



Sección V. Anuncios

Subsección segunda. Otros anuncios oficiales

AYUNTAMIENTO DE INCA

13134 *Aprobación inicial del proyecto de urbanización del Polígono de Servicios y Tecnológico del Plan Parcial del Sector 1 del PGOU de Inca*

Por la Junta de Gobierno Local en sesión ordinaria de día 18 de diciembre de 2024 se adoptó, entre otros, el siguiente acuerdo:

“INFORME para resolver el expediente de referencia que, en forma de propuesta de resolución formula el jefe del Área de Urbanismo y Vivienda y letrado asesor municipal, para la aprobación inicial del proyecto de urbanización del Plan Parcial del Sector 1 de suelo urbanizable (nuevo polígono de servicios y tecnológico) delimitado en el PGOU de Inca, para que se eleve a la decisión de la JUNTA DE GOBIERNO LOCAL.

I.- VISTO el expediente 3493/2021, relativo a la aprobación del proyecto de urbanización del Plan Parcial del Sector 1 de suelo urbanizable (nuevo polígono de servicios y tecnológico) delimitado en el PGOU de Inca; resultan los siguientes Antecedentes de Hecho:

1.- Por el Ayuntamiento Pleno, en sesión extraordinaria de día 30/03/2011, se aprobó inicialmente el Plan Parcial de Sector 1 y se sometió a información pública por un plazo de un mes con las correspondientes publicaciones en el boib y en dos diarios de mayor difusión, incorporando los informes emitidos por la Comisión de Medio Ambiente de las Illes Balears, en relación con la vigencia y conservación del acuerdo de la Comisión de Balear de Medio Ambiente de 31.10.2006, relativo a la evaluación ambiental estratégica del Sector 1.

2.- Durante los plazos de ambas informaciones públicas (14/10/2010 y 9/4/2011), se presentaron un total de 8 alegaciones que fueron resueltas junto con la aprobación provisional acordada en el pleno extraordinario urgente de día 18/05/2011.

3.- Por el Ayuntamiento Pleno, en sesión extraordinaria urgente de día 18/05/2011, se aprobó provisionalmente el Plan Parcial del Sector 1.

4.- En fecha de 10/10/2011, el Departamento de Urbanismo y Territorio del Consell de Mallorca, requirió la subsanación de documentación de la propuesta de plan parcial.

5.- Por el Ayuntamiento Pleno, en sesión ordinaria de fecha 30/03/2012, se subsanó las deficiencias de la documentación relativa a la propuesta de Plan Parcial determinadas por el Consell de Mallorca.

6.- La Comisión Insular de Ordenación del Territorio y Urbanismo, en sesión celebrada el día 17/07/2012, aprobó de forma definitiva el Plan Parcial del Sector 1 con prescripciones, procediendo a su publicación en el boib en fecha 23 /08/2012.

7.- La Comisión Insular de Ordenación del Territorio y Urbanismo, en sesión celebrada el día 26/10/2012, aprobó de forma definitiva la revisión y adaptación del PGOU de Inca al Plan Territorial Insular de Mallorca, revisión que mantiene la delimitación del Sector 1 y el sistema de cooperación.

8.- En fecha de 27/08/2014, por parte de más del 50% de propietarios afectados por el ámbito de suelo urbanizable del Sector 1, se presentaron diferentes solicitudes mediante las cuales se solicita el cambio de la modalidad de sistema de actuación de cooperación a compensación.

Una vez realizados los trámites determinados por la legislación urbanística, se aprobó el cambio de modalidad del sistema de actuación mediante acuerdo de la Junta de Gobierno Local de día 9/09/2015.

9.- Mediante diferentes instancias presentadas el 22/01/2016 y 26/01/2016, se solicita la aprobación de las bases y estatutos de la Junta de Compensación del Sector 1 suelo urbanizable (nuevo polígono de servicios y tecnológico).

10.- Por la Junta de Gobierno Local, en sesión ordinaria de día 24 de febrero de 2016, se aprobó inicialmente la propuesta de bases y estatutos del Sector 1 y se sometió a información pública mediante publicación en el boib y en la página web municipal y se procedió a la notificación a los propietarios afectados que no se hubiesen adherido.

11.- Durante el período de información pública y comunicación a los propietarios se presentó una única alegación en fecha de





registro de entrada de 30/03/2016, por parte del Sr. Magin Janer Mut, que será analizada y contestada en los fundamentos de derecho.

12.- Por la Junta de Gobierno Local, en sesión ordinaria de día 29/06/2016, se aprobó de forma definitiva las bases y estatutos de la Junta de Compensación del Sector 1.

13.- En fecha 11/05/2017, ante el Notario, Sr. Victor Alonso-Cuevillas Sayrol, se elevó a público la constitución de la Junta de Compensación.

14.- Por parte de presidente de la Junta de Compensación, se solicitó la modificación de las bases y estatutos, dado el acuerdo adoptado por el Consejo Rector en fecha 8/02/2021, en cuanto a la base 7ª.1 y de acuerdo con lo previsto en el artículo 218 del Reglamento de la LOUS, que fue aprobada de forma definitiva por acuerdo de la Junta de Gobierno de fecha 13/10/2021.

15.- En fecha de registro de entrada de 26/02/2021, se presentó por la Junta de Compensación, el proyecto de urbanización con la denominación de "Polígono de Servicios y Tecnológico del Plan Parcial del Sector 1 del PGOU d'Inca", a efectos de iniciar la correspondiente tramitación para su aprobación.

16.- Mediante resolución del presidente de la Comisión de Medio Ambiente de las Illes Balears por la que se formula el informe de impacto ambiental sobre el proyecto de urbanización del polígono de servicios y tecnológico del Plan Parcial del Sector 1 del PGOU, TM Inca, promovido por JUNTA DE COMPENSACIÓN Sector 1 PGOU Inca, de fecha 8/09/2023, se acordó no sujetar a evaluación de impacto ambiental ordinaria el proyecto de urbanización del polígono de servicios y tecnológico del Plan Parcial del Sector 1 del PGOU, TM Inca, promovido por la JUNTA DE COMPENSACIÓN Sector 1 PGOU Inca.

17.- Por parte del ingeniero municipal, en fecha de 27/11/2023, se emitió informe técnico favorable que a continuación se transcribe:

"Las obras solicitadas consisten en la urbanización (Apertura de Viales y dotación de servicios) del polígono de servicios y tecnológico del Plan Parcial del Sector 1 del P.G.O.U. de Inca.

Se ha presentado la siguiente documentación técnica:

- Proyecto de urbanización del polígono de servicios y tecnológico del Plan Parcial del Sector 1 del P.G.O.U.
- Vista la documentación presentada, se informa FAVORABLEMENTE la licencia solicitada condicionada al cumplimiento de las siguientes prescripciones técnicas indicadas en la resolución del Presidente de la Comisión de Medio Ambiente de las Illes Balears:
- Antes de la ejecución de la red de agua potable se tendrán que seguir los trámites necesarios con la Dirección General de Salud Pública que incluyen la obtención de los informes vinculantes para su ejecución y puesta en funcionamiento.
 - Se tendrá que presentar un plano al que se grafíen los pasos de peatones así como el paso de peatón entre los dos subsectores del Plan Parcial.
 - Se tendrán que adoptar técnicas o sistemas urbanos de drenaje sostenible. Se tendrán que incorporar medidas para fomentar la infiltración de las superficies de los aparcamientos, viales, centros de rotondas, alcorques y jardines.

1.- Viales.

Deberá presentarse, certificado de laboratorio homologado sobre el grado de compactación (Ensayo de placa de carga) de los puntos situados sobre el eje del vial a una interdistancia no superior a los 25 mts.

2.- Redes de alcantarillado y drenaje.

Una vez terminadas las obras se procederá a efectuar las pruebas de presión y estanqueidad reglamentarias.

3.- Red de agua potable.

Una vez terminadas las obras se procederá a una prueba de presión de todo el nuevo sector, presas incluidas, que consistirá en sobrepresionar la red hasta los 7,5 kg/cm² no debiendo observar ningún escape ni pérdida de presión durante 30 minutos.

4.- Red de riego.

Una vez terminadas las obras se procederá a una prueba de presión de todo el nuevo sector, presas incluidas, que consistirá en sobrepresionar la red hasta los 7,5 kg/cm² no debiendo observar ningún escape ni pérdida de presión durante 30 minutos.

5.- Red de alumbrado público.

Antes del inicio de las obras deberá replantarse la ubicación exacta de las mismas, con el ingeniero municipal.





6.- Redes no municipales.

- Respecto a las redes no municipales, se deberá obtener la conformidad de las demás compañías.
- Antes del inicio de las obras, deberá presentarse acta de conformidad técnica de las compañías suministradoras en relación a las redes de BT, MT, telefonía y gas.
- En relación a las canalizaciones por los distintos servicios, a realizar fuera de los nuevos viales proyectados, se tendrán en cuenta las siguientes prescripciones:
 - a) Todos los materiales de excavación, se retirarán inmediatamente del corte, transportándolos a vertedero. El repleto de la acequia deberá realizarse con balasto artificial que deberá reunir las condiciones especificadas en el PG3, compactando por tongadas de 20 cm de espesor máximo hasta el 98 % del ensayo Proctor Modificado según NLT 107-109.
 - b) La reposición de pavimentos deberá realizarse reponiendo la totalidad de la acera si ésta tiene una anchura inferior a un metro, de acuerdo con las condiciones especificadas en el documento del replanteo. Asimismo se tendrán que respetar los vados peatonales y dar cumplimiento a la Ley para la Mejora de la accesibilidad y supresión de barreras arquitectónicas.
 - c) El corte del asfalto deberá realizarse con máquina de disco a una distancia mínima de 30 cm de cada uno de los cortes de la acequia. La reposición del pavimento deberá realizarse con aglomerado asfáltico en caliente, del mismo tipo que el existente, con un grosor mínimo de 5 cm y sellando la junta con mástico. Previamente al tendido del aglomerado deberá aplicarse un riego de imprimación catiónica rápida con una dotación de 1,5 kg/m2.

7.- Para obtener la recepción de las obras y previo a la comprobación de las mismas por parte de los servicios técnicos municipales, se deberá aportar la siguiente documentación:

- Certificado final de obras suscrito por técnico competente, al que se acompañarán los planos de las modificaciones efectuadas en el transcurso de las obras, si procede.
- Prueba de presión de todo el nuevo sector, presas incluidas certificada por el técnico director de las obras.
- Certificado de laboratorio homologado sobre el grado de compactación (Ensayo de placa de carga) de los puntos situados sobre el eje del vial a una interdistancia no superior a 25 mts.
- Boletines de alumbrado público.
- Respeto de las redes no municipales, deberá presentarse acta de recepción de las mismas por parte de las compañías explotadoras de los servicios.

Para determinar el importe a avalar se solicita informe jurídico.»

18.- Como consecuencia de aclarar determinadas cuestiones técnicas con las entidades suministradoras de los servicios eléctricos que deben alimentar al nuevo Sector urbanizable, la tramitación se suspendió. Sin embargo, una vez se ha manifestado por la Junta de Compensación que estas cuestiones ya han sido subsanadas o aclaradas, se continúa con la tramitación correspondiente.

Fundamento de derecho

Primero.- El Parlamento de las Islas Baleares, a consecuencia de la situación de desaceleración económica y la recesión generalizada de la economía de las Islas Baleares y en general de todo el territorio del Estado, aprobó la Ley 4/2010, de 16 de junio de medidas urgentes para el impulso de la inversión en las Islas Baleares, con el objetivo de contribuir a impulsar la actividad económica pública y privada en las Islas Baleares. Una de estas medidas se concreta en la Disposición transitoria tercera en materia de desarrollo de polígonos industriales, donde se establece que dentro de los dos años a la entrada en vigor de esta ley, no será necesaria la previa adaptación del planeamiento urbanístico municipal en el plan territorial insular para poder aprobar planes parciales de suelos urbanizables de uso industrial.

Esta disposición normativa supuso la posibilidad de poder tramitar el Plan Parcial de Sector 1 del PGOU de Inca de 2005 (suelo urbanizable destinado a uso industrial y de servicios), sin necesidad de esperar a la aprobación de la adaptación al Plan Territorial Insular de Mallorca y, en consecuencia, la aprobación del Plan Especial del ART 11.1 de la Fachada de Inca, el cual se encuentra en tramitación, pendiente de la aprobación definitiva por el Consell de Mallorca.

Ante esta posibilidad, el Ayuntamiento inició la tramitación del Plan Parcial de Sector 1 destinado a usos industriales, de servicios y tecnológico, siendo necesario, de acuerdo con la Ley 4/2010 citada un informe previo del Consell de Mallorca, el cual se aprobó en fecha 25/03/2011.

Por último, como se ha expuesto anteriormente, el Plan Parcial se aprobó de forma definitiva con prescripciones, por la Comisión Insular de

Ordenación del Territorio y Urbanismo, en sesión celebrada el día 26/10/2012.

En este sentido, las prescripciones que puedan afectar al proyecto de urbanización deben ser incorporadas a dicho proyecto.

Segundo.- Por acuerdo de la asamblea general de la Junta de Compensación, en fecha 29 de enero de 2019, se aprobó el encargo y elaboración del proyecto de urbanización y se presentó ante el Ayuntamiento para su tramitación, siendo aplicable lo previsto, el artículo 71 de la Ley 12/2017, de urbanismo de las Islas Baleares y, en el momento de la presentación de la solicitud, era aplicable los artículos 197, 198, 199, en cuanto a su contenido y el artículo 200, respecto a la tramitación, del Reglamento general de la Ley 2/2014 de ordenación y uso del suelo de las Illes Balears, este reglamento, a fecha de hoy ha sido derogado por el Reglamento general de la Ley 12/2017, el cual regula en los artículos 115 y 116 el contenido de los proyectos y en el artículo 117 la su tramitación y aprobación de los proyectos de urbanización.

En todo caso, no existen diferencias significativas respecto a la regulación que se llevará a cabo en ambos reglamentos.

Tercero.- Respecto a la garantía financiera a prestar, conforme al artículo 200.3 del Reglamento de la LOUS, como en el artículo 117.2 del Reglamento de la LUIB, será como mínimo de los 6% del coste de la ejecución material de las obras de urbanización y ésta debe prestarse antes del inicio de las obras, con los requisitos previstos en la legislación en materia de contratación del sector público.

Cuarto.- Conforme lo previsto en el artículo 21.1 j) y 3 de la Ley 7/1985, reguladora de las bases de régimen local, el órgano competente para resolver, corresponde a la Junta de Gobierno Local, en virtud de delegación del alcalde-presidente.

II.- Atendido a lo dispuesto en los artículos 4.1.c) y e), 21.1.j) y 3, 23.2.b) y 25.2.d) de la Ley 7/1985, de 2 de abril, Reguladora de las Bases de Régimen Local; y los artículos 4.1.c) y e), 41.27, 43.2, 53.2, 123.1, 163 y siguientes del Reglamento de Organización, Funcionamiento y Régimen Jurídico de las Corporaciones Locales de 28 de noviembre de 1986; el jefe del Área de Urbanismo y Vivienda y letrado asesor municipal que suscribe somete el presente Informe-Propuesta a la consideración del Concejal de Urbanismo y Vivienda para que, en su caso, se eleve su aprobación a la JUNTA DE GOBIERNO LOCAL, órgano competente para resolver, la siguiente PROPUESTA DE ACUERDO:

1.- APROBAR INICIALMENTE el proyecto de urbanización del Polígono de Servicios y Tecnológico del Plan Parcial del Sector 1 del PGOU de Inca, con las condiciones establecidas por la Comisión de Medio Ambiente de las Illes Balears que a continuación se relacionan, así como las establecidas en las prescripciones del acuerdo de aprobación definitiva del Plan Parcial, aprobado en fecha de 27/07/2012, respecto al proyecto de urbanización mencionado:

1. La aprobación del proyecto queda supeditada a:

- Presentar en la Dirección General de Recursos Hídricos el Certificado del gestor que se encargará del suministro de agua que certifique la disponibilidad de recurso.
- A la entrada en funcionamiento de la ampliación de la EDAR de Inca. Corresponde al ayuntamiento valorar si aplaza la aprobación del proyecto de urbanización hasta disponer de plenas garantías de que, a su finalización, la ampliación de la depuradora estará operativa, o si aprueba el proyecto asumiendo el compromiso de adoptar las medidas de publicidad adecuadas para advertir de esta condición a todos los posibles afectados. Asimismo, en caso de aprobar el proyecto de urbanización antes de la puesta en servicio de la nueva depuradora, precisará el régimen de responsabilidades frente a los eventuales retrasos en la finalización de las obras de la EDAR.

2. Con el fin de garantizar la protección del dominio público hidráulico subterráneo, durante la ejecución de las obras, deben adoptarse las máximas precauciones para evitar el vertido de sustancias contaminantes, incluidas las derivadas del mantenimiento de las maquinarias.

3. Deberán establecerse medidas para la prevención de polvo y gases durante la fase de construcción. Estas medidas deben incluirse en el plan de vigilancia ambiental para registrar su seguimiento.

4. Deberán adoptarse técnicas o sistemas urbanos de drenaje sostenible. El proyecto de urbanización incorporará medidas para fomentar la infiltración de las superficies de los aparcamientos, viales, centros de rotondas, alcorques y jardines. Se propone el uso de soluciones con pavimentos permeables o el rebaje de bordillos en aquellas situaciones en las que se pueda redirigir la escorrentía superficial hacia zonas donde se facilite su infiltración (alcorques, zonas verdes...). Todo esto sin perjuicio del uso de otras posibles soluciones que se engloben dentro de este conjunto de técnicas de drenaje sostenible.

5. Se tendrán que prever medidas preventivas y correctoras para todas las fases del proyecto.

6. Se deberá implementar un plan de vigilancia ambiental que incluya los condicionantes del presente informe ambiental y que defina unos indicadores claros y específicos para realizar el seguimiento objetivo y documentado de la efectividad de las medidas correctoras y preventivas en cada una de ellas las fases del proyecto. Además, incluir las actuaciones que se llevarán a cabo en caso de que las medidas no obtengan el resultado deseado. El cual se remitirá a la CMAIB.





2.- **SOMETER** el proyecto de urbanización del Polígono de Servicios y Tecnológico del Plan Parcial del Sector 1 del PGOU de Inca, a información pública durante el plazo de UN MES, mediante anuncios que se publicarán en el boletín oficial de las Islas Baleares, en el tablón de anuncios del Ayuntamiento y en el punto de acceso electrónico municipal, durante el cual se podrá examinar el expediente en la Secretaría General (Área de Urbanismo y Vivienda) de este Ayuntamiento y formular alegaciones y/o sugerencias que se consideren.

3.- **SOLICITAR**, para que en el plazo de UN MES, se emita informe por los organismos públicos afectados y empresas suministradoras de los servicios afectados, para que se pronuncien sobre el proyecto de urbanización, conforme lo previsto en el artículo 200.1 b) del Reglamento de la LOUS y, en el mismo sentido, el artículo 117.1 c) del Reglamento de la LUIB.

4.- **NOTIFICAR** este acuerdo a las personas interesadas; a los efectos y consecuencias mencionadas anteriormente.”

Lo que se comunica, para su conocimiento y efectos oportunos.

(Firmado electrónicamente: 18 de diciembre de 2024)

El alcalde-presidente

Virgilio Moreno Sarrió

