



**Informe** que en forma de **proposta de resolució** emet el cap de l'Àrea d'Urbanisme i Habitatge i lletrat assessor municipal en relació a l'aprovació definitiva de la Modificació puntual núm. 15 del PGOU d'Inca consistent en la diversificació de tipologies residencials permeses, perquè s'elevi a la decisió del Ple de l'Ajuntament.

I.- VIST l'expedient de planejament relatiu a la Modificació Puntual núm. 15 de PGOU d'Inca, consistent en la diversificació de tipologies residencials permeses; 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 i el Catàleg d'elements d'interès artístic, històric, ambiental i patrimoni històric ambdues amb prescripcions. La publicació en el boib i entrada en vigor del nou planejament va ésser dia 27/10/2012.

2.- 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 i s'ha encarregat la proposta de redacció de la Modificació, a l'arquitecte, Sra. Maria Gómez Llabrés amb la col·laboració de l'arquitecte municipal, Sr. Francesc Alemany Bernasar.

3.- Pel Ple de l'Ajuntament, en sessió ordinària de dia 21 de juliol de 2022, es va aprovar inicialment la present Modificació puntual i es va sotmetre a informació pública, mitjançant la seva publicació a la seu electrònica de l'Ajuntament, a un diari de major difusió i al boib.

Així mateix, es varen sol·licitar els informes preceptius a les administracions públiques afectades.







4.- Com a conseqüència de la informació pública, s'han presentat dues al·legacions que han estat resoltes a l'informe d'al·legacions que s'adjunta, així com un total de 13 informes emesos per les Administracions públiques afectades, els quals també són objecte de valoració i consideració a l'informe adjunt.

5.- Finalment, com a conseqüència de les al·legacions i informes emesos, s'ha dut a terme modificacions de caràcter no substancial respecte al document de la proposta d'aprovació inicial que millora el seu contingut i que a continuació es transcriuen:

#### **«CANVIS INCORPORATS DE LES AL·LEGACIONS**

**Canvi 1.** *Detallar més encara el programa funcional de l'ús residencial col·lectiu o coliving per tal de regular unes condicions mínimes de salubritat i dels serveis quedant el redactat de l'article que regula l'ús residencial comunitari o col·lectiu de la següent forma (en vermell les noves incorporacions respecte del redactat al document per a l'aprovació inicial):*

*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 tenir unes condicions mínimes de salubritat essent aquestes la llum natural a la zona de dormitori i tenir un bany propi. La seva superfície serà d'almenys 24 m<sup>2</sup> i haurà de tenir accés mínim a 12 m<sup>2</sup> d'espais comuns. Els espais comuns seran almenys els que manquen per establir l'habitabilitat d'una estança residencial, com la cuina, sala d'estar bugaderia, etc. Aquests, no necessàriament hauran d'ubicar-se en la mateixa unitat habitacional sinó que podran trobar-se al mateix edifici amb accessos interiors directes per a l'ús exclusiu de les persones usuàries de l'allotjament. El residencial col·lectiu és un ús compatible amb l'equipament dotacional.*

**Canvi 2.** *Afegir a efectes de l'exoneració de reserva de plaça d'aparcament per als HPO que es donarà tansols en promocions de menys de 10 habitatges. Així mateix, també s'ha inclòs un text explicatiu amb la motivació d'aquesta mesura.*

**Canvi 3.** *Incrementar la necessitat d'aparcament dels "colivings" augmentant a 1 aparcament cada 3 unitats habitacionals, que a efectes del càlcul si tenim en compte l'edificabilitat és similar a les demandes d'aparcament en habitatges amb la motivació d'assegurar que no es faciliti l'ús residencial col·lectiu o coliving respecte del residencial.*

#### **CANVIS INCORPORATS DELS INFORMES SECTORIALS**

*No s'ha recollit cap modificació de l'anàlisi i valoració dels escrits emesos per les diferents administracions afectades.*







## ERRADES MATERIALS I ACLARIMENTS

*Finalment, s'han comprovat algunes errades materials i aclariments, tot i que ja estaven contemplats implícitament en el document aprovat inicialment, que cal esmenar en el document per a l'aprovació definitiva per a la seva millor comprensió. Concretament les següents modificacions:*

**Canvi 4.** *Aclarir la motivació en l'exoneració de reserva de plaça d'aparcament per als HPO, que pel fet de tractar-se d'habitatge públic protegit en règim de lloguer amb finalitat social d'interès general, tal com s'indica a la Llei 5/2018, de 19 de juny, d'habitatge de les Illes Balears, a diferència de les promocions de venda, les places d'aparcament no es troben protegides ni vinculades als habitatges, de tal manera que són places que en la majoria dels casos queden buides. A més a més, l'estat d'emergència habitacional declarada a la Comunitat Autònoma de les Illes Balears en què ens trobem obliga a donar total prioritat a la construcció d'habitatges. El fet d'haver de construir un aparcament soterrat per a promocions petites suposa, per un costat, que en l'espai que ocupa la rampa d'accés en planta baixa té una superfície d'almenys un habitatge i, per un altre costat, que els doblers destinats a construir l'aparcament suposen, segons els càlculs efectuats pel propi IBAVI, un 20% del cost total de la promoció, sent un cost superior al de la construcció de dos nous habitatges.»*

### Fonaments de dret

#### **Primer.- respecte a la conveniència, oportunitat i justificació de la modificació puntual.**

L'objectiu general de la Modificació 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.

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.

### - Justificació de l'oportunitat i conveniència

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.

### Segon.- 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 54 de la Llei 12/2017, de 29 de desembre d'urbanisme de les Illes Balears (LUIB) 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 i detallada, 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 55 de la LUIB 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.

L'article 59 de la referida LUIB i l'article 171 del RLOUSM, assenyalen que la modificació de qualsevol dels elements d'un instrument de planejament urbanístic se subjecta a les mateixes disposicions que regeixen la seva formació. A més, d'acord amb l'apartat anterior, en l'expedient haurà de figurar la identitat de totes les persones propietàries o titulars d'altres drets reals sobre les finques afectades durant els 5 anys anteriors a la seva iniciació quan, indirecta o directament existeixi increment de paràmetres d'edificabilitat, densitat o modificació d'usos i, en el mateix sentit, l'article 174 del RLOUSM.

D'altra banda i en aquest cas, d'acord amb l'establert en l'article 59 de la LUIB i 171 del RLOUSM, es tracta d'una modificació de planejament i no d'una revisió al no constituir una alteració substancial del model d'implantació urbana, de la classificació de sòl, o de les determinacions per al seu desenvolupament urbanístic, així com de les disfuncions derivades de l'esgotament de la capacitat del pla per necessitats reals de sòl per determinats usos i activitats econòmiques.

Finalment, també serà d'aplicació el previst a la Disposició transitòria primera, apartat primer, de la LUIB.

4.- Respecte a la suspensió de llicència s'estarà al previst a l'article 51 de la LUIB i articles 138, 139 i 140 del Reglament general.

5.- La tramitació ambiental de la present modificació s'ajustarà al previst al 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, així com la normativa bàsica estatal en matèria d'avaluacions ambiental, Llei 21/2013, de 9 de desembre, d'avaluació ambiental, modificada per la Llei 9/2018, de 31 de juliol.

En aquests sentit, es considera que la present modificació de planejament no està subjecta al procediment d'avaluació ambiental estratègica, atès l'escassa i/o nul·la incidència ambiental de la modificació de planejament i que es justifica en el present informe-proposta conforme a les següents consideracions:

De la Memòria de la Modificació realitzada pels arquitectes, així com de l'informe-proposta, es pot concloure, sense cap tipus de dubte que la present Modificació no té cap efecte significatiu sobre el medi ambient i, per tant, correspon la seva exclusió del procediment d'avaluació ambiental estratègica, conforme el previst a l'article 12.5 del Decret legislatiu 1/2020.

Així mateix, la present Modificació, té com únic objecte un canvi normatiu dels articles 90, 93, 137, 138, 140, 141 i 224 del PGOU d'Inca, articles que tenen només incidència sobre sòl urbà.

*En concret, s'estableix a la Memòria:*

*«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 DA3 de la LUIB.”

En conseqüència, la present Modificació no ha d'estar subjecta al procediment d'avaluació ambiental estratègica, essent aplicable el previst a l'article 12.5 del Decret legislatiu 1/2020.

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.d) 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 FAVORABLE a la consideració del batle-president perquè, si és procedent, s'elevi la seva aprovació a l'Ajuntament en PLE, òrgan competent per resoldre, la següent PROPOSTA D'ACORD:

1.- ESTIMAR parcialment les al·legacions presentades i prendre en consideració els informes emesos per altres Administracions públiques, envers a la proposta de la Modificació puntual núm. 15 del PGOU d'Inca consistent en la diversificació de tipologies residencials permese, d'acord amb l'informe de resposta d'al·legacions adjunt.

2.- APROVAR DEFINITIVAMENT, la proposta de la Modificació puntual núm. 15 del PGOU d'Inca consistent en la diversificació de tipologies residencials permeses que ha estat redactat per l'arquitecta, Sra. Maria Gómez Llabrés i l'arquitecte municipal, Sra. Francesc Alemany Bernnasar, amb les corresponents modificacions i/o canvis introduïdes durant el tràmit d'informació pública.

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







Ajuntament d'Inca

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

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

Inca, a data de signatura electrònica

El cap de l'Urbanisme i Habitatge  
Iletrat assessor Municipal

Carlos Mena Ribas

Confome el Secretari acctal,

Guillermo Corró Truyol

