

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

Informe tècnic dels canvis resolts entre el document
de l'aprovació inicial amb exposició pública (BOIB
núm. 106, 11/08/2022) i el document per a l'aprovació
definitiva



Ajuntament d'Inca

Projecte tècnic per:

MARIA GÓMEZ LLABRÉS I FRANCESC ALEMANY BENASSAR

Maig 2023

ÍNDEX

1. INTRODUCCIÓ	3
2. CANVIS INCORPORATS DE LES AL·LEGACIONS.....	4
Canvi 1.....	4
Canvi 2.....	4
Canvi 3.....	4
3. CANVIS INCORPORATS DELS INFORMES SECTORIALS.....	4
4. ERRADES MATERIALS I ACLARIMENTS.....	4
Canvi 4.	5

1. INTRODUCCIÓ

El Ple de l'Ajuntament d'Inca, en sessió ordinària de dia 21 de juliol de 2022, es va adoptar, entre d'altres, l' acord de 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.

Aquest acord es va publicar a la seu electrònica de l'Ajuntament i al BOIB núm. 106, 11/08/2022.

A partir d'aquesta data es va iniciar el còmput del termini de 45 dies hàbils d'informació pública de la modificació puntual de PGOU i durant aquest període els ciutadans i ciutadanes han pogut consultar tota la documentació que integra dit instrument de planejament urbanístic mitjançant la web municipal i formular les al·legacions que ha considerat oportunes.

A partir del període d'informació pública s'han formulat un total de 2 al·legacions i es van presentar els informes d'organismes als quals se'ls havia sol·licitat informe. Com a resultat de l'anàlisi i la valoració d'aquests escrits s'incorporen en el document d'aprovació definitiva les modificacions recollides en el present informe.

2. 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 m² i haurà de tenir accés mínim a 12 m² 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.

3. CANVIS INCORPORATS DELS INFORMES SECTORIALS

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

4. 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.

Inca, 10 de maig de 2023

Maria Gómez Llabrés,
arquitecta

Francesc Alemany Bennassar,
arquitecte municipal

Carlos Mena Ribas,
Cap de l'Àrea d'Urbanisme i Habitatge de l'Ajuntament d'Inca