



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)

MEMÒRIA INFORMATIVA I JUSTIFICATIVA

TAULA DE CONTINGUT

1	OBJECTE I ABAST	6
2	ANTECEDENTS I NECESSITAT DE LA MODIFICACIÓ	8
2.1	Context urbanístic i territorial	8
2.2	Planejament vigent i qualificació actual	9
2.3	Antecedents relatius al sistema viari de l'avinguda de's Pla	10
2.4	Delimitació real de l'àmbit i superfície afectada	10
2.5	Necessitat de la modificació	11
2.6	Oportunitat i interès general	11
2.7	Marc legal de referència	12
2.8	Antecedents de modificacions puntuals del PGOU d'Inca	12
3	JUSTIFICACIÓ URBANÍSTICA DE LA MODIFICACIÓ PUNTUAL	15
3.1	Necessitat de la modificació	15
3.2	Adequació de l'ús proposat al PGOU d'Inca	15
3.3	Interès general de l'actuació	15
3.4	Coherència amb l'estructura urbana i dotacional del municipi	16
3.5	Reconeixement del sistema viari previst a l'avinguda de's Pla	16
3.6	No creació de nou sòl urbà ni increment del creixement urbanístic	17
3.7	Substitució d'un ús industrial per un ús dotacional assistencial	17
3.8	Descripció de la solució adoptada	17
4	PROPOSTA D'ORDENACIÓ	19
4.1	Criteris generals de l'ordenació	19
4.2	Delimitació de l'àmbit i qualificacions proposades	20
4.3	Qualificació urbanística proposada	20
4.4	Règim d'usos	20
4.5	Paràmetres urbanístics i condicions d'implantació	21
4.6	Sistema viari i urbanització pendent	21
4.7	Resultat de l'ordenació proposada	21
5	ESTUDI ECONÒMIC I FINANCER	23
5.1	Objecte de l'estudi econòmic i financer	23
5.2	Titularitat dels terrenys i règim de gestió	23
5.3	Incidència econòmica de la cessió viària	23
5.4	Incidència econòmica del canvi de qualificació a AS 12	24
5.5	Sostenibilitat econòmica per a l'Ajuntament d'Inca	24
5.6	Impacte sobre l'aprofitament urbanístic	24
5.7	Resum de les implicacions econòmiques	25
5.8	Conclusions	25
6	ESTUDI D'AVALUACIÓ DE LA MOBILITAT GENERADA	26
6.1	Objecte	26
6.2	Situació actual i accessibilitat de l'àmbit	26
6.3	Mobilitat associada a l'ús actual i a l'ús proposat	26
6.4	Valoració de la mobilitat generada	26
6.5	Incidència del vial de l'avinguda de's Pla	27
6.6	Accessos, aparcament i mobilitat interior	27
6.7	Mobilitat sostenible i accessibilitat territorial	27
6.8	Conclusió	28
7	COMPLIMENT DE LA NORMATIVA	29
7.1	Legislació urbanística aplicable	29
7.2	Justificació de la modificació puntual d'acord amb la LUIB	29
7.3	Coherència amb el planejament territorial	29
7.4	Coherència amb el planejament sectorial	30
7.5	Avaluació ambiental estratègica	30
7.6	Normativa municipal. PGOU d'Inca	30
7.7	Relació amb el sistema viari local	31
7.8	Compliment del principi d'interès general	31
7.9	Conclusió	31
8	CONTINGUT DOCUMENTAL	33

8.1	Documentació escrita	33
8.2	Documentació gràfica	33
9	RESUM EXECUTIU	35
9.1	Àmbit d'alteració del planejament i abast de la modificació	35
9.2	Finalitat de la modificació	35
9.3	Alteracions introduïdes respecte del planejament vigent	36
9.4	Suspensió d'atorgament de llicències i autoritzacions	36
9.5	Efectes de la modificació	36
10	CONCLUSIÓ I PROPOSTA D'APROVACIÓ INICIAL	38
11	CANVIS A LA DOCUMENTACIÓ DEL PGOU	40
11.1	Plànol guia. Plànol 00	40
11.2	Itineraris per a vianants. Plànol IP01	40
11.3	Urbanitzables i creixement no realitzat. Plànol I2	40
11.4	Plànol d'ordenació del sòl urbà. Plànol E2	40
11.5	Incorporació de la fitxa AS 12	41
11.6	Normes urbanístiques	41
ANNEX 1.	FITXA DEL SISTEMA LOCAL D'EQUIPAMENT COMUNITARI ASSISTENCIAL PRIVAT AS 12	42

La present Modificació Puntual del PGOU d'Inca té per objecte 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.

L'àmbit es troba en sòl urbà i forma part d'una parcel·la vinculada a l'antic sector 2, amb ordenació industrial per edificació aïllada. La documentació topogràfica i el conveni subscrit entre l'Ajuntament d'Inca i la propietat diferencien una superfície de 1.125,78 m² destinada a la continuació del vial públic de l'avinguda de's Pla, que manté la seva condició de sistema viari local, i un solar restant de 1.341,04 m², que constitueix l'àmbit efectiu del canvi de qualificació proposat.

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.

1 OBJECTE I ABAST

L'objecte de la present Modificació Puntual del PGOU d'Inca és modificar la qualificació urbanística de la parcel·la situada a l'avinguda del Pla, núm. 61, amb referència cadastral **2363317DD9926S0001ZR**, actualment qualificada com a **zona industrial**, per tal de destinar la part no afectada pel sistema viari a **sistema local d'equipament comunitari assistencial privat**, identificat com a **AS 12**, per a la implantació de la seu de **Projecte Home Balears**.

La parcel·la objecte de la modificació es troba classificada com a sòl urbà i presenta, segons la consulta descriptiva i gràfica cadastral, una superfície gràfica de **2.488 m²**, amb ús principal cadastral de sòl sense edificar. Urbanísticament, l'àmbit es troba qualificat com a **zona industrial**, d'acord amb l'article 146 del PGOU d'Inca, que defineix aquestes zones com les àrees de sòl destinades a la ubicació d'indústries i magatzems. Aquest article diferencia, entre d'altres, la **zona industrial d'ordenació per edificació aïllada (IA)**.



Imatge 1. Delimitació de la parcel·la sobre ortofotografia de 2024. Font IDEIB.

En concret, la parcel·la correspon a l'àmbit de l'antic **sector 2** i es troba subjecta a una ordenació de tipus **industrial per edificació aïllada**, regulada a l'article 148 del PGOU d'Inca, que comprèn les àrees industrials en què la implantació de l'ús industrial s'ha produït mitjançant edificació aïllada en cada parcel·la.

No obstant això, d'acord amb la documentació topogràfica aportada i amb el conveni subscrit entre l'Ajuntament d'Inca i la propietat, una part de la finca es troba afectada per l'alineació i continuació del vial públic de l'avinguda de's Pla. En concret, el conveni de cessió gratuïta de terrenys identifica la finca registral núm. **8.149**, propietat de **FORCH**

MED S.L., classificada com a sòl urbà consolidat i confrontant amb l'avinguda de's Pla. El mateix conveni estableix que una superfície de **1.125,78 m²** es troba afectada per l'alineació i continuació del vial de l'avinguda de's Pla, amb la condició de sòl urbà qualificat com a **sistema viari local**.

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. En conseqüència, la present Modificació Puntual diferencia expressament entre la superfície destinada a sistema viari local previst al PGOU d'Inca, que es manté amb aquesta qualificació, i la superfície restant, que constitueix l'àmbit objecte del canvi de qualificació urbanística a equipament comunitari assistencial.

La finalitat de la modificació és possibilitar la implantació d'un equipament d'interès social destinat a l'atenció, orientació, rehabilitació, formació i reinserció de persones amb problemàtiques vinculades a les addiccions i altres situacions de vulnerabilitat social. Aquesta destinació s'ajusta a la naturalesa de l'ús assistencial previst pel PGOU d'Inca, atès que l'article 96 regula l'ús d'equipaments comunitaris i inclou dins l'ús assistencial les activitats destinades a la informació, orientació i prestació de serveis o ajudes sobre problemes relacionats amb toxicomanies, malalties cròniques, minusvalideses, pobresa extrema i desprotecció jurídica de les persones, així com centres de rehabilitació, centres de dia i centres d'informació i orientació.

L'abast de la modificació és, per tant, puntual i concret. No comporta una nova classificació de sòl, ni l'ampliació del sòl urbà, ni la creació de nou sòl urbanitzable. La modificació es limita a alterar la qualificació urbanística de la part no viària de la parcel·la, substituint l'actual destinació industrial per una qualificació dotacional de caràcter assistencial, més adequada a les necessitats socials actuals i a l'interès general de l'actuació.

Així mateix, la modificació no qüestiona ni altera l'ordenació viària prevista pel planejament vigent, sinó que la reconeix i la incorpora com a part de la realitat urbanística de l'àmbit. En aquest sentit, la superfície afectada pel vial de l'avinguda de's Pla manté la seva condició de sistema viari local, d'acord amb el conveni subscrit i amb les determinacions del PGOU. Aquest vial queda pendent d'execució per part de l'Ajuntament, segons consta en el conveni signat.

La present Modificació Puntual afecta, principalment, la documentació gràfica d'ordenació del sòl urbà del PGOU d'Inca, així com les determinacions normatives que siguin necessàries per identificar la nova qualificació de l'àmbit com a **sistema local d'equipament comunitari assistencial AS 12 — Projecte Home Balears**.

La proposta respon a una necessitat d'interès general, en tant que permet transformar un sòl de caràcter industrial en una dotació comunitària de caràcter assistencial, destinada a prestar un servei social especialitzat i d'abast supramunicipal, reforçant la xarxa d'equipaments del municipi d'Inca i contribuint a la millora de la cohesió social.

2 ANTECEDENTS I NECESSITAT DE LA MODIFICACIÓ

2.1 Context urbanístic i territorial

L'àmbit objecte de la present Modificació Puntual se situa al nucli urbà d'Inca, a l'avinguda del Pla, núm. 61, en una posició de contacte amb el carrer del Quarter, l'avinguda del Pla i l'àmbit ferroviari. Es tracta d'un sòl urbà integrat dins una àrea de caràcter industrial vinculada a l'antic **sector 2**, amb una ordenació prevista per a edificació aïllada.

La parcel·la presenta la referència cadastral **2363317DD9926S0001ZR** i, segons la consulta descriptiva i gràfica cadastral, té una superfície gràfica de **2.488 m²**, amb classificació cadastral urbana i ús principal de sòl sense edificar.



Imatge 2. Vista actual dels terrenys en direcció est, a les vies del tren.

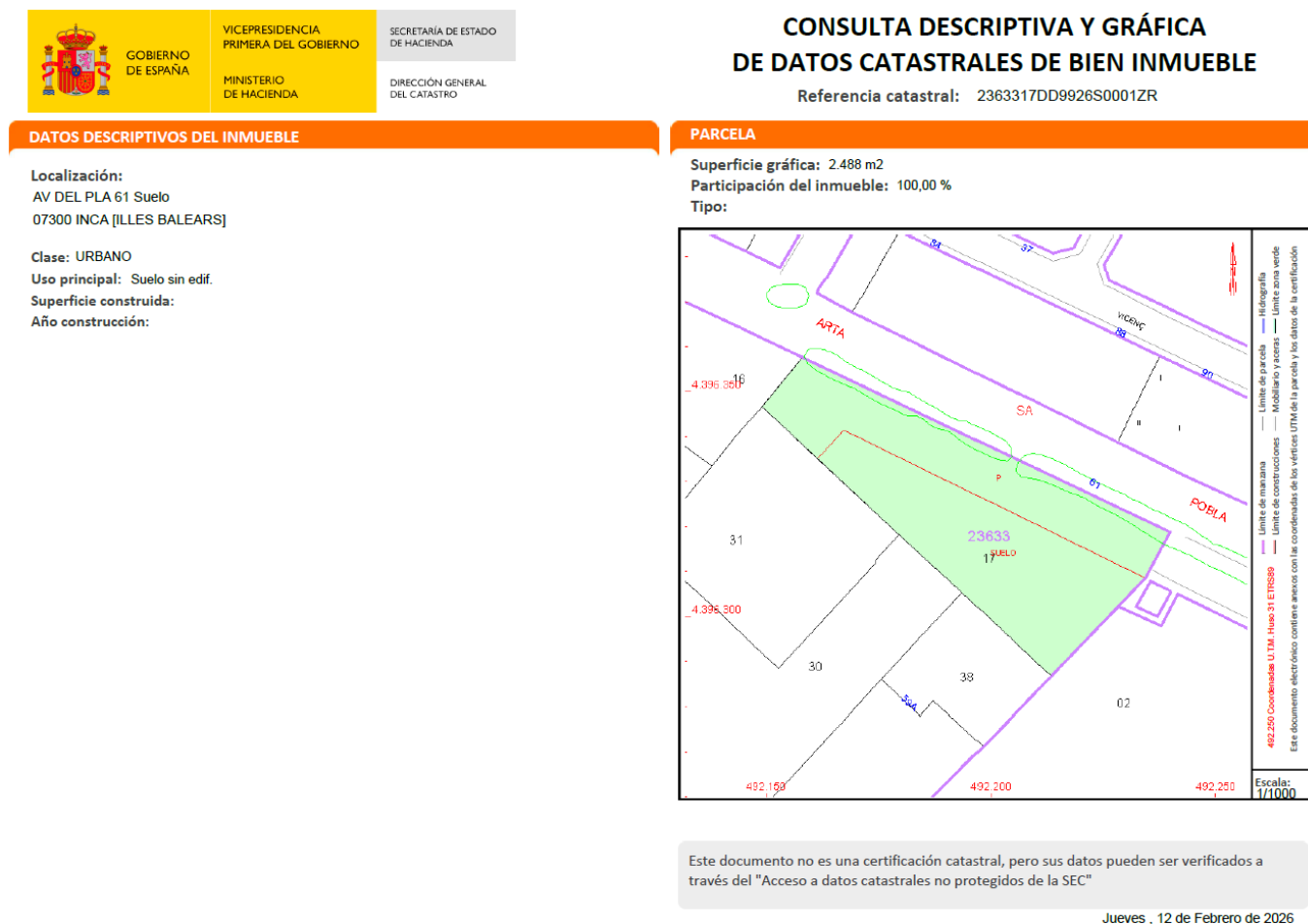


Imatge 3. Vista actual dels terrenys en direcció oest



Imatge 4. Vista actual dels terrenys en direcció nord,

La situació de la parcel·la, en un punt de transició entre teixits urbans consolidats, infraestructures viàries i ferroviàries, i àmbits d'activitat econòmica, li confereix una posició estratègica per a la implantació d'un equipament comunitari d'abast municipal i supramunicipal. La seva localització permet donar resposta a una necessitat social rellevant sense consumir nou sòl urbanitzable ni alterar el model territorial del municipi.



Imatge 5. Fitxa cadastral de la parcel·la actual

2.2 Planejament vigent i qualificació actual

El PGOU d'Inca qualifica actualment l'àmbit com a **zona industrial**, d'acord amb l'article 146 de les Normes urbanístiques. Aquest article defineix les zones industrials com les àrees de sòl destinades a la ubicació d'indústries i magatzems, i distingeix, entre d'altres, la **zona industrial d'ordenació per edificació aïllada (IA)**.

En concret, la parcel·la s'integra dins l'àmbit de l'antic sector 2 i es troba subjecta a una ordenació de tipus **industrial per edificació aïllada**, regulada a l'article 148 del PGOU. Aquest precepte comprèn les àrees industrials en què la implantació de l'ús industrial s'ha produït mitjançant edificació aïllada en cada parcel·la, amb paràmetres propis d'aquest tipus d'ordenació.

La qualificació vigent respon, per tant, a una lògica d'implantació industrial pròpia del planejament existent. No obstant això, l'evolució urbana de l'entorn, la posició de la parcel·la dins el teixit urbà i la necessitat d'incorporar nous equipaments socials fan oportuna la revisió puntual d'aquesta qualificació per adaptar-la a una finalitat dotacional d'interès general.



Imatge 6. Plànol d'Ordenació del sòl urbà E2 del PGOU d'Inca.

2.3 Antecedents relatius al sistema viari de l'avinguda de's Pla

Un antecedent essencial de la present Modificació Puntual és el conveni subscrit entre l'Ajuntament d'Inca i la propietat de la finca, relatiu a la cessió gratuïta dels terrenys destinats a l'alineació i continuació del vial públic situat a l'avinguda de's Pla.

Aquest conveni identifica la finca registral núm. **8.149**, propietat de **FORCH MED S.L.**, classificada com a sòl urbà consolidat i confrontant amb l'avinguda de's Pla. El document estableix que una superfície de **1.125,78 m²** de la finca es troba afectada per l'alineació i continuació del vial de l'avinguda de's Pla, classificada com a sòl urbà i qualificada com a **sistema viari local**.

El mateix conveni assenyala que l'Ajuntament d'Inca té interès a dur a terme l'alineació i continuació d'aquest vial públic, en relació amb el projecte d'urbanització aprovat de la **Unitat d'Actuació núm. 10 (UA-10)** del PGOU, amb l'objectiu de concloure el vial i millorar els accessos i la comunicació de la ciutat en una zona de sòl urbà consolidat.

D'acord amb el conveni, la cessió de la superfície esmentada implica la seva segregació de la finca registral núm. 8.149 i la seva classificació i qualificació com a sòl urbà destinat a vial públic. Així mateix, el document preveu que les despeses de gestió notarial i registral, així com les obres d'urbanització de l'avinguda de's Pla, corresponen a l'Ajuntament d'Inca.

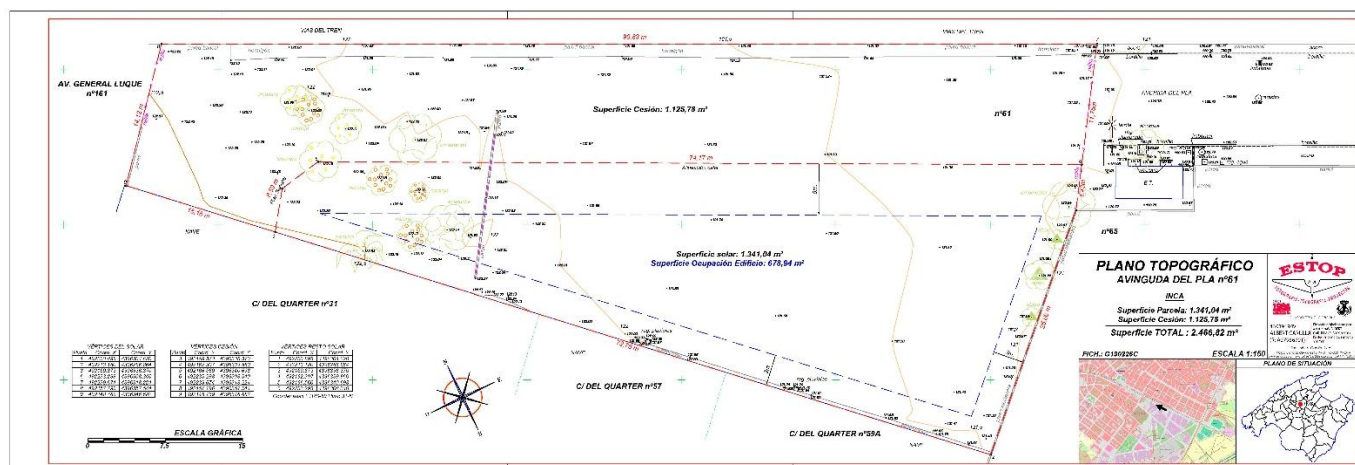
2.4 Delimitació real de l'àmbit i superfície afectada

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 vial públic, mentre que **1.341,04 m²** corresponen al solar restant.

Aquesta delimitació és determinant per a la present Modificació Puntual, ja que permet diferenciar clarament dues situacions urbanístiques dins l'àmbit:

La primera correspon a la superfície afectada per l'alineació i continuació de l'avinguda de's Pla, que manté la seva condició de **sistema viari local** i queda vinculada a l'execució del vial públic.

La segona correspon al solar restant, que constitueix l'àmbit efectiu del canvi de qualificació urbanística proposat, passant de zona industrial a **sistema local d'equipament comunitari assistencial AS 12**.



Imatge 7. Estudi topogràfic de la parcel·la

2.5 Necessitat de la modificació

La necessitat de la Modificació Puntual deriva de la voluntat d'implantar en aquest àmbit 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.

2.6 Oportunitat i interès general

La present Modificació Puntual és oportuna 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.

2.7 Marc legal de referència

La present Modificació Puntual es redacta en el marc de la legislació urbanística i territorial vigent, i en coherència amb el planejament municipal d'Inca. En particular, s'emmarca en les determinacions de la **Llei 12/2017, de 29 de desembre, d'urbanisme de les Illes Balears**, pel que fa a la modificació dels instruments de planejament urbanístic, així com en el Reglament general de desenvolupament aplicable a Mallorca.

La modificació té caràcter puntual, no altera la classificació del sòl, no amplia el sòl urbà, no crea nou sòl urbanitzable i no modifica l'estructura general del model territorial del municipi. El seu abast es limita a la requalificació d'una peça concreta de sòl urbà, mantenint el sistema viari local previst i incorporant una nova qualificació dotacional assistencial coherent amb el règim d'usos del PGOU d'Inca.

2.8 Antecedents de modificacions puntuals del PGOU d'Inca

Des de l'aprovació del PGOU d'Inca i de la seva adaptació al planejament territorial, el planejament general municipal ha estat objecte de diverses modificacions puntuals, orientades principalment a l'ajust de l'ordenació viària, la requalificació de sòls per a sistemes públics, la creació o ampliació d'equipaments i espais lliures, i l'adaptació de determinats àmbits urbans a noves necessitats funcionals.

Entre aquestes modificacions puntuals cal destacar les següents:

- **Modificació Puntual núm. 1**, consistent en un nou accés des de la ronda de Migjorn al carrer Teixidors, amb l'objecte que **178,50 m²** de la parcel·la cadastral núm. **2259104DD9925N001KW**, classificada com a sòl urbà i qualificada com a sòl industrial i comercial, de superfície total **1.298,90 m²**, passassin a tenir la qualificació de **sistema viari**. Aprovació definitiva publicada al BOIB núm. 181, de 12/12/2015.
- **Modificació Puntual núm. 2**, consistent en l'adequació a la realitat de l'àmbit de l'**ART Façana d'Inca**. Aprovació definitiva publicada al BOIB núm. 18, d'11/02/2017.
- **Modificació Puntual núm. 3**, consistent en el canvi de qualificació d'una zona d'eixample a **espai lliure públic i nou equipament**. Aprovació inicial publicada al BOIB núm. 20, de 16/02/2017.
- **Modificació Puntual núm. 4**, consistent en el canvi de qualificació de part d'una parcel·la urbana a **sistema general de comunicació i infraestructures SSGCI/IS19**, per poder dur a terme la proposta del Pla de Residus d'Inca relativa a la creació d'àrees d'aportació de residus vigilades. Aprovació inicial publicada al BOIB núm. 20, de 16/02/2017.
- **Modificació Puntual núm. 6**, relativa a la modificació de les alineacions i de l'àmbit de la **UA-10**. Aprovació definitiva publicada al BOIB núm. 27, d'01/03/2018.
- **Modificació Puntual núm. 7**, relativa a l'ordenació per configuració flexible en zona d'eixample (EI), i al canvi d'ordenació de la parcel·la urbana núm. 5 de la **UA-15**, delimitada per l'avinguda del Rei Jaume II, carrer Eivissa, carrer Menorca i l'espai lliure públic ELP-ZV-6. Aprovació definitiva publicada al BOIB núm. 116, de 21/12/2017.

- **Modificació Puntual núm. 8**, consistent en el canvi de qualificació de dues parcel·les en sòl rústic a **sistema general de comunicacions i infraestructures** per poder dur a terme la proposta del Pla de Residus d'Inca relativa a la creació d'àrees d'aportació de residus vigilades. Aprovació inicial publicada al BOIB núm. 117, de 22/12/2018.
- **Modificació Puntual núm. 9**, consistent en el canvi de qualificació de zona de casc antic a **espai lliure públic ELP núm. 84**. Aprovació definitiva publicada al BOIB núm. 139, de 12/10/2019.
- **Modificació Puntual núm. 10**, consistent en el canvi de qualificació de zona de casc antic a **sistema viari**, situada entre el carrer de l'Om i el carrer de na Ferrilla. Aprovació definitiva publicada al BOIB núm. 181, de 22/10/2020.
- **Modificació Puntual núm. 11**, relativa al canvi d'alineació del carrer del Bisbe Cima. Aprovació inicial.
- **Modificació Puntual núm. 12**, consistent en l'ampliació d'un sistema general viari per a la creació d'un eix cívic al carrer del Puig de Massanella. Aprovació inicial.
- **Modificació Puntual núm. 13**, consistent en la creació d'un **sistema general de comunicacions i infraestructures de transport** per al nou baixador de tren, identificat com a **SGCI/TP2**.
- **Modificació Puntual núm. 14**, consistent en la prolongació del carrer Guillem Cifre de Colonya fins al carrer del Quarter, per donar accés al futur CEIP d'Inca, amb qualificació **SGCI/RV**.
- **Modificació Puntual núm. 15**, consistent en la diversificació de les tipologies residencials permeses.
- **Modificació Puntual núm. 16**, consistent en el canvi de qualificació de la parcel·la del carrer de la Glòria núm. 149, de zona d'eixample (EI) a **equipament sociocultural (SC)**.
- **Modificació Puntual núm. 17**, consistent en l'ampliació de l'espai lliure públic núm. 21, que envolta l'element BIC del Claustre de Sant Domingo, al terme municipal d'Inca.
- **Modificació Puntual núm. 18**, consistent en el canvi de qualificació de zona de nucli antic a nou espai lliure públic entre el carrer de l'Om i el carrer de na Ferrilla.
- **Modificació Puntual núm. 19**, consistent en el canvi de qualificació de zona d'eixample i viari a **sistema local d'aparcament públic**.
- **Modificació Puntual núm. 20**, en tramitació, consistent en el canvi de qualificació de la parcel·la del carrer Berenguer d'Anoia núm. 68, de zona industrial **IAV 51** a **Sistema General d'Equipament Comunitari de Seguretat**.
- **Modificació Puntual núm. 21**, consistent en la modificació d'alineacions i ordenació de la **UA-13** i de la parcel·la urbana situada entre els carrers Mostassaf, Menorca i Eivissa, amb referència cadastral **3269508DD9937S**.
- **Modificació Puntual núm. 22**, relativa a la reordenació d'una il·leta situada entre els carrers Joan Miró, Chopin, Sor Clara Andreu i l'avinguda de Lluç.
- **Modificació Puntual núm. 23**, consistent en el canvi de qualificació de part de l'espai lliure públic **SGELP-11** a equipament.

Aquesta relació posa de manifest que el PGOU d'Inca ha anat incorporant, mitjançant modificacions puntuals, ajustos concrets destinats a adequar el planejament a necessitats urbanes sobrevingudes, especialment en matèria de sistemes viaris, equipaments, espais lliures i infraestructures.

La present Modificació Puntual s'insereix en aquesta mateixa línia d'adaptació puntual del planejament general. En aquest cas, la finalitat és transformar la qualificació urbanística d'una part d'una parcel·la actualment industrial en **sistema d'equipament comunitari assistencial AS 12**, per possibilitar la implantació de la seu de **Projecte Home Balears**.

Així, la proposta no constitueix una alteració estructural del model urbanístic del PGOU, sinó una modificació concreta i justificada d'una peça de sòl urbà, destinada a reforçar la xarxa dotacional del municipi i a donar resposta a una necessitat social d'interès general.

3 JUSTIFICACIÓ URBANÍSTICA DE LA MODIFICACIÓ PUNTUAL

3.1 Necessitat de la modificació

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**.

La parcel·la es troba actualment qualificada com a **zona industrial**, dins l'àmbit de l'antic sector 2, amb ordenació pròpia d'edificació aïllada. Aquesta qualificació respon a una lògica d'implantació d'activitats productives, industrials i d'emmagatzematge, d'acord amb la regulació de les zones industrials del PGOU d'Inca.

No obstant això, l'ús previst no té naturalesa industrial, sinó assistencial, social, formativa i de reinserció. Per aquest motiu, la qualificació vigent no resulta adequada per donar cobertura urbanística a la implantació de l'equipament proposat.

La modificació permet substituir l'actual qualificació industrial de la part no afectada pel sistema viari per una qualificació dotacional de caràcter assistencial, coherent amb l'ús real i amb les necessitats socials que es volen atendre.

3.2 Adequació de l'ús proposat al PGOU d'Inca

La qualificació proposada com a **sistema local d'equipament comunitari assistencial privat AS 12 — Projecte Home Balears** s'ajusta al règim general d'usos dotacionals previst pel PGOU d'Inca.

L'article 96 del PGOU, relatiu a l'ús d'equipaments comunitaris, inclou dins l'ús assistencial les activitats destinades a la informació, orientació i prestació de serveis o ajudes sobre problemes relacionats amb toxicomanies, malalties cròniques, minusvalideses, pobresa extrema i desprotecció jurídica de les persones. També hi inclou centres de rehabilitació, centres de dia i centres d'informació i orientació, entre d'altres.

Aquesta definició resulta plenament coherent amb la naturalesa de Projecte Home Balears, entitat dedicada a l'atenció, orientació, rehabilitació, formació i reinserció de persones amb problemàtiques vinculades a les addiccions i altres situacions de vulnerabilitat social.

Així mateix, els paràmetres urbanístics aplicables a l'equipament es remeten a la regulació dels equipaments prevista pel PGOU, sens perjudici de les condicions específiques incorporades a la fitxa **AS 12 — Projecte Home Balears**.

Per tant, la qualificació proposada és adequada al programa funcional previst i al règim d'usos establert pel planejament vigent.

3.3 Interès general de l'actuació

La implantació de la seu de Projecte Home Balears a la parcel·la situada a l'avinguda del Pla, núm. 61, constitueix una actuació d'interès general, atès que permet dotar el municipi d'Inca i el seu àmbit territorial d'influència d'un equipament assistencial especialitzat, destinat a l'atenció, orientació, rehabilitació, formació i reinserció de persones amb problemàtiques vinculades a les addiccions i altres situacions de vulnerabilitat social.

Projecte Home Balears disposa actualment de seus o centres de referència a Palma i Manacor, i també es troba implantat a Inca, si bé en aquest darrer cas no disposa d'un edifici propi adequat a les seves necessitats funcionals i assistencials. La present modificació puntual permet, per tant, consolidar la presència de l'entitat a Inca mitjançant una seu estable, adaptada i vinculada específicament a la prestació d'aquest servei.

La ubicació proposada respon a una lògica territorial equilibrada. La implantació d'un equipament propi a Inca permetrà donar servei a la comarca i a l'àrea central de Mallorca, complementant els centres existents de Palma i Manacor. D'aquesta manera, la xarxa assistencial de Projecte Home Balears podrà assolir una cobertura territorial més completa de l'illa, amb una distribució més adequada dels serveis entre les principals àrees urbanes i comarcals.

Aquesta descentralització del servei presenta un clar interès públic, ja que facilita l'accés de les persones usuàries i de les seves famílies als recursos assistencials, redueix desplaçaments obligats cap a Palma o Manacor i reforça el paper d'Inca com a municipi prestador de serveis supramunicipals. La proposta contribueix, així, a millorar l'equilibri territorial en la prestació de serveis socials especialitzats.

L'actuació no respon a una finalitat lucrativa ordinària, sinó a la implantació d'un servei assistencial amb vocació pública i col·lectiva, orientat a l'atenció de persones en situació de vulnerabilitat. Aquesta funció justifica la transformació de la qualificació urbanística vigent i la seva substitució per una qualificació dotacional de caràcter assistencial.

A més, la ubicació de l'equipament dins sòl urbà consolidat permet aprofitar una peça de sòl ja integrada dins la ciutat, sense necessitat de consumir nou sòl urbanitzable ni afectar sòl rústic. La proposta contribueix, per tant, a un model de ciutat més eficient, compacte i socialment equilibrat.

Per tot això, la modificació puntual respon a l'interès general, ja que permet consolidar a Inca un equipament assistencial especialitzat, reforçar la xarxa de serveis socials de caràcter supramunicipal, millorar la cobertura territorial de Projecte Home Balears i donar una resposta adequada a una necessitat social existent.

3.4 Coherència amb l'estructura urbana i dotacional del municipi

La parcel·la objecte de la modificació se situa en un àmbit urbà amb bona accessibilitat i amb connexió directa amb l'avinguda del Pla i el carrer del Quarter. Es tracta d'una localització adequada per a un equipament assistencial, tant per la seva relació amb la xarxa viària existent com per la seva posició dins el teixit urbà d'Inca.

La proposta permet transformar una peça de sòl de caràcter industrial en una dotació comunitària, afavorint una millor integració funcional dins l'entorn urbà. Aquesta transformació és coherent amb l'evolució de determinats àmbits industrials interiors o de contacte amb la ciutat, que poden admetre usos dotacionals quan aquests contribueixen a millorar la qualitat urbana i la prestació de serveis a la ciutadania.

La nova qualificació no introdueix un ús aliè al planejament, sinó que utilitza una categoria expressament prevista pel PGOU: el sistema d'equipament comunitari assistencial. En conseqüència, la modificació no altera el model territorial del municipi, sinó que ajusta puntualment la qualificació d'una parcel·la per adaptar-la a una necessitat dotacional concreta.

3.5 Reconeixement del sistema viari previst a l'avinguda de's Pla

La modificació té en compte l'afectació viària existent sobre la finca. El conveni de cessió gratuïta subscrit entre l'Ajuntament d'Inca i FORCH MED S.L. identifica una superfície de **1.125,78 m²** afectada per 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 reconeix expressament. La superfície destinada al vial manté la seva qualificació com a sistema

viari local, mentre que la superfície restant del solar és la que constitueix l'àmbit efectiu del canvi de qualificació a equipament comunitari assistencial.

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

Aquesta diferenciació permet ordenar correctament l'àmbit, evitant confondre la peça viària amb la peça dotacional, i garanteix la coherència entre la modificació puntual, el conveni signat i les determinacions del PGOU.

3.6 No creació de nou sòl urbà ni increment del creixement urbanístic

La modificació proposada no comporta una nova classificació de sòl, ni l'ampliació del sòl urbà, ni la creació de nou sòl urbanitzable. L'àmbit ja es troba classificat com a sòl urbà i integrat dins l'ordenació del PGOU d'Inca.

L'actuació es limita a modificar la qualificació urbanística de la part no viària de la parcel·la, substituint l'actual qualificació industrial per una qualificació dotacional assistencial. Aquesta operació no suposa un creixement urbà nou, sinó una reassignació funcional d'un sòl urbà existent.

Per tant, la modificació és coherent amb els principis de contenció del creixement, reutilització del sòl urbà i optimització de les peces ja integrades dins la ciutat.

3.7 Substitució d'un ús industrial per un ús dotacional assistencial

La transformació proposada suposa la substitució d'una qualificació industrial per una qualificació dotacional. Aquesta substitució es justifica per la major adequació de l'ús assistencial a les necessitats actuals del municipi i pel caràcter d'interès general de l'equipament.

La implantació d'un equipament assistencial en aquesta parcel·la permet diversificar i reforçar la xarxa dotacional d'Inca, alhora que evita mantenir una qualificació industrial en una peça que pot adquirir una funció urbana i social més rellevant.

La proposta no introdueix un ús incompatible amb l'entorn, sinó un ús de servei a les persones, amb una intensitat funcional assumible i amb una clara vocació d'integració urbana.

3.8 Descripció de la solució adoptada

La solució adoptada consisteix en modificar la qualificació urbanística de la part no afectada pel sistema viari de la parcel·la situada a l'avinguda del Pla, núm. 61, passant de l'actual qualificació industrial a **sistema local d'equipament comunitari assistencial AS 12 — Projecte Home Balears**.

La proposta manté la superfície destinada a la continuació de l'avinguda de's Pla com a **sistema viari local**, d'acord amb el planejament vigent i amb el conveni de cessió subscrit.

En síntesi, l'ordenació proposada diferencia dues peces:

Peça	Qualificació proposada	Superfície aproximada
Àmbit afectat pel vial de l'avinguda de's Pla	Sistema viari local	1.125,78 m ²

Peça	Qualificació proposada	Superfície aproximada
Solar restant	AS 12 — Equipament comunitari assistencial	1.341,04 m ²
Total àmbit topogràfic		2.466,82 m ²

Aquesta solució permet donar compliment simultani a dos objectius urbanístics: d'una banda, mantenir i possibilitar l'execució del vial públic previst a l'avinguda de's Pla; de l'altra, qualificar la peça restant com a equipament assistencial, fent possible la implantació de la seu de Projecte Home Balears.

La modificació és, per tant, concreta, justificada i coherent amb el planejament municipal, amb l'interès general de l'actuació i amb la necessitat de reforçar la xarxa d'equipaments assistencials del municipi d'Inca.

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.

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.



4.1 Criteris generals de l'ordenació

1. Mantenir la superfície afectada per l'alineació i continuació de l'avinguda de's Pla com a sistema viari local, d'acord amb el planejament vigent i amb el conveni subscrit.
2. Requalificar la superfície restant de la parcel·la, no afectada pel sistema viari, com a sistema d'equipament comunitari assistencial AS 12.
3. Possibilitar la implantació d'un equipament assistencial especialitzat destinat a l'atenció, orientació, rehabilitació, formació i reinserció de persones amb problemàtiques vinculades a les addiccions i altres situacions de vulnerabilitat social.
4. Substituir una qualificació industrial per una qualificació dotacional de caràcter assistencial, més coherent amb la funció social prevista i amb les necessitats actuals del municipi i de la comarca.
5. Garantir que la modificació no comporti nou creixement urbà, ni nova classificació de sòl, ni consum de sòl rústic o urbanitzable.

- Integrar l'equipament dins l'estructura urbana existent, aprofitant una peça de sòl urbà amb bona accessibilitat i vinculada a la xarxa viària municipal.
- Reforçar el paper d'Inca com a municipi prestador de serveis supramunicipals i comarcals.

4.2 Delimitació de l'àmbit i qualificacions proposades

La proposta d'ordenació diferencia dues peces dins l'àmbit:

Peça	Qualificació proposada	Superfície
Superfície afectada per l'alineació i continuació de l'avinguda de's Pla	Sistema viari local	1.125,78 m²
Solar restant	Sistema d'equipament comunitari assistencial AS 12	1.341,04 m²
Total àmbit topogràfic		2.466,82 m²

La primera peça correspon als terrenys destinats a completar l'alineació i continuació del vial públic de l'avinguda de's Pla. Aquesta superfície manté la seva condició de sistema viari local i queda vinculada a l'execució del vial per part de l'Ajuntament d'Inca.

La segona peça correspon al solar restant, que constitueix l'àmbit efectiu del canvi de qualificació urbanística. Aquesta superfície passa de l'actual qualificació industrial a sistema d'equipament comunitari assistencial AS 12, amb la finalitat específica de possibilitar la implantació de la seu de Projecte Home Balears.

4.3 Qualificació urbanística proposada

La qualificació proposada per al solar restant és la de sistema d'equipament comunitari assistencial, identificada com a:

AS 12 — Equipament comunitari assistencial — Projecte Home Balears

Aquesta qualificació s'ajusta a la regulació del PGOU d'Inca relativa als sistemes d'equipament comunitari, que comprenen els sòls destinats a usos dotacionals públics, col·lectius o privats al servei del municipi.

Dins aquesta categoria, l'ús assistencial és el més adequat a la naturalesa de l'actuació, atès que l'equipament previst es destina a serveis d'atenció a les persones, amb funcions d'acollida, informació, orientació, tractament, rehabilitació, formació i reinserció social.

La proposta no planteja una qualificació genèrica d'equipament, sinó una qualificació específica assistencial, per tal d'assegurar la coherència entre el planejament, l'ús previst i l'interès general que justifica la modificació.

4.4 Règim d'usos

L'ús principal de l'àmbit serà el d'equipament comunitari assistencial.

S'hi admetran com a usos complementaris aquells directament vinculats al funcionament de l'equipament i subordinats a l'ús principal, entre d'altres:

- usos administratius interns propis de l'entitat;
- espais d'atenció individual i familiar;
- sales de reunió, orientació i suport terapèutic;
- espais de formació, tallers i activitats ocupacionals;
- usos socioculturals vinculats al programa assistencial;

- usos sanitaris-assistencials o de suport, sempre vinculats a l'activitat principal;
- magatzems i dependències auxiliars necessàries per al funcionament del centre.

Aquests usos complementaris no podran adquirir autonomia funcional respecte de l'equipament principal ni alterar la naturalesa assistencial de la qualificació proposada.

Quedaran exclosos els usos industrials, productius o d'emmagatzematge no vinculats directament al funcionament de l'equipament, així com qualsevol ús que resulti incompatible amb la funció dotacional assistencial de l'àmbit.

4.5 Paràmetres urbanístics i condicions d'implantació

Els paràmetres urbanístics aplicables al nou sistema d'equipament comunitari assistencial seran els previstos pel PGOU d'Inca per als equipaments comunitaris, amb les condicions específiques que, si escau, s'incorporin a la documentació normativa de la present Modificació Puntual.

La implantació del futur edifici haurà de garantir:

1. La correcta relació amb el nou vial de l'avinguda de's Pla i amb la xarxa viària existent.
2. L'accessibilitat universal als espais d'atenció i serveis principals.
3. La resolució adequada dels accessos de vianants i vehicles, evitant interferències amb el sistema viari.
4. La integració volumètrica i paisatgística de l'edificació dins l'entorn urbà.
5. La previsió d'espais lliures interiors, zones d'espera, estada o acompanyament, i, si escau, espais enjardinats que millorin la qualitat ambiental del conjunt.
6. La compatibilitat entre el programa funcional de l'equipament i les condicions de seguretat, salubritat, accessibilitat i funcionalitat pròpies d'un centre assistencial.

En tot cas, el projecte edificatori que desenvolupi l'equipament haurà d'ajustar-se als paràmetres urbanístics vigents, a la normativa sectorial aplicable i a les condicions que resultin de la present Modificació Puntual.

4.6 Sistema viari i urbanització pendent

La proposta reconeix expressament la superfície destinada a la continuació del vial públic de l'avinguda de's Pla com a sistema viari local.

Aquest vial deriva de les determinacions del planejament vigent i del conveni subscrit entre l'Ajuntament d'Inca i la propietat, en què s'estableix la cessió gratuïta de 1.125,78 m² per a l'alineació i continuació de l'avinguda de's Pla. El conveni també preveu que les obres d'urbanització necessàries per finalitzar el vial correspondran a l'Ajuntament d'Inca.

Per tant, la present Modificació Puntual no modifica ni redueix el sistema viari previst, sinó que el manté i l'incorpora com a condicionant bàsic de l'ordenació. La nova peça d'equipament s'ordena a partir del solar restant, una vegada reconeguda la superfície destinada a vial públic.

4.7 Resultat de l'ordenació proposada

El resultat de la Modificació Puntual és la substitució de la qualificació industrial de la part no viària de la parcel·la per una qualificació dotacional assistencial, mantenint inalterada la superfície destinada a sistema viari local.

La nova ordenació permet:

- completar la previsió viària de l'avinguda de's Pla;
- destinar el solar restant a equipament comunitari assistencial;
- implantar una seu estable de Projecte Home Balears a Inca;

- reforçar la xarxa d'equipaments socials del municipi;
- donar servei a la comarca i a l'àrea central de Mallorca;
- complementar les seus existents de Palma i Manacor;
- i transformar un sòl urbà industrial en una dotació de clar interès general.

En conseqüència, la proposta constitueix una ordenació coherent, proporcionada i justificada, que no altera el model territorial del PGOU d'Inca, sinó que adapta puntualment la qualificació d'una peça de sòl urbà a una necessitat social i assistencial concreta.

5 ESTUDI ECONÒMIC I FINANCER

5.1 Objecte de l'estudi econòmic i financer

El present estudi econòmic i financer té per objecte analitzar les conseqüències econòmiques derivades de la Modificació Puntual 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, actualment qualificada com a zona industrial, per destinar-la a sistema d'equipament comunitari assistencial AS 12 — Projecte Home Balears.

L'anàlisi es limita als efectes propis de la modificació urbanística i no inclou el cost d'execució del futur edifici o de les instal·lacions pròpies de l'equipament, que hauran de ser objecte del corresponent projecte tècnic i, si escau, dels instruments jurídics i econòmics que regulen la seva implantació.

5.2 Titularitat dels terrenys i règim de gestió

L'àmbit objecte de la present Modificació Puntual correspon a la parcel·la situada a l'avinguda del Pla, núm. 61, amb referència cadastral 2363317DD9926S0001ZR, vinculada a la finca registral núm. 8.149.

D'acord amb la documentació incorporada a l'expedient, la parcel·la és de titularitat privada, essent-ne titular la **FUNDACIÓ PROJECTE HOME BALEARs**, amb CIF G07488059.

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. Aquesta superfície manté el seu règim propi derivat del planejament vigent i del conveni de cessió gratuïta corresponent.

La superfície restant, amb una extensió aproximada de 1.341,04 m², constitueix l'àmbit efectiu del canvi de qualificació urbanística proposat. Aquesta superfície passa de zona industrial a sistema local d'equipament comunitari assistencial privat AS 12 — Projecte Home Balears.

La qualificació del solar restant com a equipament comunitari assistencial privat no implica, per si mateixa, l'adquisició pública del sòl, ni la seva cessió a l'Ajuntament d'Inca, ni la necessitat d'expropiació. La implantació, execució, gestió, conservació i manteniment de l'equipament correspondran a la FUNDACIÓ PROJECTE HOME BALEARs, com a titular de la parcel·la i entitat promotora o gestora del servei assistencial, sense perjudici dels acords, autoritzacions o instruments jurídics que resultin necessaris.

En conseqüència, la present Modificació Puntual diferencia clarament entre el règim de la superfície destinada a sistema viari local, vinculada a la cessió viària, i el règim del solar restant, que manté la seva titularitat privada i es qualifica com a equipament comunitari assistencial privat d'interès social.

En conseqüència, els efectes econòmics de la modificació s'han d'analitzar diferenciant dues peces:

Peça	Situació urbanística	Superfície
Superfície afectada per l'alineació i continuació de l'avinguda de's Pla	Sistema viari local	1.125,78 m ²
Solar restant objecte del canvi de qualificació	AS 12 — Equipament comunitari assistencial	1.341,04 m ²
Total àmbit topogràfic		2.466,82 m ²

5.3 Incidència econòmica de la cessió viària

La superfície de 1.125,78 m² destinada a la continuació de l'avinguda de's Pla ja ha estat objecte de conveni de cessió gratuïta a favor de l'Ajuntament d'Inca. Per tant, aquesta part de l'àmbit no genera, en el marc de la present Modificació Puntual, cap nova obligació d'expropiació ni cap cost d'adquisició del sòl.

El conveni estableix que la cessió de la superfície esmentada implicarà la seva segregació de la finca registral núm. 8.149 i el seu pas a sòl urbà destinat a vial públic. També preveu que les gestions i despeses davant notari i registre corresponen a l'Ajuntament d'Inca, així com les despeses relacionades amb les obres d'urbanització de l'avinguda de's Pla.

Aquestes obligacions deriven del conveni urbanístic i de l'execució del sistema viari ja previst pel planejament, no de la nova qualificació assistencial proposada per aquesta Modificació Puntual. En conseqüència, la modificació reconeix aquesta situació i la incorpora a l'ordenació, però no genera per si mateixa una nova càrrega econòmica vinculada al vial.

5.4 Incidència econòmica del canvi de qualificació a AS 12

La modificació proposada consisteix en substituir l'actual qualificació industrial de la part no viària de la parcel·la per una qualificació dotacional de caràcter assistencial, identificada com a sistema d'equipament comunitari assistencial AS 12.

Aquest canvi de qualificació no comporta, per si mateix:

- la creació de nou sòl urbà;
- l'ampliació del perímetre urbà;
- la classificació de nou sòl urbanitzable;
- l'execució immediata d'obres públiques d'edificació;
- l'increment d'aprofitament lucratiu residencial, turístic, comercial o industrial;
- ni la implantació de nous serveis urbanístics generals no previstos.

La Modificació Puntual té caràcter d'ordenació urbanística i habilita la implantació futura d'un equipament assistencial. El cost de construcció, adequació, funcionament i manteniment del futur centre no forma part de l'abast econòmic d'aquesta modificació i haurà de ser assumit d'acord amb el model de gestió i finançament que s'estableixi per a la implantació de Projecte Home Balears.

5.5 Sostenibilitat econòmica per a l'Ajuntament d'Inca

La present Modificació Puntual no suposa una càrrega econòmica directa addicional per a l'Ajuntament d'Inca derivada del canvi de qualificació de la part no viària de la parcel·la.

L'única incidència econòmica municipal identificada en l'àmbit és la vinculada a la superfície destinada a sistema viari local, regulada pel conveni de cessió gratuïta de terrenys. Aquesta incidència correspon a la gestió de la cessió i a la futura urbanització del vial de l'avinguda de's Pla, actuació que ja deriva del planejament vigent i del conveni subscrit, i no del canvi de qualificació assistencial del solar restant.

Pel que fa a la peça qualificada com a AS 12, la modificació no preveu cap actuació pública directa d'urbanització interior ni cap despesa municipal immediata associada a l'execució de l'equipament. La implantació del centre requerirà, en el seu moment, la tramitació del corresponent projecte i la definició del règim de titularitat, gestió, finançament i manteniment.

Per tant, des del punt de vista de la sostenibilitat econòmica municipal, la modificació és viable, atès que no compromet nous recursos ordinaris de l'Ajuntament ni genera obligacions pressupostàries immediates vinculades a la nova qualificació dotacional.

5.6 Impacte sobre l'aprofitament urbanístic

La proposta no té per objecte incrementar l'aprofitament urbanístic lucratiu de la parcel·la, sinó substituir una qualificació industrial per una qualificació dotacional assistencial.

La nova qualificació com a sistema d'equipament comunitari assistencial respon a una finalitat de servei assistencial d'interès general, de titularitat i gestió privada i no a la generació d'un aprofitament privat lucratiu ordinari. En aquest sentit, la modificació no comporta un augment de densitat residencial, ni un increment d'usos lucratius intensius, ni una transformació orientada a usos comercials o terciaris independents.

El canvi proposat permet adequar la qualificació urbanística a una necessitat social concreta, reforçant la xarxa d'equipaments del municipi i de la comarca, sense alterar substancialment el model urbanístic del PGOU.

5.7 Resum de les implicacions econòmiques

Concepte	Situació derivada de la Modificació Puntual	Cost municipal estimat
Classificació del sòl	Es manté com a sòl urbà	0,00 €
Superfície destinada a vial	Es manté com a sistema viari local segons conveni	Derivat del conveni i projecte viari
Adquisició del sòl viari	Cessió gratuïta de 1.125,78 m²	0,00 € en concepte d'adquisició
Solar restant	Canvi de zona industrial a AS 12	0,00 €
Expropiacions	No es preveuen en aquesta fase	0,00 €
Obres d'urbanització derivades de l'AS 12	No previstes en aquesta modificació	0,00 €
Construcció de l'equipament	No forma part de l'abast de la MP	A determinar en projecte específic
Manteniment futur de l'equipament	Dependrà del model de gestió	A determinar
Increment d'aprofitament lucratiu	No es preveu	0,00 €

5.8 Conclusions

La present Modificació Puntual és econòmicament viable, atès que es limita a modificar la qualificació urbanística de la part no viària d'una parcel·la urbana, passant de zona industrial a sistema d'equipament comunitari assistencial AS 12.

La superfície destinada a la continuació de l'avinguda de's Pla ja es troba regulada mitjançant conveni de cessió gratuïta, i la seva execució correspon al desenvolupament del sistema viari previst, sense que el canvi de qualificació assistencial generi noves obligacions d'adquisició de sòl.

La modificació no implica nou creixement urbà, no incrementa l'aprofitament lucratiu, no genera noves càrregues urbanístiques immediates i no comporta despesa municipal directa associada a la implantació de l'equipament en aquesta fase de planejament.

En conseqüència, la proposta és sostenible des del punt de vista econòmic i financer, i permet reforçar la xarxa d'equipaments assistencials del municipi d'Inca i del seu àmbit supramunicipal sense comprometre l'equilibri econòmic municipal.

6 ESTUDI D'AVALUACIÓ DE LA MOBILITAT GENERADA

6.1 Objecte

El present apartat té per objecte valorar la incidència de la Modificació Puntual sobre la mobilitat generada, tenint en compte el canvi de qualificació urbanística de la part no viària de la parcel·la situada a l'avinguda del Pla, núm. 61, que passa de zona industrial a sistema local d'equipament comunitari assistencial AS 12 — Projecte Home Balears.

La modificació no incorpora un projecte edificatori concret ni defineix encara el programa funcional detallat del futur equipament. Per tant, l'anàlisi de mobilitat es formula a escala de planejament, valorant els efectes previsibles del canvi de qualificació i la seva compatibilitat amb l'estructura viària existent i prevista.

6.2 Situació actual i accessibilitat de l'àmbit

L'àmbit se situa en sòl urbà, en contacte amb l'avinguda de's Pla, el carrer del Quarter i l'entorn ferroviari. D'acord amb el plànol topogràfic aportat, la parcel·la presenta una superfície total de 2.466,82 m², dels quals 1.125,78 m² corresponen a la superfície destinada a cessió viària i 1.341,04 m² al solar restant.

La superfície afectada pel vial correspon a l'alineació i continuació de l'avinguda de's Pla, amb la condició de sistema viari local. Aquesta previsió ja es troba recollida al conveni de cessió gratuïta de terrenys subscrit entre l'Ajuntament d'Inca i la propietat, que té per objecte possibilitar la continuació del vial i millorar els accessos i la comunicació en aquesta zona de sòl urbà consolidat.

Per tant, la proposta no introdueix una nova estructura viària, sinó que reconeix i manté una previsió ja existent del planejament, vinculada a la millora de la connectivitat urbana de l'entorn.

6.3 Mobilitat associada a l'ús actual i a l'ús proposat

La qualificació urbanística actual de la parcel·la és industrial, corresponent a una ordenació per edificació aïllada. Aquest tipus de qualificació pot generar mobilitat associada a activitats productives, magatzems, càrrega i descàrrega, vehicles comercials, transport de mercaderies i desplaçaments laborals vinculats a l'activitat industrial.

La qualificació proposada com a equipament comunitari assistencial AS 12 comporta una mobilitat de naturalesa diferent. L'ús previst estarà vinculat principalment a:

- personal propi del centre;
- persones usuàries dels serveis assistencials;
- familiars o acompanyants;
- professionals externs o serveis de suport;
- activitats formatives, terapèutiques o d'orientació;
- visites o gestions puntuals relacionades amb el funcionament de l'equipament.

Aquesta mobilitat és, en termes generals, més assimilable a la d'un equipament de serveis que a la d'una activitat industrial o logística. No es preveu una mobilitat intensiva de mercaderies ni una necessitat rellevant de vehicles pesants, més enllà de subministraments ocasionals i serveis ordinaris de manteniment.

6.4 Valoració de la mobilitat generada

La Modificació Puntual no suposa un increment significatiu de la mobilitat respecte del potencial urbanístic vigent, atès que substitueix una qualificació industrial per una dotacional assistencial. L'ús industrial podria generar trànsit de vehicles de treball, operacions de càrrega i descàrrega i moviments associats a magatzems o tallers, mentre que l'ús assistencial genera una mobilitat

més ordenada, programada i vinculada principalment a persones usuàries, professionals i serveis interns.

A més, l'equipament previst no té caràcter comercial intensiu, recreatiu, hotel·ler ni residencial dens, usos que habitualment poden comportar increments rellevants de mobilitat. Es tracta d'un equipament assistencial especialitzat, amb una activitat previsiblement pautaada i gestionada per l'entitat titular.

En conseqüència, a escala de planejament, no s'identifica una alteració significativa del funcionament general de la mobilitat urbana. La proposta no genera una nova centralitat de gran influència ni modifica substancialment els fluxos viaris existents.

6.5 Incidència del vial de l'avinguda de's Pla

La continuació de l'avinguda de's Pla constitueix un element favorable per a l'accessibilitat de l'àmbit. El conveni de cessió preveu que la superfície afectada pel vial passi a sòl urbà destinat a vial públic i que l'Ajuntament assumeixi les actuacions necessàries per finalitzar les obres d'urbanització corresponents.

L'execució d'aquest vial permetrà millorar la connectivitat de l'entorn i facilitar una ordenació més clara dels accessos al futur equipament. Per tant, la modificació puntual no sols no dificulta el sistema de mobilitat previst, sinó que l'assumeix com a condicionant i manté la reserva viària necessària per a la seva execució.

6.6 Accessos, aparcament i mobilitat interior

La implantació del futur equipament haurà de resoldre, en fase de projecte, els accessos de vianants, els accessos de vehicles, les zones de parada, les necessitats d'aparcament i les operacions puntuals de càrrega i descàrrega, d'acord amb la normativa urbanística i sectorial aplicable.

En tot cas, el projecte haurà de garantir:

- accessos de vianants segurs, accessibles i clarament diferenciats del trànsit rodat;
- compliment de les condicions d'accessibilitat universal;
- ordenació adequada dels accessos de vehicles;
- previsió d'aparcament suficient segons el programa funcional final;
- espais per a bicicletes o altres modes de mobilitat sostenible, si escau;
- resolució de les operacions puntuals de càrrega i descàrrega sense interferir en la funcionalitat del vial públic;
- compatibilitat entre els accessos a l'equipament i la futura urbanització de l'avinguda de's Pla.

Aquestes qüestions són pròpies del projecte edificatori i de la llicència o autorització corresponent, més que de la present Modificació Puntual, que únicament estableix el marc urbanístic per a la implantació de l'equipament.

6.7 Mobilitat sostenible i accessibilitat territorial

La ubicació de l'equipament dins sòl urbà consolidat afavoreix un model de mobilitat més sostenible que altres alternatives situades en sòl perifèric o no urbanitzat. La implantació dins la ciutat permet aprofitar la xarxa viària existent, facilitar l'accés des dels teixits urbans propers i reduir la necessitat de crear noves infraestructures de mobilitat.

Així mateix, la posició d'Inca dins l'estructura territorial de Mallorca reforça la idoneïtat de l'emplaçament per a un equipament d'abast comarcal i supramunicipal. La futura seu de Projecte Home Balears a Inca complementarà els centres existents de Palma i Manacor, millorant

la cobertura territorial del servei i reduint desplaçaments obligats cap a altres municipis per part de les persones usuàries de la comarca i de l'àrea central de l'illa.

6.8 Conclusió

La Modificació Puntual no comporta una alteració significativa de la mobilitat generada ni del funcionament general del sistema viari municipal. La proposta substitueix una qualificació industrial per una qualificació dotacional assistencial, amb una mobilitat previsiblement més pautada, menys vinculada al transport de mercaderies i més assimilable a la d'un equipament de serveis.

La superfície destinada a la continuació de l'avinguda de's Pla es manté com a sistema viari local, d'acord amb el planejament vigent i amb el conveni subscrit, i la seva futura execució contribuirà a millorar l'accessibilitat de l'àmbit.

Per tot això, es considera que la present Modificació Puntual no requereix la redacció d'un estudi específic de mobilitat generada independent, sens perjudici que el futur projecte de l'equipament haurà de justificar detalladament els accessos, l'aparcament, la mobilitat interna, l'accessibilitat universal i les condicions de relació amb el sistema viari.

7 COMPLIMENT DE LA NORMATIVA

La present Modificació Puntual del PGOU d'Inca s'ajusta al marc legal urbanístic, territorial, ambiental i municipal aplicable, atès que constitueix una alteració puntual de la qualificació urbanística d'una peça concreta de sòl urbà, sense modificar la classificació del sòl, sense ampliar el sòl urbà, sense crear nou sòl urbanitzable i sense alterar l'estructura general del planejament municipal.

La modificació té per objecte substituir la qualificació industrial de la part no viària de la parcel·la situada a l'avinguda del Pla, núm. 61, per una qualificació dotacional de caràcter assistencial, identificada com a sistema d'equipament comunitari assistencial AS 12 — Projecte Home Balears.

7.1 Legislació urbanística aplicable

La Modificació Puntual es formula d'acord amb la legislació urbanística vigent, especialment:

- Reial decret legislatiu 7/2015, de 30 d'octubre, pel qual s'aprova el text refós de la Llei de sòl i rehabilitació urbana.
- Llei 12/2017, de 29 de desembre, d'urbanisme de les Illes Balears.
- Reglament general de desenvolupament de la Llei 12/2017, de 29 de desembre, d'urbanisme de les Illes Balears, per a l'illa de Mallorca.
- Planejament territorial i sectorial aplicable.
- PGOU d'Inca i les seves modificacions puntuals vigents.

La Llei 12/2017 regula el règim general de l'activitat urbanística a les Illes Balears i preveu la possibilitat de modificar els instruments de planejament urbanístic quan es tracti d'alteracions puntuals que no comportin una revisió general del model territorial o urbanístic.

En aquest cas, la modificació proposada té caràcter puntual, ja que afecta una parcel·la concreta en sòl urbà i es limita a modificar la qualificació urbanística de la part no destinada a sistema viari. No es modifica la classificació del sòl, no s'amplia el perímetre urbà, no es crea nou sòl urbanitzable i no s'altera el model territorial del municipi.

Així mateix, el Reial decret legislatiu 7/2015 estableix el marc bàsic estatal en matèria de sòl i rehabilitació urbana, incloent-hi els principis de desenvolupament territorial i urbà sostenible, la funció social del dret de propietat i la necessitat de justificar les alteracions del planejament.

La present modificació respon a aquests principis, atès que reutilitza sòl urbà ja integrat dins la ciutat, evita nou consum de sòl i destina una peça actualment industrial a una funció dotacional assistencial d'interès general.

7.2 Justificació de la modificació puntual d'acord amb la LUIB

La modificació proposada s'emmarca dins la figura de la modificació puntual del planejament general, ja que introdueix una alteració concreta i delimitada del PGOU d'Inca.

La proposta compleix les condicions pròpies d'aquest tipus d'instrument, atès que:

- no altera l'estructura general del planejament;
- no modifica el model territorial del municipi;
- no comporta nova classificació de sòl;
- no incrementa el sòl urbà ni crea sòl urbanitzable;
- no introdueix usos residencials, turístics o comercials intensius;
- no genera una nova àrea de creixement;
- manté el sistema viari local previst a l'avinguda de's Pla;
- i requalifica únicament el solar restant com a equipament assistencial.

La modificació es justifica per la necessitat d'adequar el planejament a una finalitat dotacional concreta: la implantació de la seu de Projecte Home Balears a Inca. Aquesta actuació respon a l'interès general, ja que permet consolidar un equipament assistencial especialitzat d'abast comarcal i supramunicipal, complementari als centres existents de Palma i Manacor.

7.3 Coherència amb el planejament territorial

La present Modificació Puntual és coherent amb els criteris generals del planejament territorial, atès que no implica nou creixement urbanístic ni ocupació de sòl rústic.

L'actuació es desenvolupa íntegrament en sòl urbà, sobre una parcel·la ja incorporada al planejament municipal i situada dins l'estructura urbana d'Inca. Per tant, la proposta s'ajusta als principis de contenció del creixement, reutilització del sòl urbà existent i millora de la qualitat funcional de la ciutat.

La modificació no altera els límits del nucli urbà, no introdueix creixements discontinus, no genera noves infraestructures territorials i no comporta un augment de pressió sobre sòl rústic. Al contrari, permet reassignar una peça urbana existent a un ús dotacional necessari, reforçant la xarxa d'equipaments del municipi i del seu àmbit territorial d'influència.

En aquest sentit, la proposta és coherent amb els criteris de sostenibilitat territorial, compactat urbana i aprofitament eficient del sòl ja urbanitzat.

7.4 Coherència amb el planejament sectorial

La modificació no afecta espais naturals protegits, domini públic hidràulic, domini públic marítim-terrestre ni sòl rústic protegit, atès que l'àmbit se situa en sòl urbà consolidat.

Tampoc no comporta la implantació d'un ús comercial intensiu, turístic, industrial contaminant o d'infraestructura territorial de nova creació. L'ús proposat és dotacional assistencial i s'orienta a la prestació de serveis socials especialitzats.

En matèria de mobilitat, la proposta no genera una nova centralitat de gran afluença ni altera substancialment el funcionament del sistema viari. La superfície destinada a la continuació de l'avinguda de's Pla es manté com a sistema viari local, d'acord amb el conveni de cessió subscrit entre l'Ajuntament d'Inca i la propietat.

En matèria d'accessibilitat, el futur projecte de l'equipament haurà de garantir el compliment de la normativa vigent sobre accessibilitat universal, eliminació de barreres arquitectòniques i seguretat d'utilització, tant en els accessos com en els espais interiors i exteriors vinculats al centre.

7.5 Avaluació ambiental estratègica

La Modificació Puntual afecta una peça concreta de sòl urbà i es limita a substituir una qualificació industrial per una qualificació dotacional assistencial, sense ampliar el sòl urbà, sense classificar nou sòl urbanitzable i sense afectar sòl rústic ni espais protegits.

La proposta no introdueix usos industrials contaminants, no preveu grans infraestructures, no comporta transformacions territorials extensives i no genera, per si mateixa, impactes ambientals significatius a escala territorial.

No obstant això, d'acord amb la legislació ambiental aplicable, la tramitació de la Modificació Puntual haurà d'incorporar la documentació ambiental que correspongui, ja sigui mitjançant informe de no subjecció o, si escau, mitjançant el procediment d'avaluació ambiental estratègica simplificada, segons determini l'òrgan ambiental competent.

En qualsevol cas, des del punt de vista material, la modificació presenta un efecte ambiental globalment favorable respecte de la qualificació industrial vigent, atès que substitueix un ús potencialment productiu o logístic per un ús dotacional assistencial de menor incidència ambiental i més vinculat a la prestació de serveis a les persones.

7.6 Normativa municipal. PGOU d'Inca

El PGOU d'Inca qualifica actualment la parcel·la com a zona industrial. Aquesta qualificació es regula a l'article 146, que defineix les zones industrials com les àrees de sòl destinades a la ubicació d'indústries i magatzems, i distingeix, entre d'altres, la zona industrial d'ordenació per edificació aïllada.

La parcel·la correspon a l'antic sector 2 i es troba subjecta a una ordenació de tipus industrial per edificació aïllada. Aquesta regulació no resulta adequada per a l'ús assistencial previst, atès

que la implantació de Projecte Home Balears no respon a una activitat industrial, productiva o d'emmagatzematge, sinó a una funció dotacional assistencial de servei a les persones.

La present Modificació Puntual proposa substituir la qualificació industrial de la part no afectada pel sistema viari per la qualificació de sistema local d'equipament comunitari assistencial privat AS 12 — Projecte Home Balears.

Aquesta nova qualificació no requereix modificar el règim general de les Normes urbanístiques del PGOU, atès que l'ús d'equipament comunitari assistencial ja es troba previst dins el règim general d'usos del planejament vigent.

En concret, l'article 96 del PGOU, relatiu a l'ús d'equipaments comunitaris, inclou dins l'ús assistencial les activitats destinades a la informació, orientació i prestació de serveis o ajudes sobre problemes relacionats amb toxicomanies, malalties cròniques, minusvalideses, pobresa extrema i desprotecció jurídica de les persones, així com centres de rehabilitació, centres de dia i centres d'informació i orientació.

Així mateix, els paràmetres urbanístics aplicables a l'equipament es remeten a la regulació dels equipaments prevista pel PGOU, sens perjudici de les condicions específiques establertes a la fitxa AS 12 — Projecte Home Balears, que s'incorpora a la documentació de la present Modificació Puntual.

Per tant, la nova qualificació proposada com a sistema local d'equipament comunitari assistencial privat AS 12 és plenament coherent amb el règim d'usos del PGOU i amb la naturalesa funcional de l'equipament previst.

7.7 Relació amb el sistema viari local

La modificació reconeix expressament la superfície afectada pel sistema viari local de l'avinguda de's Pla. D'acord amb el conveni de cessió gratuïta de terrenys, una superfície de 1.125,78 m² de la finca registral núm. 8.149 es troba afectada per l'alineació i continuació del vial públic de l'avinguda de's Pla.

La documentació topogràfica aportada diferencia clarament aquesta superfície de cessió viària respecte del solar restant. El plànol concreta una superfície total de 2.466,82 m², dels quals 1.125,78 m² corresponen a la cessió destinada a vial públic i 1.341,04 m² al solar restant.

La present Modificació Puntual no altera aquesta previsió viària, sinó que la manté. En conseqüència, el sistema viari local previst pel PGOU conserva la seva funcionalitat i queda integrat en la proposta d'ordenació, mentre que únicament la part no viària de la parcel·la és objecte del canvi de qualificació a equipament comunitari assistencial.

7.8 Compliment del principi d'interès general

La proposta respon al principi d'interès general, ja que permet la implantació d'un equipament assistencial especialitzat destinat a donar servei al municipi d'Inca, a la seva comarca i a l'àrea central de Mallorca.

Projecte Home Balears ja disposa de centres o seus de referència a Palma i Manacor, i també es troba implantat a Inca, si bé sense disposar actualment d'un edifici propi adequat. La nova seu permetrà consolidar aquesta implantació i completar una distribució territorial més equilibrada del servei, millorant la cobertura assistencial a escala insular.

La modificació permet, per tant, transformar un sòl de qualificació industrial en una dotació comunitària assistencial, amb una clara funció social i supramunicipal, reforçant el paper d'Inca com a municipi prestador de serveis.

7.9 Conclusió

La present Modificació Puntual compleix el marc normatiu aplicable i resulta coherent amb la legislació urbanística, territorial, ambiental i municipal.

La proposta:

- manté la classificació de sòl urbà;
- no amplia el sòl urbà ni crea nou sòl urbanitzable;
- no altera l'estructura general del planejament;
- manté el sistema viari local previst a l'avinguda de's Pla;
- substitueix una qualificació industrial per una qualificació dotacional assistencial;
- s'ajusta al règim d'equipaments comunitaris del PGOU d'Inca;
- respon a una necessitat d'interès general;
- i reforça la xarxa d'equipaments assistencials del municipi i del seu àmbit supramunicipal.

En conseqüència, la modificació és jurídicament i urbanísticament viable, i constitueix un ajust puntual, proporcionat i justificat del planejament general vigent.

8 CONTINGUT DOCUMENTAL

La present Modificació Puntual del PGOU d'Inca s'estructura mitjançant documentació escrita, documentació gràfica, amb la finalitat de justificar l'oportunitat, conveniència i viabilitat urbanística del canvi de qualificació proposat.

8.1 Documentació escrita

La documentació escrita de la Modificació Puntual està formada pels documents i apartats següents:

1. Memòria informativa i justificativa, que inclou:
 - Objecte i abast de la modificació.
 - Antecedents i necessitat de la modificació.
 - Justificació urbanística de la proposta.
 - Proposta d'ordenació.
 - Estudi econòmic i financer.
 - Estudi d'avaluació de la mobilitat generada.
 - Compliment de la normativa urbanística, territorial, ambiental i municipal.
 - Contingut documental.
 - Resum executiu.
 - Conclusió i proposta d'aprovació inicial.
 - Canvis a la documentació del PGOU.
2. Fitxa del sistema local d'equipament comunitari assistencial privat AS 12 — Projecte Home Balears, incorporada com a annex de la Modificació Puntual, en què es defineixen la titularitat privada, l'ús principal, els usos complementaris, les condicions d'implantació, els paràmetres urbanístics i les mesures d'integració aplicables a l'equipament.
3. Estudi econòmic i financer, incorporat dins la memòria, en què s'analitza la incidència econòmica de la modificació, diferenciant la superfície destinada a sistema viari local i la superfície objecte de nova qualificació com a AS 12.
4. Estudi d'avaluació de la mobilitat generada, incorporat dins la memòria, en què es valora la incidència del canvi de qualificació sobre la mobilitat urbana i sobre l'accessibilitat de l'àmbit.
5. Resum executiu, d'acord amb la legislació urbanística aplicable, amb indicació de l'àmbit alterat, l'abast de la modificació i els efectes sobre la suspensió de llicències, si escau.
6. Canvis a la documentació del PGOU, amb identificació dels plànols afectats pel canvi de qualificació urbanística i de la incorporació de la fitxa específica AS 12.
7. Informe tècnic de no subjecció a l'avaluació ambiental estratègica, si escau, com a document ambiental justificatiu de la no subjecció de la Modificació Puntual al procediment d'avaluació ambiental estratègica, sense perjudici del criteri de l'òrgan ambiental competent.

8.2 Documentació gràfica

La documentació gràfica de la Modificació Puntual permet la comprovació clara de l'ordenació vigent i de l'ordenació proposada. A aquest efecte, s'incorporen plànols d'informació i plànols d'ordenació.

1. Plànols d'informació

Els plànols d'informació tenen per objecte situar l'àmbit dins el planejament vigent, identificar la seva qualificació actual i descriure les afeccions urbanístiques i territorials que resulten aplicables.

S'incorporen com a plànols d'informació:

- Plànol guia. Plànol 00
- Itineraris per a vianants. Plànol IP01
- Urbanitzables i creixement no realitzat. Plànol I2
- Plànol d'ordenació del sòl urbà. Plànol E2

2. Plànols d'ordenació

Els plànols d'ordenació recullen la proposta de la Modificació Puntual i identifiquen la nova qualificació urbanística de la part no afectada pel sistema viari, que passa de zona industrial a sistema local d'equipament comunitari assistencial privat AS 12 — Projecte Home Balears.

S'incorporen com a plànols d'ordenació:

- Plànol guia. Plànol 00
- Itineraris per a vianants. Plànol IP01
- Urbanitzables i creixement no realitzat. Plànol I2
- Plànol d'ordenació del sòl urbà. Plànol E2
- Servituds aeronàutiques AESA. Plànol SA3
- Servituds aeronàutiques AESA TM Inca. Plànol SA4

Així mateix, el plànol d'ordenació del sòl urbà E2 constitueix el plànol principal afectat per la Modificació Puntual, atès que és el document gràfic on es materialitza el canvi de qualificació urbanística de l'àmbit.

9 RESUM EXECUTIU

D'acord amb l'article 25 del Reial decret legislatiu 7/2015, de 30 d'octubre, pel qual s'aprova el text refós de la Llei de sòl i rehabilitació urbana, en els procediments d'aprovació o alteració d'instruments d'ordenació urbanística, la documentació sotmesa a informació pública ha d'incloure un resum executiu expressiu de l'àmbit on l'ordenació projectada altera la vigent, l'abast d'aquesta alteració i, si escau, els àmbits en què se suspenguin l'ordenació o els procediments d'execució o intervenció urbanística.

9.1 Àmbit d'alteració del planejament i abast de la modificació

L'àmbit de la present Modificació Puntual correspon a la parcel·la situada a l'avinguda del Pla, núm. 61, amb referència cadastral **2363317DD9926S0001ZR**, classificada com a sòl urbà i actualment qualificada com a zona industrial. Segons la consulta descriptiva i gràfica cadastral, la parcel·la té una superfície gràfica de **2.488 m²** i consta amb ús principal cadastral de sòl sense edificar.

No obstant això, la documentació topogràfica i el conveni subscrit entre l'Ajuntament d'Inca i la propietat acrediten que una part de la finca es troba afectada per l'alineació i continuació del vial públic de l'avinguda de's Pla. En concret, el conveni identifica la finca registral núm. **8.149**, propietat de **FORCH MED S.L.**, i estableix que una superfície de **1.125,78 m²** es troba afectada pel sistema viari local.

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.

La Modificació Puntual diferencia expressament aquestes dues peces:

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 m ²
Solar restant	Zona industrial	Sistema d'equipament comunitari assistencial AS 12 — Projecte Home Balears	1.341,04 m ²
Total àmbit topogràfic			2.466,82 m ²

L'abast de la modificació és, per tant, puntual i concret. Es limita al canvi de qualificació urbanística de la part no viària de la parcel·la, que passa de zona industrial a **sistema d'equipament comunitari assistencial AS 12**, destinat a la implantació de la seu de **Projecte Home Balears**.

La superfície destinada a la continuació de l'avinguda de's Pla no es modifica, sinó que manté la seva condició de **sistema viari local**, d'acord amb el planejament vigent i amb el conveni de cessió subscrit.

9.2 Finalitat de la modificació

La finalitat de la Modificació Puntual és possibilitar la implantació d'un equipament d'interès social destinat a l'atenció, orientació, rehabilitació, formació i reinserció de persones amb problemàtiques vinculades a les addiccions i altres situacions de vulnerabilitat social.

La nova qualificació **AS 12** permet adequar el planejament urbanístic a la naturalesa real de l'actuació, substituint una qualificació industrial per una qualificació dotacional assistencial, més coherent amb les necessitats socials actuals i amb l'interès general de la proposta.

Projecte Home Balears disposa actualment de centres de referència a Palma i Manacor, i ja es troba implantat a Inca, si bé sense disposar d'un edifici propi adequat a les seves necessitats. La nova seu permetrà consolidar la seva presència a Inca i donar servei a la comarca i a l'àrea central de Mallorca, complementant els centres existents i millorant la cobertura territorial del servei.

9.3 Alteracions introduïdes respecte del planejament vigent

La Modificació Puntual introdueix les alteracions següents:

1. **Manteniment del sistema viari local** corresponent a l'alineació i continuació de l'avinguda de's Pla, amb una superfície de **1.125,78 m²**.
2. **Canvi de qualificació urbanística** de la part restant de la parcel·la, amb una superfície aproximada de **1.341,04 m²**, que passa de **zona industrial** a **sistema d'equipament comunitari assistencial AS 12**.
3. **Identificació específica de l'equipament** com a **AS 12 — Projecte Home Balears**, amb ús principal assistencial.
4. **Adequació de la documentació gràfica del PGOU d'Inca**, especialment del plànol d'ordenació del sòl urbà corresponent a l'àmbit, per reflectir la nova qualificació proposada. El plànol E2 del PGOU constitueix la base gràfica de referència de l'ordenació vigent.
5. **Incorporació de les determinacions normatives necessàries**, si escau, per regular la nova qualificació i el règim d'usos de l'equipament comunitari assistencial.

La modificació no comporta nova classificació de sòl, no amplia el sòl urbà, no crea nou sòl urbanitzable i no altera l'estructura general del planejament municipal.

9.4 Suspensió d'atorgament de llicències i autoritzacions

L'aprovació inicial de la present Modificació Puntual podrà comportar, d'acord amb la legislació urbanística aplicable i amb els termes que estableixi l'acord municipal corresponent, la suspensió de la tramitació i de l'atorgament de llicències, autoritzacions i comunicacions prèvies que puguin resultar incompatibles amb la nova ordenació proposada.

L'àmbit de suspensió, si escau, quedarà limitat estrictament a la part de la parcel·la afectada per la Modificació Puntual, és a dir:

- la superfície destinada a sistema viari local de l'avinguda de's Pla, en allò que pugui afectar la seva execució;
- i la superfície restant proposada com a sistema d'equipament comunitari assistencial AS 12.

Durant el període de suspensió, es podran admetre aquelles actuacions que siguin simultàniament compatibles amb el planejament vigent i amb les determinacions de la present Modificació Puntual, sempre que no comprometin la finalitat de l'ordenació proposada ni la futura implantació de l'equipament assistencial.

L'aprovació definitiva de la Modificació Puntual comportarà l'aixecament de les suspensions que, si escau, s'hagin acordat, en els termes previstos per la legislació urbanística aplicable.

9.5 Efectes de la modificació

Els efectes principals de la Modificació Puntual són els següents:

- es manté la classificació de l'àmbit com a sòl urbà;
- es manté la superfície destinada a sistema viari local;
- es reconeix la cessió viària vinculada a la continuació de l'avinguda de's Pla;
- es requalifica el solar restant com a sistema d'equipament comunitari assistencial;
- es possibilita la implantació de la seu de Projecte Home Balears a Inca;
- es reforça la xarxa d'equipaments assistencials del municipi;
- es millora la cobertura territorial del servei a escala comarcal i insular;
- i es substitueix un ús industrial per un ús dotacional de clar interès general.

En conseqüència, la present Modificació Puntual constitueix una alteració concreta, proporcionada i justificada del PGOU d'Inca, orientada a adaptar el planejament a una necessitat social actual sense alterar el model territorial ni urbanístic del municipi.

10 CONCLUSIÓ I PROPOSTA D'APROVACIÓ INICIAL

La present Modificació Puntual del PGOU d'Inca té per objecte modificar la 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 d'equipament comunitari assistencial AS 12 — Projecte Home Balears.

L'àmbit de la modificació es troba classificat com a sòl urbà i presenta una superfície cadastral de 2.488 m². No obstant això, d'acord amb el conveni de cessió gratuïta subscrit entre l'Ajuntament d'Inca i la propietat, una superfície de 1.125,78 m² de la finca registral núm. 8.149 es troba afectada per l'alineació i continuació del vial públic de l'avinguda de's Pla, amb la consideració de sistema viari local.

D'acord amb la documentació topogràfica aportada, la superfície total de l'àmbit és de 2.466,82 m², dels quals 1.125,78 m² corresponen a la superfície destinada a vial públic i 1.341,04 m² corresponen al solar restant. Aquesta darrera superfície constitueix l'àmbit efectiu del canvi de qualificació urbanística proposat.

La proposta manté la qualificació de sistema viari local corresponent a la continuació de l'avinguda de's Pla i requalifica únicament el solar restant com a sistema d'equipament comunitari assistencial. Per tant, la modificació no qüestiona ni altera l'ordenació viària prevista pel planejament vigent, sinó que la reconeix i la integra dins la nova ordenació.

La nova qualificació AS 12 resulta adequada a la naturalesa de l'actuació, atès que permet 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. Aquesta destinació és coherent amb el règim d'equipaments comunitaris previst pel PGOU d'Inca i amb la funció assistencial pròpia de Projecte Home Balears. La modificació respon a una clara finalitat d'interès general. Projecte Home Balears disposa actualment de centres de referència a Palma i Manacor i ja es troba implantat a Inca, si bé sense disposar d'un edifici propi adequat a les seves necessitats. La nova seu permetrà consolidar aquesta implantació, donar servei a la comarca i a l'àrea central de Mallorca, i completar una distribució territorial més equilibrada del servei a escala insular.

Així mateix, la proposta permet transformar un sòl urbà de caràcter industrial en una dotació comunitària assistencial, sense crear nou sòl urbà, sense classificar nou sòl urbanitzable, sense consumir sòl rústic i sense alterar l'estructura general del planejament municipal. Es tracta, per tant, d'una modificació puntual, concreta i proporcionada, que adapta el planejament vigent a una necessitat social actual.

La Modificació Puntual és urbanísticament viable, atès que:

- manté la classificació de l'àmbit com a sòl urbà;
- no amplia el sòl urbà ni crea nou sòl urbanitzable;
- no altera el model territorial del PGOU d'Inca;
- manté el sistema viari local previst a l'avinguda de's Pla;
- diferencia clarament la superfície viària i la superfície dotacional;
- substitueix una qualificació industrial per una qualificació assistencial d'interès general;
- reforça la xarxa d'equipaments socials del municipi i del seu àmbit supramunicipal;
- i no genera noves càrregues urbanístiques immediates derivades del canvi de qualificació.

Per tot això, es considera justificada l'oportunitat, conveniència i necessitat de la present Modificació Puntual del PGOU d'Inca.

En conseqüència, es proposa l'aprovació inicial de la present Modificació Puntual 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 d'equipament comunitari assistencial AS 12 — Projecte Home Balears.

Així mateix, es proposa la continuació de la tramitació administrativa corresponent, amb la submissió del document a informació pública, la sol·licitud dels informes sectorials i ambientals

que siguin preceptius, i la posterior elevació de l'expedient a l'òrgan competent per a la seva aprovació definitiva, d'acord amb la legislació urbanística aplicable.

A Inca, a data de la signatura electrònica.

Per l'equip redactor,

Jaume Luis Salas

Arquitecte i urbanista

marès arquitectura
paisatge
territori



Document: MEMORIA_MP_PGOU_INCA_PROJECTE HOME_260711 - 10/7/2026

11 CANVIS A LA DOCUMENTACIÓ DEL PGOU

La present Modificació Puntual introdueix canvis en la documentació gràfica del PGOU d'Inca, amb la finalitat d'incorporar la nova qualificació urbanística de la part no afectada pel sistema viari de la parcel·la situada a l'avinguda del Pla, núm. 61.

La modificació no introdueix canvis en el redactat general de les Normes urbanístiques del PGOU d'Inca. L'ús d'equipament comunitari assistencial ja es troba previst dins el règim general d'usos del planejament vigent, i la present modificació es limita a qualificar una peça concreta de sòl urbà com a **AS 12 — Sistema local d'equipament comunitari assistencial privat — Projecte Home Balears**.

La superfície destinada a sistema viari local, corresponent a l'alineació i continuació de l'avinguda del Pla, es manté amb aquesta qualificació i no és objecte de modificació.

Els canvis als documents gràfics són:

- **Plànol guia. Plànol 00**
- **Itineraris per a vianants. Plànol IP01**
- **Urbanitzables i creixement no realitzat. Plànol I2**
- **Plànol d'ordenació del sòl urbà. Plànol E2**

11.1 Plànol guia. Plànol 00

Es modifica el plànol guia del PGOU d'Inca per incorporar la delimitació de l'àmbit afectat per la present Modificació Puntual i identificar la localització de la nova peça d'equipament comunitari assistencial **AS 12 — Projecte Home Balears**.

Aquesta modificació té caràcter indicatiu i de coherència documental, amb la finalitat de permetre la correcta identificació de l'àmbit dins el conjunt de la documentació gràfica del planejament general.

11.2 Itineraris per a vianants. Plànol IP01

Es modifica el plànol d'itineraris per a vianants per adequar-lo a la nova ordenació proposada i a la previsió de continuació del vial de l'avinguda del Pla.

La nova qualificació de la part no viària com a equipament comunitari assistencial fa necessari garantir la correcta relació de l'àmbit amb els itineraris de vianants existents i previstos, especialment en relació amb l'accessibilitat al futur equipament i la seva connexió amb la xarxa urbana de l'entorn.

Aquesta modificació no altera el model general de mobilitat de vianants, sinó que adapta la documentació gràfica a la nova destinació dotacional de l'àmbit.

11.3 Urbanitzables i creixement no realitzat. Plànol I2

Es modifica el plànol I2, relatiu als urbanitzables i al creixement no realitzat, per reflectir adequadament la situació de l'àmbit objecte de la Modificació Puntual dins el sòl urbà existent i la seva nova destinació com a equipament comunitari assistencial.

La modificació no comporta nou creixement urbanístic, no amplia el sòl urbà, no crea nou sòl urbanitzable i no afecta sòl rústic. El canvi es limita a una peça concreta de sòl urbà ja incorporada al planejament municipal.

11.4 Plànol d'ordenació del sòl urbà. Plànol E2

Es modifica el plànol d'ordenació del sòl urbà **E2**, que constitueix el plànol principal afectat per la present Modificació Puntual.

En l'ordenació vigent, la part no afectada pel sistema viari de la parcel·la situada a l'avinguda del Pla, núm. 61, es troba qualificada com a zona industrial.

En l'ordenació modificada, aquesta superfície passa a tenir la qualificació de:

AS 12 — Sistema local d'equipament comunitari assistencial privat — Projecte Home Balears

La superfície destinada a sistema viari local, corresponent a l'alineació i continuació de l'avinguda del Pla, es manté amb aquesta qualificació.

El canvi de qualificació queda resumit en el quadre següent:

Àmbit	Qualificació vigent	Qualificació modificada	Superfície aproximada
Superfície afectada per l'alineació i continuació de l'avinguda del Pla	Sistema viari local	Sistema viari local	1.125,78 m ²
Solar restant	Zona industrial	AS 12 — Sistema local d'equipament comunitari assistencial privat — Projecte Home Balears	1.341,04 m ²
Total àmbit topogràfic			2.466,82 m ²

11.5 Incorporació de la fitxa AS 12

La Modificació Puntual incorpora com a documentació específica la fitxa del nou sistema local d'equipament comunitari assistencial privat:

AS 12 — Projecte Home Balears

Aquesta fitxa defineix la denominació, titularitat privada, superfície, ús principal, usos complementaris, condicions d'implantació, paràmetres urbanístics i mesures d'integració aplicables a l'equipament.

La incorporació d'aquesta fitxa no modifica el règim general de les Normes urbanístiques del PGOU, sinó que concreta les determinacions aplicables a aquest nou equipament local assistencial.

11.6 Normes urbanístiques

La present Modificació Puntual no modifica el redactat dels articles de les Normes urbanístiques del PGOU d'Inca.

L'equipament quedarà regulat pel règim general dels equipaments comunitaris, per l'ús assistencial previst a l'article 96 del PGOU, pels paràmetres aplicables als equipaments i per les condicions específiques establertes a la fitxa **AS 12 — Projecte Home Balears**.

En conseqüència, els canvis introduïts per la present Modificació Puntual són de caràcter gràfic i documental, i consisteixen en la modificació dels plànols afectats i en la incorporació de la fitxa específica del nou equipament comunitari assistencial privat.

ANNEX 1. Fitxa del sistema local d'equipament comunitari assistencial privat AS 12

1. Identificació

Denominació:	Projecte Home Balears
Codi:	AS 12
Descripció:	Sistema local d'equipament comunitari assistencial de titularitat privada, destinat a la implantació de la seu de Projecte Home Balears a Inca, amb funcions d'atenció, orientació, rehabilitació, formació i reinserció de persones amb problemàtiques vinculades a les addiccions i altres situacions de vulnerabilitat social.
Titularitat:	Privada.
Gestió:	Projecte Home Balears o entitat gestora del servei assistencial, d'acord amb l'instrument jurídic corresponent.
Estat d'execució:	Pendent d'execució.

2. Localització

Superfície:	1.341,04 m²
Situació:	Avinguda del Pla, núm. 61, Inca
Referència cadastral:	2363317DD9926S0001ZR
Finca registral:	Finca registral núm. 8.149
Àmbit urbanístic:	Solar restant no afectat pel sistema viari local de l'avinguda del Pla
Coordenades UTM:	492.202,5 / 4.396.304,4

La superfície de la fitxa correspon únicament al **solar restant de 1.341,04 m²**. La superfície de **1.125,78 m²** afectada per l'alineació i continuació de l'avinguda del Pla manté la seva condició de sistema viari local i no forma part de l'àmbit qualificat com a AS 12.

3. Ordenació urbanística

Classificació del sòl:	Sòl urbà
Qualificació:	Sistema local d'equipament comunitari assistencial
Codi:	AS 12
Categoria:	Equipament comunitari assistencial
Sistema d'actuació:	Actuació privada directa

Ús principal:	Equipament comunitari assistencial.
Usos permesos:	Usos assistencials vinculats a l'atenció, orientació, rehabilitació, formació i reinserció social.
Usos complementaris:	Usos administratius interns, espais d'atenció individual i familiar, sales de reunió, formació, tallers ocupacionals, usos socioculturals vinculats al programa assistencial, usos sanitaris-assistencials de suport i dependències auxiliars necessàries per al funcionament del centre.
Usos incompatibles:	Usos industrials, productius o d'emmagatzematge no vinculats directament al funcionament de l'equipament, així com qualsevol ús incompatible amb la funció assistencial de l'equipament.
Edificabilitat:	2,50 m ² /m ² , d'acord amb els paràmetres previstos pel PGOU d'Inca per als equipaments.
Altura màxima:	16 metres i 4 plantes, d'acord amb els paràmetres previstos pel PGOU d'Inca per als equipaments.
Ocupació:	La resultant del projecte edificatori, de l'edificabilitat màxima aplicable i de les condicions d'implantació establertes en aquesta fitxa, sense aplicació de l'ocupació pròpia de la qualificació industrial anterior.
Separacions i reculades:	No són d'aplicació les reculades pròpies de la qualificació industrial anterior, atès que la present Modificació Puntual substitueix aquesta qualificació per la de sistema local d'equipament comunitari assistencial privat AS 12 .

Els paràmetres edificatoris dels sistemes d'equipament comunitari es remeten als equipaments regulats a l'article 153 del PGOU, que fixa una edificabilitat de 2,50 m²/m², una altura màxima de 16 m i quatre plantes.

4. Condicions d'implantació, urbanització i gestió

1. La implantació de l'equipament haurà de respectar la delimitació del sistema viari local corresponent a l'alineació i continuació de l'avinguda del Pla.
2. La superfície qualificada com a **AS 12** correspon exclusivament al solar restant no afectat pel sistema viari, amb una superfície aproximada de **1.341,04 m²**.
3. La qualificació com a sistema d'equipament comunitari assistencial estableix un règim urbanístic propi i substitueix les condicions d'implantació de la qualificació industrial anterior. En conseqüència, no seran exigibles les reculades previstes per a la zona industrial.
4. L'edificació podrà implantar-se dins l'àmbit qualificat com a equipament d'acord amb el projecte arquitectònic que desenvolupi l'equipament, sempre que es respectin les alineacions oficials, les afeccions derivades del sistema viari local, les servituds que resultin aplicables i la normativa sectorial vigent.

- ## 5. Mesures ambientals i d'integració

- ## 6. Observacions

La present fitxa s'incorpora a la documentació de la Modificació Puntual del PGOU d'Inca com a fitxa específica del nou sistema d'equipament comunitari assistencial **AS 12 — Projecte Home Balears**.



Imatge 9. Proposta de plànol d'Ordenació del sòl urbà E2 del PGOU d'Inca.