

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 de resposta d'al·legacions recollides durant el
període d'exposició al públic de l'aprovació inicial



Ajuntament d'Inca

Projecte tècnic per:

MARIA GÓMEZ LLABRÉS I FRANCESC ALEMANY BENASSAR

Maig 2023

ÍNDEX

1. INTRODUCCIÓ	3
2. TRACTAMENT DE LES AL·LEGACIONS	4
3. TRACTAMENT D'INFORMES	9
3.1 Informes sectorials favorables o sense competències	9
3.2 Informe de la Comissió Insular d'Ordenació del Territori i Urbanisme	9
ANNEX I. Al·legacions presentades	11
ANNEX II. Informes sectorials rebuts	12

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.

S'han presentat un total de 2 al·legacions, còpia de les quals s'adjunta com a annex d'aquest document.

Número de control	Interessat/da
A-01	ANTONIO PLANAS BAUZÀ
A-02	ANGEL PEDRO JAIME

Així mateix, s'ha sol·licitat informe a les administracions públiques que podies resultar afectades per les determinacions de la modificació de PGOU:

Núm. control	Administració
I-01	Direcció General d'Esports
I-02	Direcció General de Salut Pública i Consum. Servei de Salut Ambiental
I-03	Delegación del Gobierno en Illes Balears
I-04	Delegación de economía y hacienda
I-05	Direcció General de Comerç
I-06	Direcció General de Modernització i administració digital
I-07	Direcció General mobilitat i transport terrestre
I-08	Direcció insular de residus
I-09	Comissió insular d'ordenació del territori i urbanisme del Consell de Mallorca
I-10	Direcció General d'emergències i interior
I-11	Ministerio de asuntos económicos y transformación digital
I-12	Ministerio de Defensa
I-13	Servei d'explotació i conservació de carreteres

El present document es recullen i analitzen les al·legacions i informes presentats durant el tràmit d'exposició pública de la modificació puntual de PGOU, i s'explica el tractament que se n'ha fet a la documentació per a l'aprovació definitiva de l'esmentada modificació puntual de PGOU.

2. TRACTAMENT DE LES AL·LEGACIONS

En aquest apartat, es resolen, una a una, les al·legacions presentades dins el període d'informació pública i consultes.

INTERESSAT	ANTONIO PLANAS BAUZÀ	NÚM. DE CONTROL	A-01
-------------------	----------------------	------------------------	------

OBJECTE

L'objecte de l'al·legació presentada aporta tot un estudi i justificació dels diferents temes que s'hi presenten. A mode de resum, s'han enumerat les diferents sub-al·legacions que recull l'al·legació principal per millorar-ne la comprensió i donar una resposta més clara de la forma següent:

- a. detallar el programa funcional i la gestió de l'explotació dels "colivings"
- b. regular la intensitat d'ús dels "colivings"
- c. possibilitat la localització de "colivings" en edificis existents
- d. eliminar l'ús residencial col·lectiu de l'equipament dotacional
- e. eliminar l'exoneració de reserva de plaça d'aparcament per als HPO
- f. igualar la necessitat d'aparcament dels "colivings" a les dels habitatges
- g. estudiar si els "colivings" impliquen un increment d'aprofitament
- h. ampliar la justificació ambiental en base a l'increment de població
- i. elevar al Govern de les Illes Balears la necessitat de regular els "colivings" arreu del territori autonòmic

INFORME

En relació als temes d'intensitat d'ús residencial, d'increment d'aprofitaments o d'increment de població (sub-al·legacions "b", "g" i "h") ens remetem a la memòria justificativa on s'hi explica que "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". L'incentiu principal d'aquesta modificació puntual és el de facilitar i potenciar noves formes d'habitar, entre les quals el cohabitatge tant en forma de cooperativa com en forma d'ús residencial col·lectiu o *coliving* per tractar-se d'un model molt favorable per solventar alguns dels reptes residencials del col·lectiu de la gent gran i dels joves.

Cal destacar que aquest ús residencial col·lectiu o *coliving* és avui un ús permès per l'urbanisme però no regulat, ben igual com per exemple, les residències d'estudiants o els hotels que no tenen mínims establerts mínims pel que fa al

compliment de paràmetres de la qualitat o superfície de les unitats habitacionals o dels usuaris pel planjament urbanístic.

La present modificació puntual de PGOU cerca una regulació d'aquest tipus d'activitat d'ús residencial col·lectiu o *coliving* que doni una cobertura digna i de qualitat als projectes que s'implementin mentre no hi hagi una regulació sectorial que estableixi la regulació d'aquest ús ja implantat en moltes ciutats arreu de l'estat espanyol i d'Europa. Per suposat, es compta amb que un cop l'administració insular i/o autonòmica responsable publiqui la regulació sectorial pertinent a l'ús residencial col·lectiu o *coliving*, el planejament urbanístic municipal s'hi adaptarà.

Amb tot l'exposat, s'accepta la demanda de l'al·legació presentada de detallar més encara el programa funcional de l'ús residencial col·lectiu o *coliving* quedant el redactat de l'article que regula l'ús residencial comunitari o col·lectiu de la següent forma (en vermell les noves incorporacions):

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.

Amb l'exposat anteriorment, el punt a) de l'al·legació s'estima en part ja que la gestió de l'explotació no és un tema que es pugui resoldre des del planejament urbanístic.

La demanda que es fa de prioritzar la localització de "colivings" en edificis existents (sub-al·legació "c") és també una prioritat de la *Modificació puntual número 15 del PGOU per a la diversificació de les tipologies residencials permeses al nucli urbà* de la ciutat d'Inca que té definit com un dels objectius: "Ofereix noves tipologies residencials permeses en edificis existents per assegurar el manteniment, la rehabilitació i la millora del paisatge urbà del teixit construït" per tant s'estima l'al·legació.

Pel que fa a la sol·licitud d'eliminar l'ús residencial col·lectiu de l'equipament dotacional (sub-al·legació "d") no es justifica la possible desaparició de l'ús dotacional que és un equipament públic que ha de gestionar-se com més convingui a l'administració competent. A tal efecte, es recorda, que l'ús del residencial col·lectiu o *coliving* en el marc normatiu vigent no es considera un ús regulat per

la Llei de l'Habitatge sinó per la Llei d'Activitats pel que no es podrà estimar l'al·legació.

Pel que fa als aparcaments, la sub-al·legació "e" que fa referència a l'eliminació de l'exoneració de reserva de plaça d'aparcament per als HPO, s'ha afegit a aquest efecte que aquesta exoneració es donarà en promocions de menys de 10 habitatges. El principal motiu és, 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. Queda així que no s'estima la sub-al·legació "e".

I la sub-al·legació "f" que demana igualar la necessitat d'aparcament dels "colivings" a les dels habitatges. En aquest aspecte, no es pot equiparar una unitat habitacional a un habitatge, però sí s'ha vist indicat fer-ho des del punt de vista de l'edificabilitat. Aquesta modificació vol assegurar-se que no s'afavoreixi l'ús residencial col·lectiu o *coliving* respecte del residencial i per tant es proposa una revisió en la demanda d'aparcaments 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.

Ara bé, per tal d'afavorir iniciatives d'ús residencial col·lectiu o *coliving* es situin en edificis existents i, tenint la visió de que es vol afavorir un ús compartit de la mobilitat de l'automòbil, cal tenir en compte que la present norma del PGOU al punt 4 de l'article 223 respecte de l'obligatorietat de la reserva d'aparcaments fa una exoneració a "edificis catalogats i els existents que es mantinguin, i en les reformes i ampliacions d'edificis amb alineació a vial (fins a dos habitatges), estaran exonerats de l'esmentada obligació."

Tal com s'explica a la memòria justificativa de la MP núm.15 del PGOU d'Inca, a l'espera d'una regulació general o sectorial d'aquest tipus d'ús, es considera que totes aquelles demandes que fan referència a temes no urbanístics o a una major regulació del coliving fora del territori d'Inca (sub-al·legacions "a" i "i"), l'Ajuntament no hi té cap competència ni tampoc la *Modificació puntual número 15 del PGOU per a la diversificació de les tipologies residencials permeses al nucli urbà de la ciutat d'Inca* pel que no es podrà estimar l'al·legació. Si més no, el Consell Insular de Mallorca que ha expedit un informe de consideracions a la present MP de PGOU núm. 15 té coneixement de la demanda social generada en la regulació d'aquest nou ús i també es continuarà insistint en l'àmbit polític des de l'Ajuntament d'Inca de la necessitat de regular adequadament l'ús del *coliving* de forma

coordinada entre les diferents administracions sense perjudici de que l'administració local, que és la que ha detectat una necessitat inicialment a la que cal donar resposta, pugui regular-ho mentres no hi hagi un marc general aprovat.

Finalment, es vol insistir en el fet de que la present modificació puntual de PGOU no suposa cap impacte ambiental ja que no suposa un augment de població, ni d'habitatges respecte del planejament vigent. L'objectiu que persegueix aquest planejament és d'incentivar la consolidació del teixit existent. I, en conseqüència, no cal cap avaluació ambiental simplificada. En tot cas, no cal dir que en el moment que s'aprovi la regulació sectorial pertinent, l'Ajuntament d'Inca farà les modificacions necessàries per adaptar l'articulat al que determini la legislació sobrevinguda.

PROPOSTA

Desestimar en part, segons les justificacions exposades a l'informe.

INTERESSAT	ANGEL PEDRO JAIME	NÚM. DE CONTROL	A-02
-------------------	-------------------	------------------------	------

OBJECTE

L'objecte de l'al·legació presentada fa referència a l'eliminació de l'exoneració de reserva de plaça d'aparcament per als HPO.

INFORME

Pel que fa referència a l'eliminació de l'exoneració de reserva de plaça d'aparcament per als HPO, s'ha revisat l'exoneració i s'ha ajustat. El text del punt 4 de l'article 223 de les normes del PGOU s'ha concretat de la següent forma: "Així mateix, els habitatges de protecció pública queden exclosos de l'obligació de reserva de places d'aparcament en aquelles promocions de menys de 10 habitatges."

El principal motiu és, 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.

PROPOSTA

Desestimar

3. TRACTAMENT D'INFORMES

A continuació es transcriuen les consideracions tècniques dels informes emesos per les diferents administracions afectades.

3.1 Informes sectorials favorables o sense competències

Els informes de la Direcció General d'Esports, la Direcció General de Salut Pública i Consum Servei de Salut Ambiental, la Delegación del Gobierno en Illes Balears, la Delegación de economía y hacienda, la Direcció General de Comerç, la Direcció General de Modernització i administració digital, la Direcció General mobilitat i transport terrestre, la Direcció insular de residus, la Direcció General d'emergències i interior, el Ministerio de asuntos económicos y transformación digital, el Ministerio de Defensa i el Servei d'exploració i conservació de carreteres han estat emesos com a favorables o informant que no afecta les competències del serveis signants.

3.2 Informe de la Comissió Insular d'Ordenació del Territori i Urbanisme

ADMINISTRACIÓ	COMISSIÓ INSULAR D'ORDENACIÓ DEL TERRITORI I URBANISME DEL CONSELL DE MALLORCA	NÚM. DE CONTROL	I-09
----------------------	--	------------------------	------

En setembre de 2022 va tenir entrada a l'informe adoptat per la Comissió Insular d'Ordenació del Territori, en sessió del dia 20 de setembre de 2022 en base a les consideracions efectuades pel Servei tècnic d'Urbanisme i el Servei jurídic d'Urbanisme del Departament de Territori.

El dictàment informa desfavorablement la proposta pel que fa a la inclusió del nou ús residencial col·lectiu o *coliving* i la seva regulació, així com també el proposat nombre d'aparcaments per els nous habitatges de protecció pública.

Tant l'Ajuntament d'Inca com l'equip redactor d'aquest informe reconeixen la important labor que fa el Consell Insular de Mallorca en vetllar pel compliment de la legalitat, l'adequació als instruments d'ordenació territorial i, si escau, als instruments urbanístics de rang superior, d'acord amb els principis de col·laboració i cooperació establerts en la Llei 12/2017, de 29 de desembre, d'Urbanisme de les Illes Balears (d'ara endavant LUIB). Per aquest motiu, es va donar coneixement a dita institució de la tramitació de la *Modificació puntual número 15 del PGOU per a la diversificació de les tipologies residencials permeses al nucli urbà de la ciutat d'Inca* i es considera una gran aportació la resposta obtinguda. Ara bé, segons l'article 54 de la LUIB, l'informe emès per la Comissió Insular d'Ordenació del Territori no és vinculant en aquest cas per tractar-se d'una modificació dels usos detallats definits en el PGOU vigent.

Segons el punt 3 de l'article 42 el pla d'ordenació detallada determina en el sòl urbà "la qualificació de la totalitat de terrenys inclosos a les zones d'ordenació, amb la definició dels usos compatibles i prohibits en relació amb el global establert pel pla general" i per tant, sent Inca un municipi de més de 10.000 habitants li corresponent a l'ajuntament l'aprovació i la tramitació de l'instrument equivalent a una modificació de pla d'ordenació detallada.

Destaca de les conclusions preses per la comissió la consideració que el residencial col·lectiu, o *coliving*, pugui tractar-se una figura urbanística possible i fins i tot necessària sent necessària una regulació general. Per aquest motiu i front a la necessitat de l'administració local de l'Ajuntament d'Inca de regular l'ús per la creixent demanda social, mentres no es reguli per un marc general l'anomenat ús.

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