



Ajuntament d'Inca

Modificació puntual núm. 25 del PGOU d'Inca consistent en el canvi de qualificació urbanística d'una parcel·la industrial a sistema local d'equipament comunitari assistencial privat (AS 12), destinada a la seu de Projecte Home Balears

Juliol de 2026

(V.AI/2607)

INFORME TÈCNIC DE NO SUBJECCIÓ A L'AVALUACIÓ AMBIENTAL ESTRATÈGICA

El present informe tècnic té per objecte justificar la no subjecció a Avaluació Ambiental Estratègica de la Modificació Puntual núm. 25 del PGOU d'Inca, consistent en el canvi de qualificació urbanística de la part no afectada pel sistema viari de la parcel·la situada a l'avinguda del Pla, núm. 61, amb referència cadastral 2363317DD9926S0001ZR.

La modificació proposa substituir l'actual qualificació de zona industrial per la de sistema local d'equipament comunitari assistencial AS 12 — Projecte Home Balears, amb la finalitat de possibilitar la implantació d'un equipament assistencial destinat a l'atenció, orientació, rehabilitació, formació i reinserció de persones amb problemàtiques vinculades a les addiccions i altres situacions de vulnerabilitat social.

L'àmbit se situa íntegrament en sòl urbà i correspon a una peça ja incorporada al planejament municipal, sense afectar sòl rústic, espais naturals protegits, Xarxa Natura 2000 ni altres àmbits ambientalment sensibles. La proposta no comporta nova classificació de sòl, no amplia el sòl urbà, no crea sòl urbanitzable i no altera l'estructura general del planejament.

Així mateix, la modificació manté la superfície destinada a sistema viari local corresponent a la continuació de l'avinguda del Pla i limita el canvi de qualificació al solar restant, amb una superfície aproximada de 1.341,04 m². Per tant, es tracta d'una actuació puntual sobre sòl urbà ja transformat, orientada a substituir un ús industrial per una dotació assistencial d'interès general.

Ateses les característiques de l'àmbit, la naturalesa de la modificació i l'absència d'efectes ambientals significatius previsibles, es considera que la Modificació Puntual no queda inclosa en els supòsits que exigeixen la seva submissió al procediment d'Avaluació Ambiental Estratègica, sense perjudici del criteri que pugui adoptar l'òrgan ambiental competent.

TAULA DE CONTINGUT

1	INTRODUCCIÓ I ANTECEDENTS	4
2	ORDENACIÓ VIGENT I PROPOSADA	5
2.1	Ordenació vigent	5
2.2	Ordenació proposada	6
2.3	Efectes sobre l'ordenació urbanística	7
3	SITUACIÓ ACTUAL DEL MEDI AMBIENT	8
3.1	Valors ambientals i territorials de l'àmbit	8
3.2	Impactes ambientals derivats de la Modificació Puntual	8
3.3	Mobilitat, serveis i consums	8
3.4	Contribució ambiental i territorial positiva	9
4	JUSTIFICACIÓ DE LA NO SUBJECCIÓ A L'AVUACIÓ AMBIENTAL ESTRATÈGICA	10
4.1	Marc normatiu	10
4.2	Caràcter de la Modificació Puntual	10
4.3	Absència d'efectes ambientals significatius	10
4.4	No establiment d'un marc per a projectes sotmesos a avaluació ambiental	11
4.5	Efectes positius de la Modificació Puntual	11
5	CONCLUSIÓ	12

1 INTRODUCCIÓ I ANTECEDENTS

El present informe tècnic té per objecte justificar la no subjecció a Avaluació Ambiental Estratègica de la Modificació Puntual núm. 25 del PGOU d'Inca, relativa al canvi de qualificació urbanística de la part no afectada pel sistema viari de la parcel·la situada a l'avinguda del Pla, núm. 61, amb referència cadastral 2363317DD9926S0001ZR.



Imatge 1. Vista actual dels terrenys en direcció est, a les vies del tren.

La modificació proposa substituir l'actual qualificació de zona industrial per la qualificació de **sistema local d'equipament comunitari assistencial privat AS 12 — Projecte Home Balears**, amb la finalitat de possibilitar la implantació d'un equipament assistencial destinat a l'atenció, orientació, rehabilitació, formació i reinserció de persones amb problemàtiques vinculades a les addiccions i altres situacions de vulnerabilitat social.

L'àmbit es troba classificat com a sòl urbà i forma part d'una parcel·la vinculada a l'antic sector 2, amb ordenació industrial per edificació aïllada. Segons la documentació urbanística i topogràfica incorporada a la Modificació Puntual, la parcel·la presenta una superfície cadastral de 2.488 m², si bé la superfície topogràfica total de l'àmbit és de 2.466,82 m². D'aquesta superfície, 1.125,78 m² corresponen a la cessió destinada a la continuació del vial públic de l'avinguda de's Pla, mentre que 1.341,04 m² corresponen al solar restant objecte del canvi de qualificació.

El conveni de cessió gratuïta subscrit entre l'Ajuntament d'Inca i la propietat reconeix l'afectació d'una part de la finca registral núm. 8.149 per a l'alineació i continuació del vial públic de l'avinguda de's Pla, amb la condició de sistema viari local. La present Modificació Puntual no altera aquesta previsió viària, sinó que la manté i la incorpora com a condicionant de l'ordenació.

El present informe es redacta en el marc de la Llei 21/2013, de 9 de desembre, d'avaluació ambiental, del 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, de la Llei 12/2017, de 29 de desembre, d'urbanisme de les Illes Balears, i del Reglament general de desenvolupament de la LUIB aplicable a Mallorca. La Llei 21/2013 estableix que l'avaluació ambiental té per objecte integrar els aspectes ambientals en l'elaboració i aprovació de plans, programes i projectes que puguin tenir efectes significatius sobre el medi ambient.



Imatge 2. Delimitació de la parcel·la sobre ortofotografia de 2024. Font IDEIB.

2 ORDENACIÓ VIGENT I PROPOSADA

2.1 Ordenació vigent

L'àmbit objecte de la Modificació Puntual es troba actualment qualificat com a zona industrial, d'acord amb l'article 146 del PGOU d'Inca, dins l'àmbit de l'antic sector 2 i amb ordenació per edificació aïllada.

Aquesta qualificació respon a una lògica d'implantació d'activitats industrials, productives i d'emmagatzematge. No obstant això, una part de la finca es troba afectada per l'alineació i continuació del vial públic de l'avinguda de's Pla, amb una superfície de 1.125,78 m² destinada a sistema viari local.

La situació vigent, per tant, diferencia dues peces principals:

- una superfície afectada pel sistema viari local de l'avinguda de's Pla;
- i una superfície restant actualment qualificada com a zona industrial.



La Modificació Puntual proposa mantenir la superfície destinada a sistema viari local i modificar únicament la qualificació urbanística del solar restant, que passa de zona industrial a sistema local d'equipament comunitari assistencial AS 12 — Projecte Home Balears.

Àmbit	Qualificació vigent	Qualificació proposada	Superfície aproximada
Superfície afectada per l'alineació i continuació de l'avinguda de's Pla	Sistema viari local previst pel PGOU	Es manté com a sistema viari local	1.125,78 m²
Solar restant	Zona industrial	AS 12 — Sistema local d'equipament comunitari assistencial privat — Projecte Home Balears	1.341,04 m²
Total àmbit topogràfic			2.466,82 m²

Juliol de 2026 (V.AI/2607) • 6 de 12



La Modificació Puntual té un abast puntual i concret. Els seus efectes urbanístics principals són:

- mantenir la classificació de l'àmbit com a sòl urbà;
- mantenir el sistema viari local previst a l'avinguda de's Pla;
- substituir una qualificació industrial per una qualificació dotacional assistencial;
- possibilitar la implantació de la seu de Projecte Home Balears a Inca;
- reforçar la xarxa d'equipaments socials del municipi i del seu àmbit supramunicipal.

La modificació no introdueix usos residencials, turístics, comercials intensius o industrials contaminants. Tampoc no preveu grans infraestructures, nous creixements urbans ni transformacions territorials extenses.

3 SITUACIÓ ACTUAL DEL MEDI AMBIENT

3.1 Valors ambientals i territorials de l'àmbit

L'àmbit objecte de la Modificació Puntual se situa en sòl urbà, dins el nucli d'Inca, en contacte amb l'avinguda del Pla, el carrer del Quarter i l'entorn ferroviari. Es tracta d'una parcel·la integrada dins la trama urbana i en un entorn ja transformat per usos urbans, viaris, ferroviaris i industrials.

No consta que l'àmbit afecti espais naturals protegits, espais de la Xarxa Natura 2000, sòl rústic protegit, domini públic marítim-terrestre, zones humides, hàbitats naturals d'interès comunitari o àmbits amb valors ecològics rellevants.

La Modificació Puntual no afecta terrenys en situació rural ni comporta transformació de sòl rústic en sòl urbanitzat. La seva incidència territorial queda limitada a una peça concreta de sòl urbà ja prevista pel planejament municipal.

3.2 Impactes ambientals derivats de la Modificació Puntual

La Modificació Puntual no genera, per si mateixa, impactes ambientals significatius, atès que:

- no classifica nou sòl urbà o urbanitzable;
- no amplia el perímetre del sòl urbà;
- no consumeix sòl rústic;
- no afecta espais naturals protegits;
- no afecta la Xarxa Natura 2000;
- no introdueix usos industrials contaminants;
- no preveu grans infraestructures;
- no incrementa l'aprofitament lucratiu residencial, turístic o comercial;
- no genera una nova centralitat de gran afluència;
- no comporta transformacions territorials extensives.

La modificació substitueix un ús urbanístic potencialment industrial per un ús dotacional assistencial. Des del punt de vista ambiental, aquest canvi no suposa una major pressió sobre el territori, sinó una reassignació funcional d'un sòl urbà existent cap a un ús de servei a les persones.

La futura implantació de l'equipament requerirà el corresponent projecte tècnic i el compliment de la normativa urbanística, ambiental, d'accessibilitat, seguretat, salubritat, eficiència energètica i gestió de residus que resulti aplicable. En tot cas, aquestes determinacions seran pròpies de la fase de projecte i llicència, i no deriven directament de la Modificació Puntual.

3.3 Mobilitat, serveis i consums

La modificació no comporta una alteració significativa de la mobilitat generada. L'ús industrial vigent podria generar moviments associats a activitats productives, magatzems, càrrega i descàrrega i vehicles comercials o de mercaderies. L'ús assistencial proposat generarà una mobilitat diferent, vinculada principalment a personal del centre, persones usuàries, familiars, professionals externs i activitats d'atenció o formació.

A escala de planejament, no es preveu que aquest canvi suposi un increment ambientalment significatiu de la mobilitat, ni una sobrecàrrega dels serveis urbans existents. A més, la continuació del vial de l'avinguda de's Pla, ja prevista pel planejament i pel conveni de cessió, contribuirà a millorar la connectivitat i l'accessibilitat de l'àmbit.

3.4 Contribució ambiental i territorial positiva

La Modificació Puntual presenta una contribució positiva des del punt de vista ambiental i territorial, ja que:

- reutilitza sòl urbà ja integrat dins la ciutat;
- evita el consum de nou sòl rústic o urbanitzable;
- substitueix una qualificació industrial per una dotacional assistencial;
- reforça la compacitat urbana;
- afavoreix la implantació d'un equipament de proximitat territorial;
- redueix desplaçaments obligats cap a Palma o Manacor per part d'usuaris de la comarca;
- i contribueix a un model territorial més equilibrat en la prestació de serveis socials especialitzats.

4 JUSTIFICACIÓ DE LA NO SUBJECCIÓ A L' AVALUACIÓ AMBIENTAL ESTRATÈGICA

4.1 Marc normatiu

La Llei 21/2013, de 9 de desembre, d'avaluació ambiental, regula l'avaluació ambiental dels plans, programes i projectes que puguin tenir efectes significatius sobre el medi ambient, i estableix els supòsits d'avaluació ambiental estratègica ordinària i simplificada. L'article 6 regula l'àmbit d'aplicació de l'avaluació ambiental estratègica per als plans i programes i les seves modificacions.

En l'àmbit de les Illes Balears, el Decret legislatiu 1/2020 regula l'avaluació ambiental dels plans, programes i projectes que puguin tenir efectes significatius sobre el medi ambient en el marc de la legislació bàsica estatal.

L'article 12 del Text refós de la Llei d'avaluació ambiental de les Illes Balears regula l'àmbit d'aplicació de l'avaluació ambiental estratègica. El mateix precepte preveu que, quan l'òrgan substantiu valori que un pla, programa o modificació no està inclòs en cap dels supòsits d'avaluació ambiental estratègica, i per tant no està subjecte a aquest procediment, ho justificarà mitjançant un informe tècnic que quedarà incorporat a l'expedient.

4.2 Caràcter de la Modificació Puntual

La Modificació Puntual té un caràcter puntual, concret i limitat. No estableix un nou model territorial ni altera l'estructura general del PGOU d'Inca.

La proposta no comporta:

- nova classificació de sòl;
- ampliació del sòl urbà;
- creació de sòl urbanitzable;
- transformació de sòl rústic;
- afectació a espais naturals protegits;
- afectació a espais Xarxa Natura 2000;
- implantació d'usos industrials contaminants;
- increment d'aprofitament lucratiu residencial, turístic o comercial;
- ni execució de grans infraestructures.

La modificació es limita a requalificar una peça de sòl urbà de superfície reduïda, passant de zona industrial a sistema local d'equipament comunitari assistencial privat AS 12, mantenint inalterada la superfície destinada a sistema viari local.

4.3 Absència d'efectes ambientals significatius

La Modificació Puntual no presenta efectes ambientals significatius sobre el medi ambient, atès que actua sobre un sòl urbà ja transformat i no afecta components ambientals sensibles.

No es preveuen efectes significatius sobre:

- la biodiversitat;
- la fauna o la flora;
- els hàbitats naturals;
- el sòl rústic;
- el paisatge natural;

- el domini públic hidràulic;
- la Xarxa Natura 2000;
- els espais naturals protegits;
- ni els recursos territorials d'interès ambiental.

Tampoc no es preveu un increment significatiu d'emissions, sorolls, residus, consum hídric o consum energètic derivat directament de la modificació urbanística. Els consums i serveis que pugui requerir el futur equipament seran els propis d'un edifici assistencial en sòl urbà i hauran de justificar-se en el corresponent projecte tècnic.

4.4 No establiment d'un marc per a projectes sotmesos a avaluació ambiental

La Modificació Puntual no estableix un marc habilitant per a projectes legalment sotmesos a avaluació d'impacte ambiental. L'ús proposat és el d'equipament comunitari assistencial, destinat a serveis d'atenció a les persones, i no un ús industrial, energètic, extractiu, comercial intensiu, turístic o d'infraestructura territorial susceptible de generar impactes significatius.

El futur projecte edificatori haurà de sotmetre's, en el seu moment, a les autoritzacions urbanístiques i sectorials que corresponguin, però la Modificació Puntual, per si mateixa, no habilita cap projecte inclòs en els annexos de la legislació d'avaluació ambiental.

4.5 Efectes positius de la Modificació Puntual

La Modificació Puntual genera efectes positius en relació amb el model urbà i territorial, ja que:

- afavoreix la reutilització de sòl urbà existent;
- evita nou consum de territori;
- permet substituir una qualificació industrial per una dotació assistencial;
- reforça la xarxa d'equipaments socials;
- consolida Inca com a centre de serveis supramunicipals;
- millora la cobertura territorial de Projecte Home Balears;
- i contribueix a un model de ciutat més compacte, eficient i socialment equilibrat.

Aquests efectes són coherents amb els principis de desenvolupament territorial i urbà sostenible, en tant que la proposta adapta una peça de sòl urbà existent a una necessitat social actual sense generar una nova pressió sobre el territori.

5 CONCLUSIÓ

A la vista dels antecedents urbanístics, del contingut de la Modificació Puntual i de les característiques ambientals de l'àmbit, es conclou que la Modificació Puntual núm. 25 del PGOU d'Inca, consistent en el canvi de qualificació urbanística de la part no viària de la parcel·la situada a l'avinguda del Pla, núm. 61, de zona industrial a sistema local d'equipament comunitari assistencial AS 12 — Projecte Home Balears, no presenta efectes significatius sobre el medi ambient.

La modificació:

- actua sobre sòl urbà ja integrat dins la trama urbana;
- no classifica nou sòl;
- no amplia el sòl urbà;
- no crea sòl urbanitzable;
- no afecta sòl rústic;
- no afecta espais naturals protegits ni Xarxa Natura 2000;
- no introdueix usos industrials contaminants ni activitats intenses;
- no incrementa l'aprofitament lucratiu;
- manté el sistema viari local previst;
- i substitueix una qualificació industrial per una dotació assistencial d'interès general.

Per tot això, es considera que la Modificació Puntual no queda inclosa en els supòsits que exigeixen la seva submissió al procediment d'Avaluació Ambiental Estratègica ordinària o simplificada, i que pot tramitar-se com a no subjecta a avaluació ambiental estratègica, d'acord amb el que preveu l'article 12.5 del Text refós de la Llei d'avaluació ambiental de les Illes Balears.

Aquesta conclusió s'emet sense perjudici del criteri que pugui adoptar l'òrgan ambiental competent i de les consultes o informes que, si escau, es considerin necessaris durant la tramitació administrativa de l'expedient.

A Inca, a data de la signatura electrònica.

Per l'equip redactor,

Jaume Luis Salas

Arquitecte i urbanista

marès arquitectura
paisatge
territori



Document: INFORME NO SUBJECCIÓ AMBIENTAL_MP_PGOU_INCA_PROJECTE HOME_260703.docx - 10/7/2026