

## Secció I. Disposicions generals

### AJUNTAMENT D'INCA

#### **7547** *Aprovació definitiva de la Modificació puntual núm. 15 del PGOU d'Inca*

Per l'ajuntament en Ple, en sessió ordinària de dia 25 de maig de 2023 es va adoptar, entre d'altres, el següent 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 permeses, 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.

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.

Redacció definitiva de les normes urbanístiques afectades, com a conseqüència de l'aprovació definitiva i una vegada resoltes les al·legacions i vist les informes sectorials:

#### «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. 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, col·legis majors, 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 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.

### 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)

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'exemple (Ei)

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)**

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	



USOS DETALLATS	G	D	S	C
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 religió	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			
6.4. Transport	1,2,3			
6.5. Telecomunicacions	1,2,3			
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. 141. Zona d'edificació aïllada plurifamiliar (AP)**

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 religió	2,3	6	2,3,4	
5.9. Equipament funerari ()	1,2,3			



USOS DETALLATS	G	D	S	C
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. 223. Obligatorietat

1 Aparcaments voluntaris. Estan obligats a complir les condicions de disseny establertes en l'article 226, sense perjudici de l'assenyalat en l'apartat 2.

2 Petits aparcaments. Els garatges de superfície útil inferior a cent metres quadrats (100 m<sup>2</sup>) la capacitat d'aparcament dels quals sigui de tres o menys places, només estaran obligats a respectar les dimensions de les places fixades en la present ordenança, siguin obligatoris o no per aplicació d'aquesta.

3 Edificis de nova planta. Serà obligatòria la reserva d'espai destinat a aparcament segons l'aplicació de l'article 224, excepte quan la façana de la parcel·la sigui inferior a nou metres (9 m), o no sigui possible inscriure, dins el solar, un cercle de catorze metres de diàmetre (ØY14 m).

4 Els 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 en totes les tipologies d'ús residencial plurifamiliar definides en l'article 90 d'aquestes normes. 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.

5 Canvi d'ús i reformes que condueixin al canvi d'ús total o parcial de l'edifici. Independentment de l'obligat compliment del vigent codi tècnic dels edificis, les determinacions de disseny seran totes les de l'article 226 amb les úniques i expresses modificacions següents:

- Portes d'accés de vehicles. La porta del garatge podrà situar-se a qualsevol distància de l'alineació oficial i si aquesta distància és menor de quatre metres (4 m). Estarà provista de comandament a distància.
- Rampes. El pendent màxim serà del vint-i-cinc per cent (25%).
- Corbes. Tant els carrils de circulació com els de maniobra tindran en els trams corbs un radi interior mínim de dos metres seixanta centímetres (rY2,60 m).
- Compatibilitat entre espai i elements constructius. Es permetrà l'existència d'elements estructurals sustentadors en els carrils de maniobra, sempre que davant de cada una de les places es respectin totalment lliures les amplàries mínimes que per a aquells carrils s'estableixen a l'article 226, apartat 5 (carrils de maniobra).
- Alçada lliure. En qualsevol punt de les rampes l'alçada lliure serà, com a mínim, d'un vuitanta centímetres (Y1,80 m) mesurada perpendicularment a la rampa.

### 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 m<sup>2</sup>).





- d) Comercial. Una plaça per cada setanta-cinc metres quadrats (75 m<sup>2</sup>).
  - e) Administratiu. Una plaça per cada setanta-cinc metres quadrats (75 m<sup>2</sup>).
  - f) Espectacles. Teatres, cinemàtògrafs, cirques, 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 m<sup>2</sup>.
  - h) Cultural. Una plaça per cada 200 m<sup>2</sup>.
  - i) Esportiu. Una plaça per cada 200 m<sup>2</sup>.
  - j) Assistencial o sanitari. Una plaça per cada deu llits.
  - k) Industrial. Una plaça per cada 100 m<sup>2</sup>.
  - l) Resta d'usos. Una plaça per cada 200 m<sup>2</sup>.
- 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 3 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'amplia.»

La qual cosa es comunica, pel vostre coneixement i efectes oportuns.

Contra aquest acord que esgota la via administrativa, de conformitat amb l'article 114.1.c) de la Llei 39/2015, d'1 d'octubre, de procediment administratiu comú, l'article 52.2 de la Llei 7/85, de 2 d'abril de 1985, de bases de règim local, i altres normes concordants i complementàries, es podran interposar, alternativament, els recursos següents:

- a) Directament el recurs contenciós administratiu davant l'òrgan competent de la jurisdicció contenciosa administrativa, en el termini de dos mesos, comptadors a partir del dia següent de la notificació del present acord, de conformitat amb el que disposa l'article 46.1 Llei 29/1998, de 13 de juliol, de la jurisdicció contenciosa administrativa.
- b) El recurs potestatiu de reposició, que s'interposarà davant l'òrgan que ha dictat aquest acord en el termini d'un mes, comptador a partir del dia següent de la notificació del present acord, de conformitat amb l'establert a l'article 123 i següents de la Llei de procediment administratiu abans esmentada. Contra la desestimació per silenci del recurs de reposició, que es produirà pel transcurs d'un mes des de la seva presentació sense que s'hagi resolt expressament ni s'hagi notificat, podrà interposar-se el recurs contenciós administratiu, en el termini de sis mesos, comptadors a partir del dia següent a la desestimació presumpta.

No obstant l'anterior, es pot exercitar, si n'és el cas, qualsevol altre recurs que s'estimi pertinent.

(Signat electrònicament: 7 d'agost de 2023)

**El batle-president**  
Virgilio Moreno Sarrió

