



INFORME TECNIC EN RELACIÓ A LA MODIFICACIÓ PUNTUAL NÚMERO 20 DEL PGOU 2012, RELATIVA AL CANVI DE QUALIFICACIÓ DE LA PARCEL·LA SITUADA AL CARRER BERENGUER D'ANOIA NÚM. 68, DE ZONA INDUSTRIAL-ORDENACIÓ PER ALINEACIÓ DE VIAL (IAV 51) A SISTEMA GENERAL D'EQUIPAMENT COMUNITARI DE SEGURETAT (SGEC/ SE) PER L'AMPLIACIÓ DE L'EQUIPAMENT LOCAL SE2, EL PARC DE BOMBERS EXISTENT A LA PARCEL·LA VEÏNA.

1- OBJECTE

L'objecte d'aquesta modificació és el canvi de qualificació de la parcel·la situada al carrer Berenguer d'Anoia núm. 68, de Zona Industrial-Ordenació per alineació de vial (IAV 51) a Sistema general d'equipament comunitari de Seguretat (SGEC/ SE).

La finalitat és l'ampliació de l'equipament local SE2, el parc de bombers existent a la parcel·la veïna.

Per tant, es tractarà d'un equipament de titularitat pública i ús públic.

En data 16.10.1986, l'Ajuntament d'Inca va cedir, per conveni, l'ús del solar de propietat municipal amb referència cadastral 3676404DD9937N0001BJ al Consell de Mallorca sobre el qual aquest va dur a terme la construcció i posada en funcionament de l'actual parc de bombers.

En data 07.09.2022, el Servei de Bombers del Consell de Mallorca va emetre un informe de necessitat relatiu a la compra d'un solar per a ampliar l'actual parc de bombers d'Inca.

En data 29.09.2022, el Ple de l'Ajuntament d'Inca va aprovar la cessió gratuïta de l'ús al Consell Insular de Mallorca del solar de titularitat municipal situat al carrer Berenguer d'Anoia núm. 70 d'Inca, per un termini de cinquanta anys i en data 13.10.2022, el consell executiu del CIM va aprovar l'acord d'acceptació de la cessió per a la prestació del servei de prevenció i extinció d'incendis al municipi d'Inca.

En data 19.12.2022 el Consell de Mallorca va adquirir el solar objecte de la MP per part del Consell Insular de Mallorca.

La proposta de la Modificació puntual núm. 20 del Pla general d'Inca referida al canvi de qualificació de la parcel·la situada al carrer Berenguer d'Anoia núm. 68, és iniciativa del Consell de Mallorca, propietari dels terrenys.

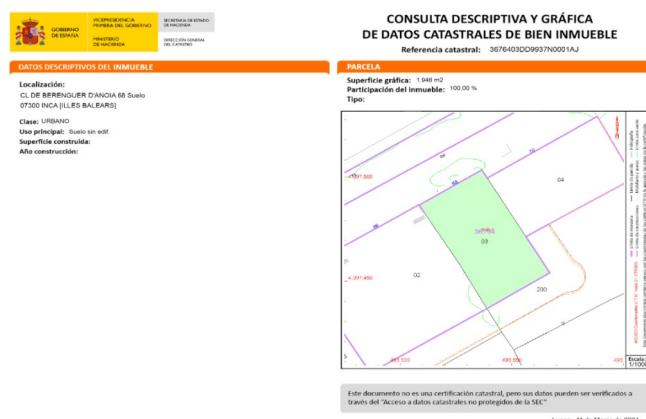
2- ANTECEDENTS

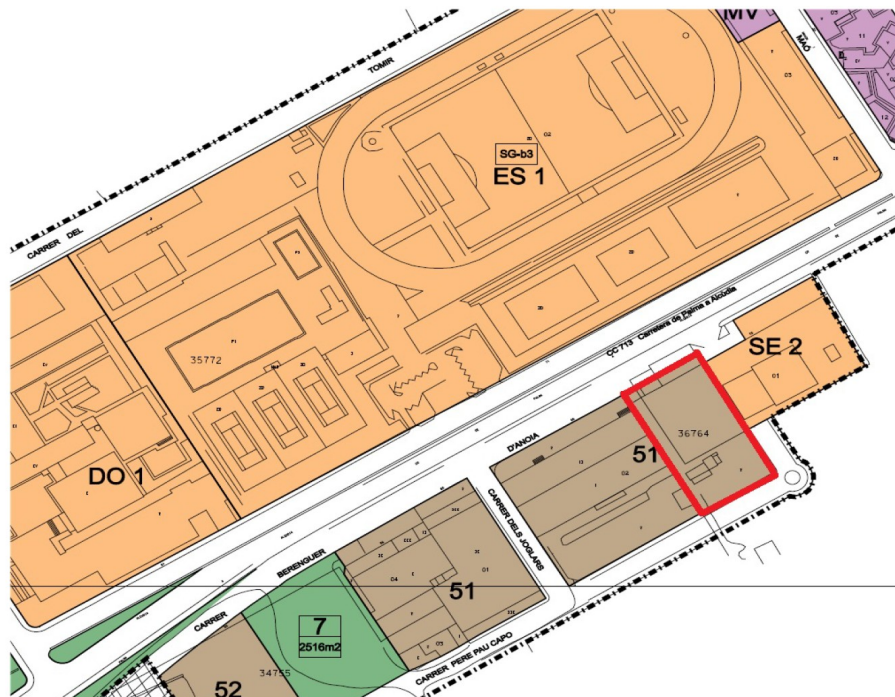
El 27 d'octubre de 2005 es va aprovar definitivament amb prescripcions el PGOU d'Inca (BOIB n. 191, de 22.12.05) i la seva adaptació al PTIM es va aprovar amb prescripcions el 26 d'octubre de 2012 (BOIB n. 176, de 27.11.12). Des de llavors s'han tramitat 22 modificacions puntuals (la núm. 21 i 22 en tramitació), sent aquesta la núm. 20.

3- ANÀLISI DE L'ÀMBIT

És, segons el plànol informatiu d'estructura de la propietat, el comprès per les següents parcel·les cadastrals:

- Carrer Berenguer d'Anoia 68, amb referència cadastral 3676403DD9937N0001AJ, amb una superfície de parcel·la de 1.946 m² segons cadastre i 1.923,75 m² segons aixecament planimètric.





4- JUSTIFICACIÓ DE LA MODIFICACIÓ.

La modificació proposada compleix amb la legislació vigent segons amb la següent justificació:

General

Aquesta modificació està emparada en l'article 59 de la Llei 12/2017, de 29 de desembre, d'urbanisme de les Illes Balears (BOIB n. 160, de 29.12.17), d'ara endavant LUIB, que han previst la possibilitat d'introduir modificacions de qualsevol dels elements d'un instrument de planejament urbanístic en vigor amb subjecció a les mateixes disposicions que regeixen per a la seva formació i aprovació.

A més, aquesta modificació es justifica per la necessitat d'ampliació del Parc de Bombers d'acord amb l'informe emès pel Consell de Mallorca de 7 de setembre de 2022.

Aquesta modificació es correspon amb la zonificació Zona Industrial Ordenació per alineació de vial IAV (51).

Al costat de la parcel·la objecte d'aquesta Modificació puntual, es troba la parcel·la qualificada com a SE2, on es situa l'actual Parc de Bombers.

De la conveniència i oportunitat

Compleix amb l'article 59 de la LUIB.

A l'informe de data 07.09.2022 del Servei de Bombers de Mallorca s'indica:

- Que la superfície del solar de l'actual parc (1.945 m²) és insuficient per donar resposta a les necessitats operatives, organitzatives i formatives per a un parc de les seves característiques.
- Que la ubicació actual del parc de bombers es idònia, fora de la trama urbana d'Inca, amb enllaços ràpids a l'autovia i entrada a Inca.





- Que per a l'ampliació és necessari que el nou solar sigui contigu a l'actual.

- Que per cobrir les necessitats operatives, els solar hauria de tenir una superfície mínima al voltant de 4.000 m² de superfície, per poder admetre un parc de Bombers amb disseny de P10 de 1.200 m² de superfície útil, 800 m² de superfície exterior lligada al parc, torre de pràctiques de 50 m² amb superfície de feina de 2.000 m² (practicable amb AEA des de les 4 cares de la torre).

En un futur, l'òptim seria arribar als 6.000 m² per tal de desenvolupar un camp central de pràctiques i maniobres de 2.000 m².

La proposta de modificació puntual es justifica en la necessitat d'ampliació de l'actual Parc de Bombers d'Inca, i al fet que a la parcel·la que el Consell de Mallorca ha adquirit per a aquest fi, adjacent al Parc actual, no està permès l'ús equipament de seguretat.

El canvi, en detriment de sòl industrial, es pot justificar ja que es disposa de sòl industrial suficient atès que s'està tramitant el Polígon de Serveis i Tecnològic del Pla Parcial Sector 1, el projecte d'urbanització del qual s'ha aprovat inicialment per la Junta de Govern Local en sessió ordinària de dia 18/12/2024.

Acreditació de l'interès públic.

Es justifica el compliment de l'article 4.1 del RDL 7/2015, de 30 d'octubre, la modificació de planejament proposada redunda en l'interès públic per les necessitats d'ampliació de l'equipament públic destinat a Parc de Bombers.

Relació i justificació de les modificacions de les normes urbanístiques.

S'afegeix una nova fitxa del sistema SGEC/ SE.

Les condicions d'edificabilitat i ús són les definides a l'article 153 del PGOU.

S'afegeix un punt 5^è:

Les condicions d'edificabilitat assignades a l'equipament de seguretat es regulen per l'aprofitament del dos amb cinquanta metres quadrats per metre quadrat (2,50 m²/m²), l'alçada màxima de setze metres (16 m) i quatre plantes (4), excepte la torre de pràctiques, d'alçada màxima de 25 m, sense necessitat de tramitació d'estudi de detall

Justificació del compliment de la normativa aplicable:

Es justifica el compliment de la següent normativa que li és d'aplicació:

- Legislació estatal.
- Servituds aeronàutiques
- Legislació autonòmica
- Pla territorial de Mallorca
- Pla d'intervenció en àmbits turístics
- PDS d'equipaments comercials
- Llei de canvi climàtic
- Avaluació de la mobilitat generada
- Avaluació de l'impacte de gènere i d'igualtat de tracte

5- ESTUDI ECONÒMIC I FINANCER I PROGRAMA D'ACTUACIÓ

Aquesta modificació de planejament no afecta ni suposa alteració de l'Estudi Econòmic i Financer del planejament vigent, atès que el sòl no lucratiu ja és de titularitat pública.

6- INFORME DE SOSTENIBILITAT ECONÒMICA

L'article 22.4 del RDL 7/2015, de 30 d'octubre, estableix que la documentació dels instruments d'ordenació urbanística ha d'incloure un informe o memòria de sostenibilitat econòmica en el qual es ponderarà, en particular, l'impacte de





l'actuació en les Hisendes Públiques afectades per la implantació i el manteniment de les infraestructures necessàries o l'arrencada i la prestació dels serveis resultants, així com la suficiència i adequació de sòl destinat a usos productius.

D'altra banda, l'article 38 de la LUIB ha previst la necessitat d'incorporar, en determinats casos i entre els documents del planejament, el referit informe de sostenibilitat econòmica de les actuacions previstes.

Aquesta modificació no suposa la implantació d'un nou sector de gestió urbanística per la qual cosa és necessària la formulació i incorporació del referit informe de sostenibilitat econòmica i la memòria de viabilitat econòmica.

Es tractarà d'un equipament de titularitat pública i ús públic i no suposa augment d'aprofitament respecte al planejament anterior.

La modificació que es proposa únicament afecta al canvi de qualificació d'una parcel·la, per a la que no és necessària cap actuació urbanística per a la qual s'hagi de preveure un cost econòmic.

La proposta no preveu noves infraestructures la implantació i el manteniment de les quals puguin afectar les hisendes públiques, ni es proposen actuacions de regeneració urbanes.

Per tant, la present modificació puntual proposada no suposarà un cost econòmic per a la hisenda local, el que implica que serà sostenible econòmicament i es considera que no és necessari incorporar cap informe de sostenibilitat econòmica.

7- INFORME I MEMÒRIA DE SOSTENIBILITAT AMBIENTAL

Segons els articles 12 i 13 del Decret legislatiu 1/2020, de 28 d'agost, pel qual s'aprova el Text refós de la Llei d'avaluació ambiental de les Illes Balears, quan l'òrgan substantiu valori que un pla o programa, sigui en la seva primera formulació o sigui en la seva revisió, o la modificació d'un pla o programa vigent, no està inclòs en cap dels supòsits dels apartats anteriors d'aquest article, i, per tant, no està subjecte a avaluació ambiental estratègica, ho justificarà mitjançant un informe tècnic que quedarà a l'expedient.

La present Modificació Puntual afecta a un canvi de qualificació d'un terreny classificat com urbà amb una superfície limitada. Es considera que no té efectes significatius sobre el medi ambient.

No està inclosa en cap dels supòsits de l'article 12 del Decret legislatiu 1/2020, de 28 d'agost, pel qual s'aprova el Text refós de la Llei d'avaluació ambiental de les Illes Balears.

Així doncs, atesa la naturalesa de la present modificació puntual, es proposa la no subjecció a avaluació ambiental estratègica per que aquesta no té efectes significatius sobre el medi ambient al canviar la qualificació d'una parcel·la industrial per una d'equipament públic destinat a Parc de Bombers.

A més, atesa la darrera modificació dels annexos I, II i III de la Llei 21/2013, de 9 de desembre, d'avaluació ambiental, les activitats habituals del programa d'un Parc de Bombers i la naturalesa de la present modificació puntual, es proposa la no subjecció a avaluació ambiental estratègica.





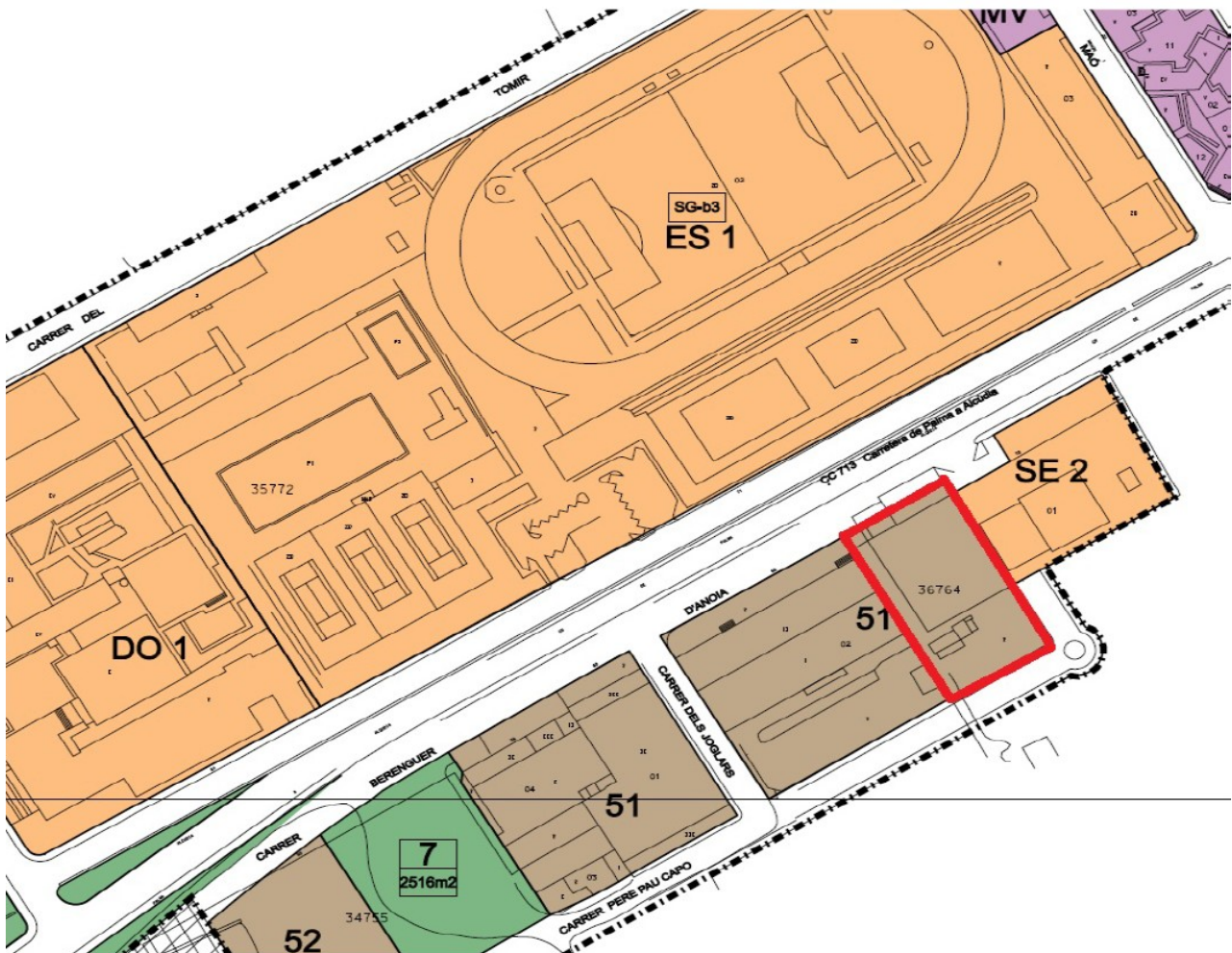
8- RESUM EXECUTIU DEL PLANEJAMENT

En compliment de l'article 25 del Reial decret legislatiu 7/2015, de 30 d'octubre i article 38 de la LUIB, s'annexa el document de resum executiu del planejament.

Aquesta modificació del planejament vigent altera l'ordenació en el següent supòsit:

Ordenació:

Canvi de qualificació de la parcel·la situada al carrer Berenguer d'Anoia núm. 68; amb referència cadastral 3676403DD9937N0001AJ; amb una superfície de parcel·la de 1.946 m² segons cadastre; i 1.923,75 m² segons aixecament planimètric; de Zona Industrial-Ordenació per alineació de vial (IAV 51) a Sistema general d'equipament comunitari de Seguretat (SGEC/ SE) per l'ampliació de l'equipament local SE2, Parc de Bombers existent a la parcel·la veïna.



Situació sobre els plànols d'ordenació del PGOU vigent (full B2).





Proposta de modificació del PGOU.

Normes urbanístiques:

S'afegeix l'apartat 5^è a l'article 153 de les normes:

Les condicions d'edificabilitat assignades a l'equipament de seguretat es regulen per l'aprofitament del dos amb cinquanta metres quadrats per metre quadrat (2,50 m2/m2), l'alçada màxima de setze metres (16 m) i quatre plantes (4), excepte la torre de pràctiques, d'alçada màxima de 25 m, sense necessitat de tramitació d'estudi de detall

S'afegeix una nova fitxa del sistema general SGE/ SE.



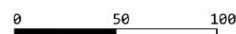


IDENTIFICACIÓ		SGEC/SE 2
DENOMINACIÓ	Parc de bombers	
TIPUS DE SISTEMA	Sistema General d'Equipament comunitari	
ÚS	Dotacional de seguretat (art.90 PGOU)	
TITULARITAT DEL SÒL	Pública	
REFERÈNCIA CADASTRAL	3676404DD9937N0001BJ 3676403DD9937N0001AJ	
CODIFICACIÓ	SE 2	

LOCALITZACIÓ I DIMENSIONS	
SITUACIÓ	C/ Berenguer d'Anoia, 68 i 70
SUPERFÍCIE	3.868,75 m2



E. 1/2000



ORDENACIÓ URBANÍSTICA	
CLASSIFICACIÓ DEL SÒL	Sòl urbà
QUALIFICACIÓ	SGEC/SE Sistema general d'equipament comunitari de seguretat
PLÀNOLS	B3
CATÀLEG	No conté elements catalogats
SISTEMA D'ACTUACIÓ	No és necessari incloure'l dins una unitat de gestió urbanística. Es tracta de terrenys de titularitat pública.
CONDICIONS TEMPORALS D'EXECUCIÓ	No es requereix cap actuació prèvia
FORMA DE FINANÇAMENT	Iniciativa pública
PARÀMETRES DE L'EDIFICACIÓ	Coefficient edificabilitat 2,5 m2/m2 Alçada màxima 16 m i 4 plantes Alçada màxima torre de pràctiques 25 m La resta de condicions s'estableixen a l'art. 153 del PGOU.
USOS ADMESOS I COMPLEMENTARIS	Ús equipament comunitari. Ús detallat seguretat (art. 96 PGOU)
OBSERVACIONS	Afectat per les servituds aeronàutiques de l'aeroport de Palma

DESCRIPCIÓ	
DESCRIPCIÓ TIPOLÒGICA	Parc de bombers





9- CONTINGUT DOCUMENTAL

El contingut documental de la present modificació puntual està compost per:

- Memòria
- Resum executiu del planejament
- Plànols informatius i d'ordenació:
 - Plànols d'informació:
 - Plànol 00. Plànol guia.
 - Plànol IP01. Itineraris peatonals.
 - Plànol B02. Plànol Estructura general i orgànica del territori.
 - Plànol I2. Urbanitzables i creixement no realitzat.
 - Plànol B3. Plànol d'ordenació del sòl urbà 1:1000.
 - Plànol SA3. Plànol de servituds aeronàutiques casc urbà.
 - Plànol SA4. Plànol de servituds aeronàutiques terme municipal.
 - Plànols d'ordenació:
 - Plànol 00. Plànol guia, que substituirà l'anterior
 - Plànol IP01. Itineraris peatonals, que substituirà l'anterior
 - Plànol B02. Plànol Estructura general i orgànica del territori.
 - Plànol I2. Urbanitzables i creixement no realitzat, que substituirà l'anterior
 - Plànol B3. Plànol d'ordenació del sòl urbà 1:1000, que substituirà l'anterior
 - Plànol SA3. Plànol de servituds aeronàutiques casc urbà, que substituirà l'anterior
 - Plànol SA4. Plànol de servituds aeronàutiques terme municipal, que substituirà l'anterior

10- CONCLUSIÓ

L'actuació prevista, a la present modificació, al terme d'Inca és viable urbanísticament, compleix amb el planejament urbanístic municipal vigent i amb la normativa urbanística aplicable a l'àmbit de la Comunitat Autònoma de les Illes Balears.

Per l'exposat anteriorment, s'informa FAVORABLEMENT.

Inca, a data de la signatura electrònica

L'arquitecte municipal
Oscar Romero Crosa

