



## Ajuntament d'Inca

---

O\plenari\2017/modificacióús\ledoner

INFORME que en forma de PROPOSTA DE RESOLUCIÓ, formula el cap de l'Àrea d'Urbanisme i Habitatge i lletrat assessor Municipal envers a l'aprovació definitiva per dur a terme la modificació de l'ús detallat de l'equipament públic classificat com a sòl urbà i qualificat com sociocultural al PGOU d'Inca, situat al carrer Antoni M. Alcover cantonada amb el carrer Josep M. Llompart (enfrent de la plaça des Lladoner) amb l'objeje que la planta baixa de l'equipament tingui ús docent/assistencial; perquè s'elevi a la decisió del PLE DE L'AJUNTAMENT:

I.- VIST l'expedient de planejament relatiu a la Modificació de l'ús detallat de l'equipament públic municipal, classificat com a sòl urbà i qualificat com sociocultural al PGOU d'Inca, situat a la urbanització Crist Reis, entre els carrer Antoni M. Alcover cantonada amb el carrer Josep M. Llompart (enfrent de la plaça des Lladoner); en resulten els **Antecedents de fet** següents:

1.- Que els Serveis tècnics d'urbanisme, en aquest cas el que subscriu i l'arquitect tècnic municipal, varen redactar la Memòria justificativa de la conveniència i racionalitat en l'alteració de l'ús detallat de l'equipament dotacional i qualificat en la seva totalitat com sociocultural, en quant a la planta baixa de l'edifici, com a conseqüència que és interès municipal que l'equipament en qüestió pugui albergar l'ús docent i assistencial comunitari, davant la demanda i necessitat de fer front i resposta a la formació no reglada i creació de tallers i/o centres ocupacionals destinats a persones amb alguna discapacitat, davant la manca d'espais en el municipi destinat a aquest col·lectiu, segons es va informar des de l'Àrea de formació i serveis socials, qüestió que també ha estat reflectida per part de l'Institut Mallorquí d'Affers Socials del Consell de Mallorca, en quant que determinades entitats que presten suport a persones amb discapacitat al municipi d'Inca i comarca, requereixen de més espais habilitats, davant la gran demanda i llista d'espera que hi ha en aquest moment.

En aquest sentit, s'ha proposat que l'edifici públic en qüestió, destinat en la seva totalitat a ús sociocultural, pugui albergar a la planta baixa un ús docent i assistencial amb l'objectiu de poder dur a terme, de forma exclusiva, activitats destinades a tallers i/o centres ocupacionals destinats a persones amb discapacitat, mantenint l'ús sociocultural a la planta primera, destinada, principalment, a entitat ciutadanes.

2.- Per la Junta de Govern Local, en sessió ordinària de dia 22 de març de 2017, es va aprovar inicialment la modificació de l'ús detallat de l'equipament públic municipal i es va sotmetre a informació pública per un termini de vint dies



## Ajuntament d'Inca

---

mitjançant publicació en el butlletí oficial de les Illes Balears (BOIB) i en la pàgina web municipal (primer tauló d'edictes i, posteriorment, en la normativa urbanística). Respecte a aquesta qüestió, hem de dir que la documentació, en la seva totalitat, es va publicar en el punt d'accés electrònic municipal dia 25/05/2017, la qual cosa implica que el termini de 20 dies s'han de computar a partir d'aquesta data, finalitzant el període d'informació pública dia 22/06/2017.

Així mateix, també es va notificar, personalment, l'acord d'aprovació inicial a l'Associació Constància de la Segona Edat d'Inca, atès la seva condició d'usuària de part de l'equipament públic objecte de modificació de l'ús.

3.- Mitjançant escrit amb registre d'entrada de data 8/05/2017 i de 18/05/2017, es varen presentar, respectivament, al·legacions per l'Associació Constància de la Segona Edat d'Inca i el Col·legi d'Arquitectes de les Illes Balears.

### Fonaments de dret

1.- El PGOU d'Inca, al seu article 96 defineix l'ús dels equipaments comunitaris i/o dotacionals, en concret l'ús docent i assistencial amb la següent definició:

#### "5.2. DOCENT

*Activitats d'ús públic, col·lectiu o privat, destinades a la formació humana i intel·lectual de les persones en els seus diferents nivells. S'inclouen, a títol d'exemple, els centres universitaris (facultats, escoles tècniques i universitàries), ensenyança infantil, primària i secundària, formació professional, guarderies, centres d'idiomes, etc., educació especial, educació per a adults, acadèmies, **tallers ocupacionals**, conservatoris, escoles d'arts i oficis, centres d'investigació científica i tècnica vinculats a la docència, etc.*

#### 5.3. ASSISTENCIAL

*Activitats d'ús públic, col·lectiu o privat, destinades a la informació, l'orientació i la prestació de serveis o ajudes sobre problemes relacionats amb toxicomanies, **malalties cròniques o minusvalideses**, pobresa extrema i desprotecció jurídica de les persones. Inclou, a títol d'exemple, albergs de transeünts, residències, mini residències, pisos tutelats o protegits, centres de rehabilitació, centres de dia, centres d'informació i orientació, etc. **Ocasionalment cohabita amb usos sanitaris, residencial, formatius, docents, etc.***

Per altre banda, l'article 59 del Reglament general de la Llei 2/2014, d'ordenació i ús del sòl de les Illes Balears, estableix la regulació dels usos, en concret a l'apartat 4.4, apartat d), fa referència a l'ús dotacional i equipaments.

En quant al procediment que s'ha de dur a terme per l'aprovació de la modificació i/o ampliació de l'ús de l'equipament públic en qüestió, serà d'aplicació el previst a l'article 172 del Reglament general de la LOUS en relació a l'apartat 2 de l'article 74 de la LOUS i l'article 203 del Reglament.



## Ajuntament d'Inca

---

L'òrgan competent per a l'aprovació inicial de la present modificació de l'ús detallat de l'equipament, correspon a la Junta de Govern Local, per delegació de competències del batle-president, d'acord amb el previst a l'article 21.1 j) de la Llei 7/1985, de 2 d'abril, Reguladora de les Bases de Règim Local i l'article 172 del Reglament general de la LOUS, atès que la determinació de l'ús detallat per l'equipament objecte de modificació ve establert pel Pla Parcial de la urbanització de Crist Rei Nou (Sector 1 PGOU 1987).

En quant a l'aprovació definitiva, correspon al Ple de l'Ajuntament, d'acord amb el previst a l'article 172 del Reglament de la LOUS.

2.- La documentació necessari per tramitar una modificació de l'ús detallat d'equipaments públics, es determina a l'article 172.3 del Reglament de la LOUS, on s'especifica que el present procediment, haurà de contenir una Memòria justificativa de la conveniència i racionalitat de l'alteració de l'ús detallat i la seva coherència amb l'ús global d'equipament que prevegi el planejament.

3.- Per part de l'Associació Constància de la Segona Edat d'Inca i el Col·legi d'Arquitectes de les Illes Balears, s'ha present al·legacions durant el tràmit d'informació pública que passam a contestar a continuació:

A) Al·legacions presentades per l'Associació Constància de la Segona Edat d'Inca:

1) Que en l'actualitat són usuàries de l'equipament en qüestió, com a conseqüència de la cessió realitzada per l'Ajuntament en el seu dia, mitjançant conveni amb una durada fins l'any 2020.

2) Que es tracta d'un espai de convivència i trobada dels veïns de la barriada del Crist Rei i indispensable atès la situació geogràfica de la barriada, separa per les vies del tren, sense que es disposi d'un altre possible espai.

3) Que l'Ajuntament pot habilitar altres instal·lacions municipals de la nostra ciutat per necessitats docent/assistencial.

4) Que estam disposats a compartir l'espai amb altres associacions.

Vistes les al·legacions correspon la seva desestimació, d'acord amb les següents consideracions:

1.- En primer lloc, es cert que es va signar un conveni de cessió del local en planta baixa de l'equipament objecte de la modificació de l'ús, no obstant aquesta qüestió no és objecte del present expedient i no té cap transcendència respecte a l'exercir de la potestat municipal de modificar l'ús de l'equipament, respecte a la planta baixa, com així queda justificat a la memòria de l'expedient.



## Ajuntament d'Inca

---

Altre qüestió, és si existeix l'oportunitat i conveniència de que sigui aquest equipament municipal el que s'ha de sotmetre a aquesta modificació passant de sociocultural a docent/assistencial, essent aquesta consideració la que passarem a resoldre i justificar.

Per altre banda, els efectes que pugui tenir aquesta modificació dins el conveni signat en el seu moment, seran tractats i resolts en el corresponent expedient de resolució de conveni que, si és el cas, l'Ajuntament iniciarà.

2.- Dons, la memòria justificativa, signada pels tècnics municipals, s'exposa la necessitat de modificar l'ús respecte a la planta baixa, als efectes de que es puguin dur a terme usos docents/assistencials, davant la manca d'espais municipals que puguin oferir un servei de tallers ocupacionals per persones amb discapacitat física i psíquica, tenint en compte que l'ús que ara té la planta baixa, pareix que no ofereix un servei públic el suficientment justificat i, en tot cas, la planta pis de l'edifici es mantindrà com sociocultural i d'utilització per les diferents entitats veïnals.

L'Ajuntament, d'acord amb la seva potestat de modificar o alterar el planejament, "ius variandi", considera que aquest equipament reuneix les característiques apropiades per dur a terme l'ús docent/assistencial, atès la seva situació i el fet que es tracta d'una planta baixa amb fàcil accessibilitat pel tipus d'usuari que ha d'utilitzar en el futur aquest espai, sense perjudici de les reformes necessàries per adaptar l'edifici.

### B) Al·legacions presentades pel Col·legi d'Arquitectes de les Illes Balears:

1) Es considera que la competència i/o coordinació de la present modificació de l'ús detallat d'equipament públic correspon a un arquitecte superior o enginyer de camins, per tant, els documents que la integren no són vàlids atès que han d'ésser signat per un tècnic competent.

2) La documentació exposada al públic de forma telemàtica resulta incompleta, atès que manquen els informes tècnic i jurídic, els plànols corresponents i la Memòria hauria de tenir un apartat que contengui la preceptiva justificació de l'article 60.3 del Reglament de la LOUS. En tot cas, no se compleix amb el previst a l'article 54 de la LOUS i l'article 154.2 del Reglament.

Vistes les al·legacions correspon la seva desestimació, d'acord amb les següents consideracions:

1.- En primer lloc, hem d'aclarir que la tramitació que ara ens ocupa, s'emmarca dins un procediment especial o "ad hoc", previst a l'article 172 del Reglament de la LOUS, on s'estableix que les modificacions de l'ús detallat



## Ajuntament d'Inca

---

d'equipaments de titularitat pública puguin acollir-se a un procediment, de característiques molt diferents, als previst per les modificacions de planejament. En aquest sentit, a l'esmentat article, a l'apartat 3, es diu que la proposta de modificació han de contenir una memòria justificativa de la conveniència i racionalitat en el canvi d'ús, sense especifica més tipus de documentació que hagi d'acompanyar aquest procediment.

Així mateix, aquestes modificacions d'usos d'equipaments públics, estan sotmeses al procediment previst a l'article 74 de la LOUS i l'article 203 del Reglament.

En aquest sentit, i entrant a analitzar el tema de la competència dels tècnics que poden signar aquestes modificacions de l'ús detallat, atès el contingut de les mateixes, precisament, entenem que aquest tipus d'actuació poden intervenir aquells tècnics municipals vinculats al Departament d'Urbanisme, amb coneixements en matèria urbanística, adquirits no només per la seva titulació, sinó pel fet d'haver aprovat una oposició com a funcionaria pública. Hem de deixar clar que estam davant una alteració d'usos d'un equipament públic i que l'aplicació, interpretació i anàlisi dels usos previstos al planejament (privats i públics), és objecte d'estudi i aplicació per tots el tècnics del Departament.

Per tant, la formació dels arquitectes tècnics, enginyers tècnics i enginyers superior (per exemple), en la seva condició com a funcionaris adscrit al Departament d'Urbanisme, es completa amb el temari corresponent que han tingut que superar per ocupar la plaça corresponent, en el qual es contemplan temes relatius a llicències, planejament i gestió urbanística.

En aquest sentit, el professor, Pascual Sala Sánchez, diu *“que lo verdaderamente determinante en lo que concierne a la competencia de los técnicos a efectos de su intervención en la actividad analizada (asesoramiento en materia urbanística e información de los expedientes de solicitud de licencias), es la capacidad profesional, es decir, el conocimiento o la pericia, que evidentemente poseen los Arquitectos como los Arquitectos Técnicos y Aparejadores en esta materia, por su carácter de titulaciones generalistas”*.

Per altre banda, s'ha de dir que les Entitats Locals posseeixen llibertat vinculada a la capacitat atorgada pels títols universitaris per aprovar la Relació de Llocs de Treballs, on estan inclosos els llocs que formen part de l'Escala d'Administració Especial, Subescala Tècnica o grup B. En el cas de l'Ajuntament d'Inca, a la Relació o Catàleg de Llocs de Treball, es descriuen les funcions a desenvolupar per l'Arquitecte Tècnic Municipal, on s'especifica que realitzarà aquelles que l'atorga la seva titulació, així com altres que, l'Ajuntament dins la seva discrecionalitat, considera que està capacitat, entre els quals, es pot admetre la participació en qüestions relacionades amb el planejament municipal.



## Ajuntament d'Inca

---

En definitiva, entenem que, atès que la legislació urbanística autonòmica no exigeix al funcionari competent estar en possessió d'una determinada titulació acadèmica o professional, es pot afirmar la competència dels Arquitectes Tècnics i dels Enginyers d'Edificació, així com als enginyers tècnics i enginyers superiors, quant sigui personal al servei de l'Administració en qualitat de funcionaris, per procedir a la redacció, participació i/o comprovació del contingut formal de la modificació de l'ús detallat que ens ocupa, a la redacció i interpretació dels seus plànols i condicions, atès la seva formació sobre legislació urbanística que la seva titulació li atorga, així com la superació del corresponent temari d'oposicions, la qual cosa és considera competent, en aquest cas, als Arquitectes Tècnics Municipals (Enginyers de l'Edificació), per a la redacció de la Memòria justificativa d'alteració de l'ús detallat d'equipament públic, atès que no existeix un marc legal que exigeixi estar en possessió d'una determinada titulació acadèmica o professional per dur a terme aquesta esta tipus d'actuacions vinculades al planejament, entenem que com a tècnic municipal del cos d'Administració Especial, té els coneixements suficients per fer aquesta redacció, una comprovació del seu contingut formal i la seva adequació als instruments i normativa urbanística en vigor.

No obstant això, davant qualsevol dubta interpretativa respecte al règim competencial de la present modificació de l'ús detallat de l'equipament públic, la present Modificació ha estat signada per l'arquitecte municipal, Sr. Francisco Alemany Bennassar, dins el present tràmit d'aprovació definitiva, en aplicació del previst a l'article 52 de la Llei 39/2015, d'1 d'octubre de procediment administratiu comú, en relació a la convalidació dels actes administratius.

2.- En quant a què la documentació publicada a la pàgina web de l'Ajuntament és incompleta, es manifesta el següent:

a) La documentació a la qual fa referència l'article 172.3 del Reglament de la LOUS, per a la tramitació de les modificacions de l'ús detallat d'equipament de titularitat pública, és que la proposta contengui una Memòria Justificativa. Aquesta Memòria es va publicar al taulò d'anuncis de la pàgina web i a l'apartat de normativa urbanística en data 12/04/2017 (boib 22/04/2017). Posteriorment, es va completar amb els plànols relatius a l'estat actual (informació) i modificat (ordenació), en data 25/05/2017. En tot cas, aquesta documentació ha estat exposada al públic per un termini superior als 20 dies, als efectes de presentar al·legacions, còmput que s'ha de contar a partir de que tota la documentació està publicada al punt d'accés electrònic, és a dir, dia 25/05/2017.

b) La documentació publica és suficient i compleix amb el previst a l'article 54 de la LOUS i l'article 154.2 del Reglament. En cap cas és d'obligada publicació aquells documents que fan referència a l'expedient administratiu, com són els



## Ajuntament d'Inca

---

informes tècnic i jurídic, els quals, en tot cas, es poden consultar a l'expedient que està a disposició de qualsevol persona i/o entitat.

En aquest sentit, entenem que els documents a publicar, són aquells que fan referència a la documentació objecte de modificació (Memòria justificativa i plànols, en el seu cas).

Finalment, respecte a l'aplicació de l'article 60.3 del Reglament de la LOUS, entenem que no té cap incidència sobre la present modificació de l'ús detallat de l'equipament en qüestió, tenint en compte que es fa la identificació correcta dels usos, adaptat a la nomenclatura que utilitzar el vigent planejament general.

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

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

1.- DESESTIMAR les al·legacions presentades durant el tràmit d'informació pública, a la documentació relativa a la modificació de l'ús detallat de l'equipament públic classificat com a sòl urbà i qualificat com sociocultural al PGOU d'Inca, situat al carrer Antoni M. Alcover cantonada amb el carrer Josep M. Llompart (enfront de la plaça des Lladoner) en quant a la planta baixa de l'esmentat equipament que passa a tenir l'ús de docent/assistencial; d'acord amb les consideracions exposades a la part expositiva del present informe-proposta.

2.- APROVAR definitivament la modificació de l'ús detallat de l'equipament públic classificat com a sòl urbà i qualificat com sociocultural al PGOU d'Inca, situat al carrer Antoni M. Alcover cantonada amb el carrer Josep M. Llompart (enfront de la plaça des Lladoner) en quant a la planta baixa de l'esmentat equipament que passa a tenir l'ús de docent/assistencial, conforme a la Memòria justificativa que s'adjunta.



## Ajuntament d'Inca

---

3.- PUBLICAR el present acord al botlletí oficial de les Illes Balears i a la pàgina web de l'Ajuntament d'Inca.

4.- COMUNICAR I REMETRE la present documentació de modificació de l'ús detallat, al Consell de Mallorca i a l'Arxiu d'Urbanisme de les Illes Balears.

5.- NOTIFICAR la present modificació a les persones interessades als efectes oportuns.

Inca, 17 de juliol de 2017

El Lletrat assessor Municipal

Carlos Mena Ribas

Per la Comissió Informativa d'Urbanisme i Habitatge a la seva sessió de dia 17/07/2017, es va acordar dictaminar favorablement l'anterior informe-proposta i elevar-lo a la consideració del Ple ordinari de l'Ajuntament a celebrar el dia 27/07/2017.

Inca, 17 de juliol de 2017

El batle-president i  
President de la Comissió Informativa  
d'Urbanisme i Habitatge

Virgilio Moreno Sarrió