



INFORME-PROPOSTA que emet el cap de l'Àrea d'Urbanisme i Habitatge i lletrat assessor Municipal en relació a l'aprovació inicial de la 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), perquè s'elevi a la decisió del PLE DE L'AJUNTAMENT.

I.- VIST l'expedient de planejament relatiu a la Modificació Puntual núm. 25 de PGOU d'Inca, relativa al canvi de qualificació urbanística d'una parcel·la industrial a sistema local d'equipament comunitari assistencial privat (AS 12); en resulten els **Antecedents de fet** següents:

1.- La Comissió Insular d'Ordenació del Territori i Urbanisme del Consell de Mallorca, en sessió celebrada el dia 26 d'octubre de 2012, va aprovar definitivament la revisió del PGOU d'Inca per a la seva adaptació al Pla Territorial de Mallorca i el Catàleg d'elements d'interès artístic, històric, ambiental i patrimoni històric ambdues amb prescripcions . La publicació en el boib i entrada en vigor del nou planejament va ésser dia 27/10/2012.

2.- Per part de l'entitat Projecte Home, previ consulta amb l'Àrea d'Urbanisme i Habitatge, s'ha presentat la present modificació puntual del PGOU d'Inca, essent la número 25, amb l'objecte de crear 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, actualment qualificada com a zona industrial, per destinar-la a sistema local d'equipament comunitari assistencial privat AS 12 — Projecte Home Balears.

La modificació permetrà implantar a Inca una seu estable de Projecte Home Balears, destinada a l'atenció, orientació, rehabilitació, formació i reinserció de persones amb problemàtiques vinculades a les addiccions i altres situacions de vulnerabilitat social. Aquesta nova seu reforçarà la presència de l'entitat a Inca i permetrà donar servei a la comarca i a l'àrea central de Mallorca, complementant els centres existents de Palma i Manacor.

La proposta respon a una clara finalitat d'interès general, ja que transforma un sòl urbà de caràcter industrial en una dotació comunitària assistencial, sense ampliar el sòl urbà, sense crear nou sòl urbanitzable, sense afectar sòl rústic i sense alterar l'estructura general del planejament municipal. La modificació manté l'ordenació viària prevista i adapta puntualment el PGOU a una necessitat social actual, reforçant la xarxa d'equipaments del municipi d'Inca i del seu àmbit supramunicipal.

Per altre banda, cal fer referència al conveni que es va signar amb la propietat del terrenys afectats per la Modificació, relatiu a la cessió gratuïta de la superfície destinada a vial públic.





La documentació topogràfica aportada concreta la realitat física i urbanística de l'àmbit. Segons el plànol topogràfic, la superfície total és de **2.466,82 m²**. D'aquesta superfície, **1.125,78 m²** corresponen a la cessió destinada a sistema viari local, mentre que **1.341,04 m²** corresponen al solar restant.

3.- Per part de l'arquitecte municipal, s'ha emès informe tècnic favorable de la present Modificació puntual que està incorporat a l'expedient.

Consideracions jurídiques

Primer.- respecte a la conveniència, oportunitat i justificació de la modificació puntual.

La present Modificació Puntual resulta **necessària** per adequar la qualificació urbanística de la parcel·la situada a l'avinguda del Pla, núm. 61, a la nova funció dotacional que es pretén implantar la seu de **Projecte Home Balears**, com a equipament destinat a l'atenció, orientació, rehabilitació, formació i reinserció de persones amb problemàtiques vinculades a les addiccions i altres situacions de vulnerabilitat social.

La qualificació industrial vigent no és la més adequada per donar cobertura urbanística a aquesta implantació, atès que la finalitat prevista no és productiva ni d'emmagatzematge, sinó dotacional i assistencial. El PGOU d'Inca ja preveu l'ús assistencial dins el règim dels equipaments comunitaris, i la present Modificació Puntual incorpora la identificació específica AS 12 — Projecte Home Balears per al nou equipament local assistencial.

A més, l'article 96 del PGOU, defineix l'ús d'equipaments comunitaris com aquell destinat a satisfer necessitats col·lectives o personals de la societat, incloent-hi, entre d'altres, l'assistència social, la sanitat, l'educació i la formació ocupacional. Aquesta definició resulta coherent amb el programa funcional previst per a Projecte Home Balears.

La modificació és, per tant, necessària per adequar la qualificació urbanística de la parcel·la a l'ús real que es pretén implantar, evitant una situació de desajust entre planejament i la finalitat assistencial d'interès social, de titularitat privada.

La present Modificació Puntual és **oportuna** i **convenient** perquè permet transformar un sòl urbà de caràcter industrial en una dotació assistencial especialitzada, sense generar nou creixement urbà ni consumir sòl rústic o urbanitzable. L'actuació aprofita una peça de sòl ja integrada dins la ciutat i la destina a una funció socialment necessària.

La proposta reforça la xarxa d'equipaments del municipi d'Inca i contribueix a consolidar el paper de la ciutat com a centre de serveis d'abast supramunicipal. La implantació de Projecte Home Balears permetrà donar servei no només a la població del municipi, sinó també a un àmbit territorial més ampli, d'acord amb la naturalesa assistencial i especialitzada de l'entitat.





Així mateix, la modificació no qüestiona l'ordenació viària prevista pel planejament vigent, sinó que la reconeix i la integra com a antecedent i condicionant de l'ordenació proposada. La superfície destinada a la continuació de l'avinguda de's Pla manté la seva qualificació com a sistema viari local, mentre que la part restant es destina a equipament comunitari assistencial.

Per tot això, la modificació respon a l'interès general, ja que permet:

- adaptar el planejament a una necessitat social actual;
- reforçar la xarxa municipal i supramunicipal d'equipaments;
- substituir una qualificació industrial per una dotació assistencial;
- mantenir l'ordenació viària prevista;
- i donar un ús dotacional assistencial privat d'interès social a una parcel·la urbana estratègica.

En definitiva, la proposta d'ordenació de la present Modificació Puntual es fonamenta en la transformació de la part no viària de la parcel·la situada a l'avinguda del Pla, núm. 61, actualment qualificada com a zona industrial, en un sistema d'equipament comunitari assistencial, identificat com a AS 12, destinat a la implantació de la seu de Projecte Home Balears.

La modificació parteix de la realitat urbanística de l'àmbit, en què una part de la finca es troba afectada per l'alineació i continuació del vial públic de l'avinguda des Pla, amb una superfície de 1.125,78 m² destinada a sistema viari local, segons el conveni subscrit entre l'Ajuntament d'Inca i la propietat.

D'acord amb el plànol topogràfic aportat, la superfície total de l'àmbit és de 2.466,82 m², dels quals 1.125,78 m² corresponen a la superfície de cessió destinada a vial públic i 1.341,04 m² corresponen al solar restant.

Segon.- Normativa d'aplicació al present expedient de Modificació puntual.

1.- L'Ajuntament, en l'exercici de les seves competències en matèria de planejament urbanístic que l'atorga l'article 25.2 a) de la Llei 7/1986, de bases de règim local, ha impulsat la present modificació puntual del PGOU, atès que considera que es donen els requisits de conveniència i oportunitat, els quals queden motivats i contrastats a la memòria de la modificació en qüestió.

2.- L'article 54 de la Llei 12/2017, de 29 de desembre d'urbanisme de les Illes Balears (LUIB) i l'article 153 del Reglament general de la LUIB regula la competència per a l'aprovació del planejament.

En el cas que ens ocupa atès que es tracta d'una modificació de determinacions no estructural i detallada, la competència per a la seva aprovació definitiva correspon a l'Ajuntament.

3.- El procediment per a la seva aprovació serà el previst a l'article 55 de la LUIB i els articles 88 i següents del Reglament de la LUIB. També seran d'aplicació els articles 58, 63, 64, 65, 66 de la llei esmentada i els articles 88 i següents del Reglament, respecte





a la seva formació, conveniència, oportunitat i publicitat, executivitat, obligatorietat i declaració d'utilitat pública.

L'article 59 de la referida LUIB assenyala que la modificació de qualsevol dels elements d'un instrument de planejament urbanístic se subjecta a les mateixes disposicions que regeixen la seva formació. A més, d'acord amb l'apartat anterior, en l'expedient haurà de figurar la identitat de totes les persones propietàries o titulars d'altres drets reals sobre les finques afectades durant els 5 anys anteriors a la seva iniciació quan, indirecta o directament existeixi increment de paràmetres d'edificabilitat, densitat o modificació d'usos.

D'altra banda i en aquest cas, d'acord amb l'establert en l'article 59 de la LUIB, es tracta d'una modificació de planejament i no d'una revisió al no constituir una alteració substancial del model d'implantació urbana, de la classificació de sòl, o de les determinacions per al seu desenvolupament urbanístic, així com de les disfuncions derivades de l'esgotament de la capacitat del pla per necessitats reals de sòl per determinats usos i activitats econòmiques.

Finalment, també serà d'aplicació el previst a la Disposició transitòria primera, apartat primer, de la LUIB.

4.- Respecte a la suspensió de llicència s'estarà al previst a l'article 51 de la LUIB i article 90 del Reglament general.

5.- La tramitació ambiental de la present modificació s'ajustarà al previst al 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, així com la normativa bàsica estatal en matèria d'avaluacions ambiental, Llei 21/2013, de 9 de desembre, d'avaluació ambiental, modificada per la Llei 9/2018, de 31 de juliol.

En aquests sentit, es considera que la present modificació de planejament no està subjecta al procediment d'avaluació ambiental estratègica, atès l'escassa i/o nul·la incidència ambiental de la modificació de planejament i que es justifica en el present informe-proposta conforme a les següents consideracions:

De la Memòria de la Modificació (s'adjunta informe tècnic justificatiu), es pot concloure que la present Modificació no té cap efecte significatiu sobre el medi ambient i, per tant, correspon la seva exclusió del procediment d'avaluació ambiental estratègica, conforme el previst a l'article 12.5 del Decret legislatiu 1/2020, atès que es tracta d'una actuació que afecta a sòl urbà consolidat del casc antic.

En conseqüència, la present Modificació no ha d'estar subjecta i/o no comporta que sigui sotmesa al procediment d'avaluació ambiental estratègica, essent aplicable el previst a l'article 12.5 del Decret legislatiu 1/2020.

6.- També és d'aplicació com a normativa bàsica estatal, el Reial decret-legislatiu 7/2015, pel qual s'aprova el Text refós de la Llei de sòl i rehabilitació urbana, respecte aquells aspectes que tenen el caràcter de normativa bàsica i tenen efecte sobre els instruments d'ordenació territorial i urbanístic (art. 22).





7.- D'acord amb el que disposa l'article i 47.2 II) de la Llei Reguladora de les Bases de Règim Local de 2 d'abril de 1985, modificada per la Llei 57/2003, de 16 de desembre, de Mesures per a la Modernització del Govern Local, en quant a la tramitació dels instruments de planejament serà necessari el vot favorable de la majoria absoluta del número legal de membres de la Corporació.

II.- ATÈS que, com a fonaments de dret processal, les disposicions legals i reglamentaries aplicables són els articles 4.1.c) i e), 22.2.c), 25.2.d) i 47.3.i) de la Llei Reguladora de les Bases de Règim Local de 2 d'abril de 1985; i els articles 4.1.c) i e), 50.20, 82.3, 123.1, 163 i següents del Reglament d'Organització, Funcionament i Règim Jurídic de les Corporacions Locals de 28 de novembre de 1986, el cap de l'Àrea d'Urbanisme i Habitatge que subscriu sotmet el present, Informe-Proposta FAVORABLE a la consideració del Regidor d'urbanisme i habitatge perquè, previ dictamen de la Comissió Informativa de Medi Ambient i Model de Ciutat, si és procedent, s'elevi la seva aprovació a l'Ajuntament en PLE, òrgan competent per resoldre, la següent PROPOSTA D'ACORD:

1.- APROVAR INICIALMENT, la proposta de Modificació Puntual núm. 25 de 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), redactada per l'arquitecte Jaume Luis Salas.

2.- SOTMETRE a informació pública pel termini de trenta dies (30 dies), mitjançant anuncis que es publicaran en el butlletí Oficial de les Illes Balears, a un diari de major difusió de la Comunitat Autònoma i al punt electrònic de la seu electrònica de l'Ajuntament, la proposta de Modificació Puntual; poden examinar l'expedient a l'Àrea d'Urbanisme d'aquest Ajuntament per formular els suggeriments i al·legacions que es considerin oportunes.

3.- SUSPENDRE l'atorgament de llicències de parcel·lació, edificació i demolició en els casos que pugin contradir les determinacions previstes a la proposta de Modificació Puntual.

4.- ACORDAR la no subjecció a avaluació ambiental estratègica simplificada la present proposta de Modificació puntual, d'acord amb el previst a l'article 12.5 de la 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, una vegada que ha estat justificat mitjançant la Memòria de la modificació i en el present informe-proposta.

5.- SOL·LICITAR els informes corresponents a les Administracions Públiques que es puguin veure afectades per la present Modificació puntual de planejament, conforme previst l'article 55.3 de la Llei 12/2017, de 29 de desembre, d'urbanisme de les Illes Balears així com l'informe que preveu l'article 55.6 de la mateix llei, per part de l'òrgan amb competències urbanístiques del Consell Insular de Mallorca.

6.- NOTIFICAR, personalment, el present acord a les persones i/o interessats que com a conseqüència de la nova aprovació inicial es puguin veure afectats.





Ajuntament d'Inca

Inca, a data de signatura electrònica

El cap de l'Urbanisme i Habitatge
lletrat assessor Municipal

Carlos Mena Ribas

Conforme el Secretari accatl.

Guillermo Corró Truyol

