



INFORME ESMENAT que en forma de PROPOSTA DE RESOLUCIÓ emet el cap de l'Àrea d'Urbanisme i Habitatge i lletrat assessor municipal en relació a l'aprovació inicial de la Modificació puntual núm. 20 del PGOU d'Inca, consistent en 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) per a l'ampliació de l'equipament SE2 (parc de bombers); perquè s'elevi a la decisió del Ple de l'Ajuntament.

I.- VIST l'expedient de planejament relatiu a la Modificació Puntual núm. 20 de PGOU d'Inca, consistent en 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) per a l'ampliació de l'equipament SE2 (parc de bombers); en resulten els **Antecedents de fet** següents:

1.- La Comissió Insular d'Ordenació del Territori i Urbanisme del Consell de Mallorca, en sessió celebrada el dia 26 d'octubre de 2012, va aprovar definitivament la revisió del PGOU d'Inca per a la seva adaptació al Pla Territorial de Mallorca i el Catàleg d'elements d'interès artístic, històric, ambiental i patrimoni històric ambdues amb prescripcions . La publicació en el boib i entrada en vigor del nou planejament va ésser dia 27/10/2012.

2.- 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) i, en conseqüència, l'ampliació de l'equipament SE2, el parc de bombers existent a la parcel·la veïna.

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

3.- 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.

4.- 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.

5.- 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.

6.- En data 19/12/2022, el Consell de Mallorca va adquirir el solar objecte de la Modificació puntual, la qual cosa ha implicat la proposta de la Modificació puntual núm. 20 del Pla general d'Inca en qüestió.

Fonaments de dret

Primer.- Respecte a la conveniència, oportunitat i justificació de la modificació puntual.

La proposta de modificació puntual es justifica en la necessitat d'ampliació de l'actual Parc de Bombers d'Inca, i el 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, la qual cosa implica la necessitat de dur a terme la present Modificació perquè tingui la qualificació de sistema general d'equipament comunitari de seguretat (SGEC/SE).

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

En aquest sentit, el canvi de qualificació de la parcel·la en qüestió, suposa una millora dels serveis públics supramunicipals, amb l'objecte de l'ampliació de l'actual parc de bombers i cobrir les necessitats operatives amb la superfície idònia i necessària.

- Descripció de la solució adoptada

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

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

Art. 153. Equipaments i espais lliures públics. Condicions d'edificabilitat i ús
1 Equipaments

Les condicions d'edificabilitat assignades als equipaments 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).

Quant a la resta de les condicions, en general es respectaran les de la zona confrontant, si bé, mitjançant la tramitació d'un estudi de detall, es podran adoptar





altres solucions requerides per les condicions d'edificació que hagi de complir cada tipus d'equipament amb una altura màxima de vint-i-cinc metres (25 m) i una edificabilitat de tres amb vint-i-cinc metres quadrats per metre quadrat (3,25 m²/m²).

Afegiríem el punt 5:

«5. Equipaments comunitaris de seguretat (SE)

Modificació puntual del PGOU d'Inca, que consisteix en el canvi de qualificació de la parcel·la del carrer Berenguer d'Anoia núm. 68 de Zona Industrial d'ordenació per alineació de vial IAV (51) a Equipament Seguretat SE2.

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.

Art. 96. Ús equipaments comunitaris (5)

Activitats d'ús públic, col·lectiu o privat destinades a satisfer les distintes necessitats col·lectives o personals per a la societat, com defensa, administració, esplai, sanitat, assistència social, educació, religió, formació ocupacional, etc. Classificació i definició dels usos detallats: l'ús d'equipaments es classifica, d'acord amb el caràcter de l'activitat i del grup social al qual s'adreça, en els usos detallats següents:

5.6 Seguretat

Activitats de servei públic realitzades per cossos i institucions de l'Estat o de la Comunitat Autònoma destinades a la defensa de l'Estat, la preservació de l'ordre públic i la protecció dels individus o dels béns i les activitats servidores de les anteriors. S'inclouen, a títol d'exemple, quarters dels exèrcits, de les forces de seguretat locals i estatals, comissaries, instal·lacions militars, protecció civil, presons, etc.»

Segon.- Normativa d'aplicació al present expedient de Modificació puntual.

1.- L'Ajuntament, en l'exercici de les seves competències en matèria de planejament urbanístic que l'atorga l'article 25.2 a) de la Llei 7/1986, de bases de règim local, ha impulsat la present modificació puntual del PGOU, atès que considera que es donen els requisits de conveniència i oportunitat, els quals queden motivats i contrastats a la memòria de la modificació en qüestió.

2.- L'article 54 de la Llei 12/2017, de 29 de desembre d'urbanisme de les Illes Balears





(LUIB) i l'article 153 del Reglament general de desenvolupament de la LOUS, regula la competència per a l'aprovació del planejament.

En el cas que ens ocupa atès que es tracta d'una modificació de determinacions estructural i detallada, la competència per a la seva aprovació definitiva correspon al Consell de Mallorca.

3.- El procediment per a la seva aprovació serà el previst a l'article 55 de la LUIB i els articles 154 i següents del Reglament general. També seran d'aplicació els articles 58, 63, 64, 65, 66 de la llei esmentada i els articles 171 i següents del Reglament, respecte a la seva formació, conveniència, oportunitat i publicitat, executivitat, obligatorietat i declaració d'utilitat pública.

L'article 59 de la referida LUIB i l'article 171 del RLOUSM, assenyalen que la modificació de qualsevol dels elements d'un instrument de planejament urbanístic se subjecta a les mateixes disposicions que regeixen la seva formació. A més, d'acord amb l'apartat anterior, en l'expedient haurà de figurar la identitat de totes les persones propietàries o titulars d'altres drets reals sobre les finques afectades durant els 5 anys anteriors a la seva iniciació quan, indirecta o directament existeixi increment de paràmetres d'edificabilitat, densitat o modificació d'usos i, en el mateix sentit, l'article 174 del RLOUSM.

A l'efecte del seu compliment, s'adjunta en document apart un informe i/o certificat municipal amb els propietaris afectats per la modificació puntual. No obstant això, en el cas que ens ocupa la totalitat dels terrenys afectats són de titularitat municipal

D'altra banda i en aquest cas, d'acord amb l'establert en l'article 59 de la LUIB i 171 del RLOUSM, es tracta d'una modificació de planejament i no d'una revisió al no constituir una alteració substancial del model d'implantació urbana, de la classificació de sòl, o de les determinacions per al seu desenvolupament urbanístic, així com de les disfuncions derivades de l'esgotament de la capacitat del pla per necessitats reals de sòl per determinats usos i activitats econòmiques.

Finalment, també serà d'aplicació el previst a la Disposició transitòria primera, apartat primer, de la LUIB.

4.- Respecte a la suspensió de llicència s'estarà al previst a l'article 51 de la LUIB i articles 138, 139 i 140 del Reglament general.

5.- La tramitació ambiental de la present modificació s'ajustarà al previst al 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 com la normativa bàsica estatal en matèria d'avaluacions ambiental, Llei 21/2013, de 9 de desembre, d'avaluació ambiental, modificada per la Llei 9/2018, de 31 de juliol.

En aquests sentit, es considera que la present modificació de planejament no està subjecta al procediment d'avaluació ambiental estratègica, atès l'escassa i/o nul·la incidència ambiental de la modificació de planejament i que es justifica a la seva Memòria de la Modificació:





«Es considera que la present Modificació Puntual que afecta a un canvi de qualificació d'un terreny urbà amb una superfície limitada no té efectes significatius sobre el medi ambient i 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. 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 pels escassos efectes de la proposta sobre el medi ambient.»

En conseqüència, la present Modificació no ha d'estar subjecta al procediment d'avaluació ambiental estratègica, essent aplicable el previst a l'article 12.5 del Decret legislatiu 1/2020.

6.- També és d'aplicació com a normativa bàsica estatal, el Reial decret-legislatiu 7/2015, pel qual s'aprova el Text refós de la Llei de sòl i rehabilitació urbana, respecte aquells aspectes que tenen el caràcter de normativa bàsica i tenen efecte sobre els instruments d'ordenació territorial i urbanístic (art. 22).

7.- D'acord amb 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.

II.- 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 cap de l'Àrea d'Urbanisme i Habitatge i lletrat municipal que subscriu sotmet el present, Informe-Proposta FAVORABLE a la consideració del Regidor d'Urbanisme i Habitatge perquè, si és procedent, previ dictamen de la Comissió de Medi Ambient i Model de Ciutat, s'elevi la seva aprovació a l'Ajuntament en PLE, òrgan competent per resoldre, la següent PROPOSTA D'ACORD:

1.- APROVAR INICIALMENT, la proposta de Modificació Puntual núm. 20 del PGOU d'Inca, consistent en 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) per a l'ampliació de l'equipament SE2 (parc de bombers).

2.- SOTMETRE a informació pública pel termini de trenta dies (30 dies), mitjançant anuncis que es publicaran en el butlletí Oficial de les Illes Balears, a un diari de major difusió de la Comunitat Autònoma i a la seu electrònica de l'Ajuntament, la proposta de Modificació Puntual i el document d'avaluació ambiental estratègica ordinària; poden examinar l'expedient a l'Àrea d'Urbanisme d'aquest Ajuntament per formular els





suggeriments i al·legacions que es considerin oportunes.

3.- SUSPENDRE l'atorgament de llicències de parcel·lació, edificació i demolició en els casos que puguin contradir les determinacions previstes a la proposta de Modificació Puntual.

4.-ACORDAR la no subjecció a avaluació ambiental estratègica simplificada la present proposta de Modificació puntual, d'acord amb el previst a l'article 12.5 de la 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, una vegada que ha estat justificat mitjançant en el present informe-proposta.

5.- SOL·LICITAR els informes corresponents a les Administracions Públiques que es puguin veure afectades per la present Modificació puntual de planejament, conforme previst l'article 55.3 de la Llei 12/2017, de 29 de desembre, d'urbanisme de les Illes Balears.

6.- NOTIFICAR, personalment, el present acord a les persones i/o interessats que com a conseqüència de la nova aprovació inicial es puguin veure afectats.

Inca, a data de signatura electrònica

El cap de l'Urbanisme i Habitatge
lletrat assessor Municipal

Carlos Mena Ribas

Conforme el Secretari

Guillermo Corró Truyo

