



Sección I. Disposiciones generales

AYUNTAMIENTO DE INCA

7547

Aprobación definitiva de la Modificación puntual núm. 15 del PGOU de Inca

Por el ayuntamiento Pleno, en sesión ordinaria de día 25 de mayo de 2023 se adoptó, entre otros, el siguiente acuerdo:

«1.- ESTIMAR parcialmente las alegaciones presentadas y tomar en consideración los informes emitidos por otras Administraciones públicas, respecto a la propuesta de la Modificación puntual núm. 15 del PGOU de Inca consistente en la diversificación de tipologías residenciales permitidas, de acuerdo con el informe de respuesta de alegaciones adjunto.

2.- APROBAR DEFINITIVAMENTE, la propuesta de la Modificación puntual núm. 15 del PGOU de Inca consistente en la diversificación de tipologías residenciales permitidas que ha sido redactado por la arquitecta, D^a. Maria Gómez Llabrés y el arquitecto municipal, D. Francesc Alemany Bernnar, con sus correspondientes modificaciones y/o cambios introducidos durante el trámite de información pública.

3.- PUBLICAR el presente acuerdo en el boletín oficial de las Illes Balears y en la página web del Ayuntamiento.

4.- NOTIFICAR, el presente acuerdo a las personas y/o interesados.

5.- ENVIAR, un ejemplar completo diligenciado de la presente Modificación al Consell de Mallorca y al Archivo de Urbanismo de las Illes Balears.

Redacción definitiva de las normas urbanísticas afectadas, como consecuencia de la aprobación definitiva y una vez resueltas las alegaciones y vistos los informes sectoriales:

«Art. 90. Clasificación de los usos globales y detallados

A efectos de lo dispuesto en estas Normas y de las contenidas en los planes que desarrollen el PGOU, los usos se clasifican según se indica en el siguiente cuadro:

Usos generales globales y detallados

Rural:

0. Rural (primario)

0.1. Agrícola – ganadero

0.2. Extractivo

0.3. Medioambiental

0.4. Actividades complementarias

Residencial:

1. Residencial unifamiliar

1.1. Vivienda unifamiliar

2. Residencial plurifamiliar

2.1. Vivienda colectiva o plurifamiliar

2.2. Residencial comunitario o colectivo

2.3. Vivienda de protección pública

Productivo:

3. Industrial (secundario)

3.1. Industrial

3.2. Almacenes



3.3. Talleres industriales

4. Servicios (terciario)

4.1. Comercial

4.2. Administrativo (bancos y oficinas)

4.3. Turístico

4.4. Establecimientos públicos

4.5. Espectáculos públicos

Dotacional:

5. Equipamientos comunitarios

5.1. Sociocultural

5.2. Docente

5.3. Asistencial

5.4. Administrativo - institucional

5.5. Deportivo

5.6. Seguridad

5.7. Sanitario

5.8. Religioso

5.9. Funerario

5.10. Comercial

5.11. Espectáculos públicos

5.12. Establecimientos públicos

6. Comunicaciones e infraestructuras

6.1. Red viaria

6.2. Instalaciones y servicios

6.3. Transporte

6.4. Telecomunicaciones

6.5. Aparcamientos vehículos

7. Espacios libres

7.1. Espacios libres de uso y dominio públicos

7.2. Espacios libres privados

Art. 93. Uso residencial plurifamiliar (2)

Es el uso correspondiente al alojamiento comunitario y/o temporal de personas. Clasificación y definición de los usos detallados:

2.1. VIVIENDA COLECTIVA O PLURIFAMILIAR

Es el que, agrupado con otros, utiliza conjuntamente elementos de edificación comunes, así como el régimen jurídico de propiedad horizontal.

2.1.a) Residencial pareado (RA): se trata de dos viviendas adosadas, en una misma parcela, con accesos independientes en planta baja.

2.1.b) Residencial agrupado (Ra): formado por un conjunto de viviendas en una misma parcela que forman un único cuerpo de edificación, con accesos independientes.

2.1.c) Residencial plurifamiliar: formado por un conjunto de viviendas con acceso comunitario desde el exterior.

2.2. RESIDENCIAL COMUNITARIO O COLECTIVO

Es el correspondiente al alojamiento de personas en régimen de interrelación como residencias, colegios mayores, albergues, etc.

El uso detallado de residencial colectivo se expresa como afección del uso residencial comunitario y corresponde al alojamiento temporal de personas operado por un gestor que ofrece servicios complementarios al residencial. El residencial colectivo, o coliving, debe estructurarse en un mínimo de cinco unidades habitacionales de máximo dos plazas cada una que cuenten con espacios comunitarios. Cada una de las



unidades debe tener unas condiciones mínimas de salubridad siendo éstas la luz natural en la zona de dormitorio y tener un baño propio. Su superficie será de al menos 24 m² y tendrá acceso mínimo a 12 m² de espacios comunes. Los espacios comunes serán por lo menos los que carecen para establecer la habitabilidad de una estancia residencial, como la cocina, sala de estar lavandería, etc. Estos, no necesariamente tendrán que ubicarse en la misma unidad habitacional sino que podrán encontrarse en el mismo edificio con accesos interiores directos para el uso exclusivo de las personas usuarias del alojamiento. El residencial colectivo es un uso compatible con el equipamiento dotacional.

2.3. VIVIENDA DE PROTECCIÓN PÚBLICA.

Es el correspondiente al uso residencial sujeto al régimen de vivienda de protección pública de acuerdo con las modalidades que establece la Ley 5/2018, de 19 de junio, de la vivienda de las Islas Baleares o legislación que la sustituya.

Art. 137. Zona del Casco Antiguo (CA)

Usos admitidos: los usos, formatos y categorías se regulará según la tabla adjunta.

USOS DETALLADOS	G	D	S	C
1.1. Vivienda unifamiliar	1,3			
2.1. Vivienda plurifamiliar	1,2,3			
2.2. Residencias comunitarias	1,2,3	6	3,4	
3.1. Industrial	3	1	2	1a i 2a
3.2. Almacenes	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. Administrativo	2,3	6	1,2,3,4	
4.3. Turístico	2,3	6	3,4	
4.4. Establecimientos públicos	2,3	2	2,3,4	
4.5. Espectáculos públicos	2,3	2	2,3,4	
5.1. Equipamiento sociocultural	1,2,3	6	1,2,3,4	
5.2. Equipamiento docente	1,2,3	6	1,2,3,4	
5.3. Equipamiento asistencial	1,2,3	6	2,3,4	
5.4. Equipamiento administrativo – institucional	1	6	1,2,3,4	
5.5. Equipamiento deportivo	1,2,3	6	2,3,4,5	
5.6. Equipamiento seguridad	1	6	2,3,4	
5.7. Equipamiento sanitario	1,2,3	6	2,3,4	
5.8. Equipamiento religioso	2,3	2	Pl. Baja	
5.9. Equipamiento funerario ()	1,2,3			
5.10. Equipamiento comercial	1	6	1,2,3,4	
5.11. Equipamiento espectáculos públicos	1	6	2,3,4	
5.12. Equipamiento establecimientos públicos	1	6	2,3,4	
6.1. Red viaria				
6.2. Servicios urbanos				
6.3. Instalaciones	1,2,3	1	4	
6.4. Transporte NO				
6.5. Telecomunicaciones	1,2,3	1	1,2,3,4	
6.6. Aparcamiento de vehículos	1,2,3	6	art. 225	
7.1. Espacio libre público	1		art. 98	
7.2. Espacio libre privado	2,3		art. 98	

Art. 138. Zona de ensanche (Ei)

Usos admitidos: los usos, formatos y categorías se regulará según la tabla adjunta.





USOS DETALLADOS	G	D	S	C
1.1. Vivienda unifamiliar	1,3			
2.1. Vivienda plurifamiliar	1,2,3			
2.2. Residencias comunitarias	1,2,3	6	3,4	
3.1. Industrial	3	2	2,3,4	1a i 2a
3.2. Almacenes	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. Administrativo	2,3	6	1,2,3,4	
4.3. Turístico	2,3	6	3,4	
4.4. Establecimientos públicos	2,3	6	2,3,4	
4.5. Espectáculos públicos	2,3	6	2,3,4	
5.1. Equipamiento sociocultural	1,2,3	6	1,2,3,4	
5.2. Equipamiento docente	1,2,3	6	1,2,3,4	
5.3. Equipamiento asistencial	1,2,3	6	2,3,4	
5.4. Equipamiento administrativo – institucional	1	6	1,2,3,4	
5.5. Equipamiento deportivo	1,2,3	6	2,3,4,5	
5.6. Equipamiento seguridad	1	6	2,3,4	
5.7. Equipamiento sanitario	1,2,3	6	2,3,4	
5.8. Equipamiento religioso	2,3	6	2,3,4	
5.9. Equipamiento funerario ()	1,2,3			
5.10. Equipamiento comercial	1	6	1,2,3,4	
5.11. Equipamiento espectáculos públicos	1	6	2,3,4	
5.12. Equipamiento establecimientos públicos	1	6	2,3,4	
6.1. Red viaria				
6.2. Servicios urbanos				
6.3. Instalaciones	1,2,3	2	4, 5	
6.4. Transporte	1,2,3	6	4, 5	
6.5. Telecomunicaciones	1,2,3	6	1,2,3,4	
6.6. Aparcamiento de vehículos	1,2,3	6	art. 225	
7.1. Espacio libre público	1		art. 98	
7.2. Espacio libre privado	2,3		art. 98	

Art. 140. Zona de edificación aislada unifamiliar (AU)

Usos admitidos: los usos, formatos y categorías se regulará según la tabla adjunta.

USOS DETALLADOS	G	D	S	C
1.1. Vivienda unifamiliar	1,3			
2.1. Vivienda plurifamiliar	1,2,3		No	
2.2. Residencias comunitarias	1,2,3		No	
3.1. Industrial	3		No	
3.2. Almacenes	3		No	
3.3. Taller industrial	3		No	
4.1. Comercial	2,3		No	
4.2. Administrativo	2,3		No	
4.3. Turístico	2,3		No	
4.4. Establecimientos públicos	2,3		No	





USOS DETALLADOS	G	D	S	C
4.5. Espectáculos públicos	2,3		No	
5.1. Equipamiento sociocultural	1,2,3		No	
5.2. Equipamiento docente	1,2,3		No	
5.3. Equipamiento asistencial	1,2,3		No	
5.4. Equipamiento administrativo – institucional	1		No	
5.5. Equipamiento deportivo	1,2,3		No	
5.6. Equipamiento seguridad	1		No	
5.7. Equipamiento sanitario	1,2,3		No	
5.8. Equipamiento religioso	2,3		No	
5.9. Equipamiento funerario ()	1,2,3		No	
5.10. Equipamiento comercial	1		No	
5.11. Equipamiento espectáculos públicos	1		No	
5.12. Equipamiento establecimientos públicos	1		No	
6.1. Red viaria				
6.2. Servicios urbanos				
6.3. Instalaciones	1,2,3			
6.4. Transporte	1,2,3			
6.5. Telecomunicaciones	1,2,3			
6.6. Aparcamiento de vehículos	1,2,3	6	art. 225	
7.1. Espacio libre público	1		art. 98	
7.2. Espacio libre privado	2,3			

Art. 141. Zona de edificación aislada plurifamiliar (AP)

Usos admitidos: los usos, formatos y categorías se regulará según la tabla adjunta.

USOS DETALLADOS	G	D	S	C
1.1. Vivienda unifamiliar	1,3			
2.1. Vivienda plurifamiliar	1,2,3			
2.2. Residencias comunitarias	1,2,3	6	3,4	
3.1. Industrial	3	2	2,3,4	1a i 2a
3.2. Almacenes	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. Administrativo	2,3	6	2,3,4	
4.3. Turístico	2,3	6	3,4	
4.4. Establecimientos públicos	2,3	6	2,3,4	
4.5. Espectáculos públicos	2,3	6	2,3,4	
5.1. Equipamiento sociocultural	1,2,3	6	2,3,4	
5.2. Equipamiento docente	1,2,3	6	2,3,4	
5.3. Equipamiento asistencial	1,2,3	6	2,3,4	
5.4. Equipamiento administrativo – institucional	1	6	2,3,4	
5.5. Equipamiento deportivo	1,2,3	6	totes	
5.6. Equipamiento seguridad	1	6	2,3,4	
5.7. Equipamiento sanitario	1,2,3	6	2,3,4	
5.8. Equipamiento religioso	2,3	6	2,3,4	
5.9. Equipamiento funerario ()	1,2,3			





USOS DETALLADOS	G	D	S	C
5.10. Equipamiento comercial	1	6	2,3,4	
5.11. Equipamiento espectáculos públicos	1	6	2,3,4	
5.12. Equipamiento establecimientos públicos	1	6	2,3,4	
6.1. Red viaria				
6.2. Servicios urbanos				
6.3. Instalaciones	1,2,3	2	4, 5	
6.4. Transporte	1,2,3	6	4, 5	
6.5. Telecomunicaciones	1,2,3	6	2,3,4	
6.6. Aparcamiento de vehículos	1,2,3	6	art. 225	
7.1. Espacio libre público	1		art. 98	
7.2. Espacio libre privado	2,3		art. 98	

Art. 223. Obligatoriedad

1 Aparcamientos voluntarios. Están obligados a cumplir las condiciones de diseño establecidas en el artículo 226, sin perjuicio de lo señalado en el apartado 2.

2 Pequeños aparcamientos. Los garajes de superficie útil inferior a cien metros cuadrados (100 m²) cuya capacidad de aparcamiento sea de tres o menos plazas, sólo estarán obligados a respetar las dimensiones de las plazas fijadas en la presente ordenanza, sean obligatorios o no por aplicación de ésta.

3 Edificios de nueva planta. Será obligatoria la reserva de espacio destinado a aparcamiento según la aplicación del artículo 224, excepto cuando la fachada de la parcela sea inferior a nueve metros (9 m), o no sea posible inscribir, dentro del solar, un círculo de catorce metros de diámetro (ØY 14 m).

4 Los edificios catalogados y los existentes que se mantengan, y en las reformas y ampliaciones de edificios con alineación a vial (hasta dos viviendas), estarán exonerados de dicha obligación en todas las tipologías de uso residencial plurifamiliar definidas en el artículo 90 de estas normas. Asimismo, las viviendas de protección pública quedan excluidas de la obligación de reserva de plazas de aparcamiento en aquellas promociones de menos de 10 viviendas.

5 Cambio de uso y reformas que conduzcan al cambio de uso total o parcial del edificio. Independientemente del obligado cumplimiento del vigente código técnico de los edificios, las determinaciones de diseño serán todas las del artículo 226 con las únicas y expresas modificaciones siguientes:

- Puertas de acceso de vehículos. La puerta del garaje podrá ubicarse a cualquier distancia de la alineación oficial y si esta distancia es menor de cuatro metros (4 m). Estará provista de mando a distancia.
- Calambres. La pendiente máxima será del veinticinco por ciento (25%).
- Curvas. Tanto los carriles de circulación como los de maniobra tendrán en los tramos curvos un radio interior mínimo de dos metros sesenta centímetros (rY2,60 m).
- Compatibilidad entre espacio y elementos constructivos. Se permitirá la existencia de elementos estructurales sustentadores en los carriles de maniobra, siempre que frente a cada una de las plazas se respeten totalmente libres las anchuras mínimas que para aquellos carriles se establecen en el artículo 226, apartado 5 (carriles de maniobra).
- Altura libre. En cualquier punto de las rampas la altura libre será, como mínimo, de un ochenta centímetros (Y1,80 m) medida perpendicularmente a la rampa.

Art. 224. Número de plazas a reservar

1 Los edificios de nueva planta deberán proyectarse de forma que cuenten con aparcamientos en el interior del edificio.

El número de plazas a reservar será determinado por los siguientes módulos según los usos del edificio que se tenga que construir (todas las superficies se entienden útiles):

- Turístico. Se atenderá a lo previsto en la legislación específica, si bien la reserva no podrá ser inferior a una plaza de aparcamiento por cada veinte plazas turísticas (hoteles, hoteles apartamentos, residenciales, apartamentos turísticos, etc.).
- Residencial. Una plaza por vivienda siempre que el número de plazas resultante sea mayor de cuatro (4).
- Los locales destinados a venta de productos de alimentación al por menor (supermercados). Una plaza por cada cincuenta metros cuadrados (50 m²).





- d) Comercial. Una plaza por cada setenta y cinco metros cuadrados (75 m2).
 - e) Administrativo. Una plaza por cada setenta y cinco metros cuadrados (75 m2).
 - f) Espectáculos. Teatros, cinematógrafos, circos, salas de fiesta, salas de espectáculos, palacios o salas o de congresos y convenciones, auditorios, salas de gimnasia y análogos: una plaza de aparcamiento por cada quince localidades y, en lo que exceda en quinientas localidades de capacidad, una plaza por cada diez localidades.
 - g) Religioso. Una plaza por cada 100 m2.
 - h) Cultural. Una plaza por cada 200 m2.
 - i) Deportivo. Una plaza por cada 200 m2.
 - j) Asistencial o sanitario. Una plaza por cada diez camas.
 - k) Industrial. Una plaza por cada 100 m2.
 - l) Resto de usos. Una plaza por cada 200 m2.
- En caso de que en un mismo edificio existan diferentes usos, para encontrar el número de plazas a reservar se sumarán el número de plazas que resulten de cada uso, incluidos los respectivos decimales.
- m) Una plaza de aparcamiento por cada 3 unidades habitacionales de vivienda comunitaria o colectiva.

2 En los edificios que se reformen no será obligatorio dejar reserva de espacios para aparcamiento de vehículos, siempre y cuando se demuestre la imposibilidad de colocarlos. En ningún caso se podrá disminuir las plazas existentes.

3 En las ampliaciones la reserva de aparcamientos deberá dejarse en función de la superficie y uso que se amplía.»

Lo que se comunica por su conocimiento a los efectos oportunos.

Contra este acuerdo que agota la vía administrativa, de conformidad con el artículo 114.1.c) de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, de procedimiento administrativo común, el artículo 52.2 de la Ley 7/85, de 2 de abril de 1985, de bases de régimen local, y otras normas concordantes y complementarias, se podrán interponer, alternativamente, los siguientes recursos:

- a. Directamente el recurso contencioso administrativo ante el órgano competente de la jurisdicción contencioso-administrativa, en el plazo de dos meses, a contar a partir del día siguiente de la notificación del presente acuerdo, de conformidad con lo dispuesto en el art. 46.1 Ley 29/1998, de 13 de julio, de la jurisdicción contencioso-administrativa.
- b. El recurso potestativo de reposición, que se interpondrá ante el órgano que ha dictado este acuerdo en el plazo de un mes, a contar a partir del día siguiente al de la notificación del presente acuerdo, de conformidad con lo establecido en el artículo 123 y siguientes de la Ley de procedimiento administrativo antes citada. Contra la desestimación por silencio del recurso de reposición, que se producirá por el transcurso de un mes desde su presentación sin que se haya resuelto expresamente ni se haya notificado, podrá interponerse el recurso contencioso administrativo, en el plazo de seis meses, a contar a partir del día siguiente a la desestimación presunta.

No obstante lo anterior, se puede ejercitar, en su caso, cualquier otro recurso que se estime pertinente.

(Firmado electrónicamente: 7 de agosto de 2023)

El alcalde-presidente

Virgilio Moreno Sarrió

