



Nº Expedient: 6681/2026

INFORME TÈCNIC DE SUPERVISIÓ QUE EMET L'ARQUITECTE MUNICIPAL EN RELACIÓ A LA MODIFICACIÓ PUNTUAL DEL PGOU NÚM. 25

1. INTRODUCCIÓ I ANTECEDENTS

Es redacta el present informe de supervisió relatiu a la proposta de la **Modificació Puntual núm. 25 del Pla General d'Ordenació Urbana (PGOU) d'Inca**.

L'objecte de la modificació és el canvi de qualificació urbanística de la part no afectada pel sistema viari de la parcel·la indicada, substituint l'actual condició de **Zona Industrial (IA)** per la de **Sistema Local d'Equipament Comunitari Assistencial Privat (AS 12)**.

La finalitat és permetre la implantació de la seu estable de Projecte Home Balears al municipi, destinada a l'atenció, rehabilitació i reinserció de persones en situació de vulnerabilitat social.

2. DELIMITACIÓ DE L'ÀMBIT I SUPERFÍCIES

D'acord amb l'aixecament topogràfic aportat i el conveni urbanístic de cessió gratuïta formalitzat entre aquest Ajuntament i la propietat (vinculat a la finca registral núm. 8.149), l'àmbit total compta amb una superfície real de **2.466,82 m²**, dividida en dues peces clarament diferenciades:

- **Sistema Viari Local:** Una franja de **1.125,78 m²** afectada per l'alineació i continuació de l'Avinguda del Pla. **Es manté inalterada** la seva qualificació viària com a previsió pública pendent d'execució municipal.
- **Solar Restant (Àmbit AS 12):** Una superfície neta de **1.341,04 m²** sobre la qual s'aplica estrictament el canvi de qualificació industrial a assistencial.

3. SUPERVISIÓ DE LA NORMATIVA URBANÍSTICA COMPLIDA

3.1. Adequació amb la Normativa Autonòmica (LUIB i Text Refós)

La proposta s'ha analitzat sota el marc de la **Llei 12/2017 d'Urbanisme de les Illes Balears (LUIB)** i el seu Reglament general de desenvolupament per a l'illa de Mallorca:

- **Caràcter Puntual:** Es constata que l'actuació no altera l'estructura general ni el model territorial del municipi. Es desenvolupa íntegrament en **sòl urbà consolidat**.
- **Contenció del creixement:** L'informe valida que **no es classifica nou sòl urbà**, no es crea sòl urbanitzable ni es consumeix sòl rústic, complint amb els criteris autonòmics de compactat urbana i aprofitament eficient del sòl existent.

3.2. Adequació al Planejament Municipal (PGOU d'Inca)

- **Règim d'Usos:** L'ús dotacional assistencial proposat troba emparament directe a l'**article 96 de les Normes Urbanístiques del PGOU**, que inclou de forma explícita els centres de rehabilitació, tractament de toxicomanies i orientació social.





- **Paràmetres Edificatoris (Fitxa AS 12):** Els paràmetres proposats es remeten correctament a l'article 153 del PGOU regulador dels equipaments:
 - **Edificabilitat màxima:** $2,50 \text{ m}^2/\text{m}^2$.
 - **Alçada màxima:** 16 metres (4 plantes).
 - **Condicions de parcel·la:** En quedar extingida la qualificació industrial sobre aquests $1.341,04 \text{ m}^2$, **no són d'aplicació les reculades obligatòries ni les condicions d'ocupació de la zona industrial anterior**, passant a regular-se per la configuració del mateix projecte arquitectònic dotacional.

4. SECCIÓ AMBIENTAL I MOBILITAT

4.1. No Subjecció a l'Avaluació Ambiental Estratègica (AAE)

Es revisa favorablement l'**Informe Tècnic de No Subjecció** tramitat d'acord amb el Decret Legislatiu 1/2020 de les Illes Balears i la Llei estatal 21/2013. Queda justificat que la modificació no produirà efectes significatius sobre el medi ambient atès que:

1. No afecta la Xarxa Natura 2000, espais naturals protegits ni dominis públics hidràulics.
2. Substitueix un ús industrial per un ús social, rebaixant el potencial d'activitats contaminants o logístiques pesades a la zona.

4.2. Mobilitat Generada

A escala de planejament, es valida que l'ús assistencial pautat no suposarà una sobrecàrrega viària en comparació amb el trànsit potencial (vehicles pesants i comercials) derivat de l'ús industrial vigent. A més, la cessió i futura obertura del vial de l'Avinguda del Pla garantirà una connectivitat òptima de l'entorn.

5. ESTUDI ECONÒMIC I IMPACTE MUNICIPAL

Es confirma la **sostenibilitat econòmica** de la modificació per a les arques municipals:

- El sòl dotacional AS 12 manté la seva **titularitat i gestió privada** (Fundació Projecte Home Balears), per la qual cosa l'Ajuntament no incorre en costos d'expropiació ni despeses de construcció del centre.
- L'única obligació municipal prové de les obres d'urbanització del vial de l'Avinguda del Pla, una càrrega que ja estava prevista en el planejament vigent i refermada en el corresponent conveni de cessió gratuïta.

6. CONCLUSIÓ

Revisada la documentació escrita (Memòria Justificativa, Estudi Econòmic, Estudi de Mobilitat i Fitxa Urbanística AS 12) i la documentació gràfica de modificació dels plànols d'ordenació (Plànol E2), es conclou que:

La Modificació Puntual núm. 25 del PGOU d'Inca **compleix íntegrament** amb la normativa urbanística municipal i autonòmica vigent, respon a un evident criteri d'interès general i compt





amb la justificació tècnica i ambiental preceptiva per a continuar amb la seva tramitació administrativa.

Es proposa, per tant, **informar favorablement de cara a la seva Aprovació Inicial** pel Ple de la Corporació, continuant amb el període d'informació pública i sol·licitud d'informes sectorials pertinents.

Inca, a data de la signatura digital

L'Arquitecte municipal

