,2,3		No	
5.2. Equipament docent	1,2,3		No	
5.3. Equipament assistencial	1,2,3		No	
5.4. Equipament administratiu – institucional	1		No	
5.5. Equipament esportiu	1,2,3		No	
5.6. Equipament seguretat	1		No	
5.7. Equipament sanitari	1,2,3		No	
5.8. Equipament religiós	2,3		No	
5.9. Equipament funerari ()	1,2,3		No	
5.10. Equipament comercial	1		No	
5.11. Equipament espectacles públics	1		No	
5.12. Equipament establiments públics	1		No	
6.1. Xarxa viària				
6.2. Serveis urbans				
6.3. Instal·lacions	1,2,3		No	
6.4. Transport	1,2,3		No	
6.5. Telecomunicacions	1,2,3		No	

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

Art. 141. Zona d'edificació aïllada plurifamiliar (AP)

4 Usos admesos: els usos, formats i categories es regularà segons la taula adjunta.

USOS DETALLATS	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	2,3,4	
4.2. Administratiu	2,3	6	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	2,3,4	
5.2. Equipament docent	1,2,3	6	2,3,4	
5.3. Equipament assistencial	1,2,3	6	2,3,4	
5.4. Equipament administratiu - institucional	1	6	2,3,4	
5.5. Equipament esportiu	1,2,3	6	totes	
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	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	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	

Art. 224. Nombre de places que s'ha de reservar

1 Els edificis de nova planta s'hauran de projectar de manera que comptin amb aparcaments a l'interior de l'edifici.

El nombre de places que s'ha de reservar serà determinat pels mòduls següents segons els usos de l'edifici que s'hagi de construir (totes les superfícies s'entenen útils):

- Turístic. Hom atindrà el previst en la legislació específica, si bé la reserva no podrà ser inferior a una plaça d'aparcament per cada vint places turístiques (hotels, hotels apartaments, residencials, apartaments turístics, etc.).
- Residencial. Una plaça per habitatge sempre que el nombre de places resultant sigui major de quatre (4).
- Els locals destinats a venda de productes d'alimentació a la menuda (supermercats). Una plaça per cada cinquanta metres quadrats (50 m²).
- Comercial. Una plaça per cada setanta-cinc metres quadrats (75 m²).
- Administratiu. Una plaça per cada setanta-cinc metres quadrats (75 m²).
- Espectacles. Teatres, cinematògrafs, circs, sales de festa, sales d'espectacles, palaus o sales o de congressos i convencions, auditoriums, sales de gimnàstica i anàlegs: una plaça d'aparcament per cada quinze localitats i, en el que excedeixi en cinc-centes localitats de capacitat,

- una plaça per cada deu localitats
- g) Religios. Una plaça per cada 100 m².
- h) Cultural. Una plaça per cada 200 m².
- i) Esportiu. Una plaça per cada 200 m².
- j) Assistencial o sanitari. Una plaça per cada deu llits.
- k) Industrial. Una plaça per cada 100 m².
- l) Resta d'usos. Una plaça per cada 200 m².

En el cas que en un mateix edifici existeixin diferents usos, per trobar el nombre de places que s'ha de reservar es sumaran el nombre de places que resultin de cada ús, inclosos els respectius decimals.

2 En els edificis que es reformen no serà obligatori deixar reserva d'espais per aparcament de vehicles, sempre i quant es demostrï la impossibilitat de col·locar-los. En cap cas es podran disminuir les places existents.

3 A les ampliacions la reserva d'aparcaments s'haurà de deixar en funció de la superfície i ús que s'amplia.

La redacció proposada pels articles 90, 93, 137, 138, 140, 141 i 224 és la següent (**es recullen en vermell les propostes i modificacions**):

Art. 90. Classificació dels usos globals i detallats

Als efectes del que disposen aquestes Normes i de les contingudes en els plans que desenvolupin el PGOU, els usos es classifiquen segons que s'indica en el quadre següent:

Usos generals globals i detallats

Rural:

- 0. Rural (primari)
 - 0.1. Agrícola – ramader
 - 0.2. Extractiu
 - 0.3. Mediambiental
 - 0.4. Activitats complementàries

Residencial:

- 1. Residencial unifamiliar
 - 1.1. Habitatge unifamiliar
- 2. Residencial plurifamiliar
 - 2.1. Habitatge col·lectiu o plurifamiliar
 - 2.2. ~~Residències comunitàries~~ Residencial comunitari o col·lectiu
 - 2.3. Habitatge de protecció pública

Productiu:

- 3. Industrial (secundari)
 - 3.1. Industrial
 - 3.2. Magatzems
 - 3.3. Tallers industrials
- 4. Serveis (terciari)
 - 4.1. Comercial
 - 4.2. Administratiu (bancs i oficines)
 - 4.3. Turístic
 - 4.4. Establiments públics
 - 4.5. Espectacles públics

Dotacional:

- 5. Equipaments comunitaris
 - 5.1. Sociocultural
 - 5.2. Docent

- 5.3. Assistencial
- 5.4. Administratiu – institucional
- 5.5. Esportiu
- 5.6. Seguretat
- 5.7. Sanitari
- 5.8. Religios
- 5.9. Funerari
- 5.10. Comercial
- 5.11. Espectacles públics
- 5.12. Establiments públics
- 6. Comunicacions i infraestructures
 - 6.1. Xarxa viària
 - 6.2. Instal·lacions i serveis
 - 6.3. Transport
 - 6.4. Telecomunicacions
 - 6.5. Aparcaments vehicles
- 7. Espais lliures
 - 7.1. Espais lliures d'ús i domini públics
 - 7.2. Espais lliures privats

Art. 93. Ús residencial plurifamiliar (2)

És l'ús corresponent a l'allotjament comunitari i/o temporal de persones. Classificació i definició dels usos detallats:

2.1. HABITATGE COL·LECTIU O PLURIFAMILIAR

És el que, agrupat amb altres, utilitza conjuntament elements d'edificació comuns, com també el règim jurídic de propietat horitzontal.

2.1.a) Residencial apartat (RA): es tracta de dos habitatges adossats, en una mateixa parcel·la, amb accessos independents en planta baixa.

2.1.b) Residencial agrupat (Ra): format per un conjunt d'habitatges en una mateixa parcel·la que formen un únic cos d'edificació, amb accessos independents.

2.1.c) Residencial plurifamiliar: format per un conjunt d'habitatges amb accés comunitari des de l'exterior.

2.2. RESIDENCIAL COMUNITARI O COL·LECTIU

És el corresponent a l'allotjament de persones en règim d'interrelació com a residències **de gent major i de persones minusvàlides**, col·legis majors, **residències militars**, albergs, etc.

L'ús detallat de residencial col·lectiu s'expressa com a afecció de l'ús residencial comunitari i es correspon a l'allotjament temporal de persones operat per un gestor que ofereix serveis complementaris al residencial. El residencial col·lectiu, o *coliving*, s'ha d'estructurar en un mínim de cinc unitats habitacionals de màxim dues places cada una que comptin amb espais comunitaris. Cada una de les unitats ha de ser d'almenys 24 m² de superfície i han de tenir accés mínim a 12 m² d'espais comuns. El residencial col·lectiu és un ús compatible amb l'equipament dotacional.

2.3. HABITATGE DE PROTECCIÓ PÚBLICA.

És el corresponent a l'ús residencial subjecte al règim d'habitatge de protecció pública d'acord amb les modalitats que estableix la Llei 5/2018, de 19 de juny, de l'habitatge de les Illes Balears o legislació que la substitueixi.

Art. 137. Zona del Casc Antic (CA)

4 Usos admesos: els usos, formats i categories es regularà segons la taula adjunta.

USOS DETALLATS	G	D	S	C
1.1. Habitatge unifamiliar	1,3			
2.1. Habitatge plurifamiliar	1,2,3			
2.2. Residències comunitàries Residencial comunitari o col·lectiu	1,2,3	6	3,4	
2.3. Habitatge de protecció pública	1,2,3			

3.1. Industrial	3	1	2	1a i 2a
3.2. Magatzems	3	1	2	1a
3.3. Taller industrial	3	1	2	1a i 2a
4.1. Comercial	2,3	2	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	2	2,3,4	
4.5. Espectacles públics	2,3	2	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 administratiu – 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	2	Pl. Baixa	
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	1	4	
6.4. Transport NO				
6.5. Telecomunicacions	1,2,3	1	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	

Art. 138. Zona d'eixample (Ei)

4 Usos admesos: els usos, formats i categories es regularà segons la taula adjunta.

USOS DETALLATS	G	D	S	C
1.1. Habitatge unifamiliar	1,3			
2.1. Habitatge plurifamiliar	1,2,3			
2.2. Residències comunitàries Residencial comunitari o col·lectiu	1,2,3	6	3,4	
2.3. Habitatge de protecció pública	1,2,3			
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 administratiu – 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

Art. 140. Zona d'edificació aïllada unifamiliar (AU)

4 Usos admesos: els usos, formats i categories es regularà segons la taula adjunta.

USOS DETALLATS	G	D	S	C
1.1. Habitatge unifamiliar	1,3			
2.1. Habitatge plurifamiliar	1,2,3		No	
2.2. Residències comunitàries Residencial comunitari o col·lectiu	1,2,3		No	
2.3. Habitatge de protecció pública	1,2,3			
3.1. Industrial	3		No	
3.2. Magatzems	3		No	
3.3. Taller industrial	3		No	
4.1. Comercial	2,3		No	
4.2. Administratiu	2,3		No	
4.3. Turístic	2,3		No	
4.4. Establiments públics	2,3		No	
4.5. Espectacles públics	2,3		No	
5.1. Equipament sociocultural	1,2,3		No	
5.2. Equipament docent	1,2,3		No	
5.3. Equipament assistencial	1,2,3		No	
5.4. Equipament administratiu - institucional	1		No	
5.5. Equipament esportiu	1,2,3		No	
5.6. Equipament seguretat	1		No	
5.7. Equipament sanitari	1,2,3		No	
5.8. Equipament religiós	2,3		No	
5.9. Equipament funerari ()	1,2,3		No	
5.10. Equipament comercial	1		No	
5.11. Equipament espectacles públics	1		No	
5.12. Equipament establiments públics	1		No	
6.1. Xarxa viària				
6.2. Serveis urbans				
6.3. Instal·lacions	1,2,3		No	
6.4. Transport	1,2,3		No	
6.5. Telecomunicacions	1,2,3		No	
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	

Art. 141. Zona d'edificació aïllada plurifamiliar (AP)

4 Usos admesos: els usos, formats i categories es regularà segons la taula adjunta.

USOS DETALLATS	G	D	S	C
1.1. Habitatge unifamiliar	1,3		No	
2.1. Habitatge plurifamiliar	1,2,3			
2.2. Residències comunitàries Residencial comunitari o col·lectiu	1,2,3	6	3,4	
2.3. Habitatge de protecció pública	1,2,3			
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	2,3,4	
4.2. Administratiu	2,3	6	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	2,3,4	
5.2. Equipament docent	1,2,3	6	2,3,4	
5.3. Equipament assistencial	1,2,3	6	2,3,4	
5.4. Equipament administratiu – institucional	1	6	2,3,4	
5.5. Equipament esportiu	1,2,3	6	totes	
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	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	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	

Art. 224. Nombre de places que s'ha de reservar

1 Els edificis de nova planta s'hauran de projectar de manera que comptin amb aparcaments a l'interior de l'edifici.

El nombre de places que s'ha de reservar serà determinat pels mòduls següents segons els usos de l'edifici que s'hagi de construir (totes les superfícies s'entenen útils):

- Turístic. Hom atindrà el previst en la legislació específica, si bé la reserva no podrà ser inferior a una plaça d'aparcament per cada vint places turístiques (hotels, hotels apartaments, residencials, apartaments turístics, etc.).
- Residencial. Una plaça per habitatge sempre que el nombre de places resultant sigui major de quatre (4).
- Els locals destinats a venda de productes d'alimentació a la menuda (supermercats). Una plaça per cada cinquanta metres quadrats (50 m²).
- Comercial. Una plaça per cada setanta-cinc metres quadrats (75 m²).
- Administratiu. Una plaça per cada setanta-cinc metres quadrats (75 m²).
- Espectacles. Teatres, cinemàtògrafs, circs, sales de festa, sales d'espectacles, palaus o sales o de congressos i convencions, auditoriums, sales de gimnàstica i anàlegs: una plaça d'aparcament per cada quinze localitats i, en el que excedeixi en cinc-centes localitats de capacitat, una plaça per cada deu localitats
- Religiós. Una plaça per cada 100 m².
- Cultural. Una plaça per cada 200 m².
- Esportiu. Una plaça per cada 200 m².
- Assistencial o sanitari. Una plaça per cada deu llits.
- Industrial. Una plaça per cada 100 m².
- Resta d'usos. Una plaça per cada 200 m².

En el cas que en un mateix edifici existeixin diferents usos, per trobar el nombre de places que s'ha de reservar es sumaran el nombre de places que resultin de cada ús, inclosos els respectius decimals.

m) Una plaça d'aparcament per cada 5 unitats habitacionals d'habitatge comunitari o col·lectiu

2 En els edificis que es reformen no serà obligatori deixar reserva d'espais per aparcament de vehicles,

sempre i quant es demostrï la impossibilitat de col·locar-los. En cap cas es podran disminuir les places existents.

3 A les ampliacions la reserva d'aparcaments s'haurà de deixar en funció de la superfície i ús que s'ampliï.

4 Els habitatges de protecció pública de nova planta queden exclosos de l'obligació de reserva de places d'aparcament establerta.

4. INFORME DE SOSTENIBILITAT ECONÒMICA

L'article 41 de la LUIB disposa que els plans d'ordenació detallada hauran d'incorporar l'informe de sostenibilitat econòmica per a aquelles actuacions en què es generen cessions de sòl a l'administració per a infraestructures o dotacions públiques.

D'acord amb l'objecte de la modificació puntual de PGOU objecte d'aquest informe, que consisteix en diversificar les tipologies residencials permeses, no es tracta de cap actuació de transformació urbanística per no haver increments d'aprofitament urbanístic, de densitat de població o d'edificabilitat i no es generen noves cessions de sòl a favor de l'administració.

En conclusió, es considera que no resulta exigible aquest estudi econòmic.

5. MEMÒRIA SOCIAL

L'article 39.3 de la LUIB determina que la memòria social és el document d'avaluació i justificació de les determinacions del pla relatives a les necessitats socials d'accés a l'habitatge, i també en forma part una avaluació de l'impacte de l'ordenació urbanística proposada en funció del gènere, així com respecte dels col·lectius socials que requereixen atenció específica, tals com les persones immigrants i la gent gran, amb l'objecte que les decisions del planejament, a partir de la informació sobre la realitat social, contribueixin al desenvolupament de la igualtat d'oportunitats entre dones i homes, així com a afavorir els altres col·lectius mereixedors de protecció.

Com que l'actual modificació puntual de PGOU no té incidència sobre les necessitats d'habitatge social ja que es tracta de la redefinició de les tipologies residencials permeses, es considera que no resulta exigible la redacció de la memòria social.

6. AVALUACIÓ AMBIENTAL ESTRATÈGICA

Resulten d'aplicació la llei bàsica estatal *Llei 21/2013, de 9 de desembre, d'avaluació ambiental modificada per la Llei 9/2018, de 5 de desembre, per la qual es modifica la Llei 21/2013, de 9 de desembre, d'avaluació ambiental, la Llei 21/2015, de 20 de juliol, per la qual es modifica la Llei 43/2003, de 21 de novembre, de forests, i la Llei 1/2005, de 9 de març, per la qual es regula el règim del comerç de drets d'emissió de gasos d'efecte d'hivernacle.*

També és d'aplicació la normativa autonòmica que estableix normes addicionals de protecció en matèria ambiental corresponent amb la *Llei 12/2016, de 17 d'agost, d'avaluació ambiental de les Illes Balears modificada per la Llei 9/2018, de 31 de juliol, per la que es modifica la Llei 12/2016, de 17 de agost, d'avaluació ambiental de les Illes Balears.*

De conformitat amb l'article 9.4 de la *Llei 12/216 modificat per la Llei 9/2018*, en els casos que l'òrgan ambiental, a instància motivada de l'òrgan substantiu, valori que les modificacions del planejament són d'escassa entitat, les podrà excloure del procediment d'avaluació ambiental, amb un informe tècnic previ que conclouï que no tenen efectes significatius sobre el medi ambient.

L'objecte de la present modificació es limita a incorporar noves tipologies residencials permeses, pel que es considera que aquesta modificació no té efectes significatius en el medi ambient ja que:

- No estableix el marc per a la futura autorització de projectes legalment sotmesos a avaluació d'impacte ambiental
- No es modifiquen paràmetres d'edificabilitat
- No afecta a la generació de mobilitat d'acord amb la DA3a de la LUIB

Inca, 14 de juliol de 2022

**GOMEZ
LLABRES
MARIA -
43194162R**

Firmado
digitalmente por
GOMEZ LLABRES
MARIA - 43194162R
Fecha: 2022.07.14
10:58:10 +02'00'

Maria Gómez Llabrés,
arquitecta

Francesc Alemany Bennassar,
arquitecte municipal

**ALEMANY
BENNASAR
FRANCISCO -
43097933G**

Firmado digitalmente
por ALEMANY
BENNASAR
FRANCISCO -
43097933G
Fecha: 2022.07.14
12:38:46 +02'00'