



INFORME per resoldre l'expedient de referència 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 del projecte d'urbanització del Pla Parcial del Sector 1 de sòl urbanitzable (nou polígon de serveis i tecnològic) delimitat al PGOU d'Inca, perquè s'elevi a la decisió de la JUNTA DE GOVERN LOCAL.

I.- VIST l'expedient 3493/2021, relatiu a l'aprovació del projecte d'urbanització del Pla Parcial del Sector 1 de sòl urbanitzable (nou polígon de serveis i tecnològic) delimitat al PGOU d'Inca; en resulten els **Antecedents de fet** següents:

1.- Per l'Ajuntament en Ple, en sessió extraordinària de dia 30/03/2011, es va aprovar inicialment el Pla Parcial de Sector 1 i es va sotmetre a informació pública per un termini d'un mes amb les corresponents publicacions al boib i a dos diaris de major difusió, incorporant els informes emesos per la Comissió de Medi Ambient de les Illes Balears, en relació a la vigència i conservació de l'acord de la Comissió de Balear de Medi Ambient de dia 31.10.2006, relatiu a l'avaluació ambiental estratègica del Sector 1.

2.- Durant els terminis d'ambdues informacions públiques (14/10/2010 i 9/4/2011), es varen presentar un total de 8 al·legacions que varen ésser resoltes juntament amb l'aprovació provisional acordada al ple extraordinari urgent de dia 18/05/2011.

3.- Per l'Ajuntament en Ple, en sessió extraordinària urgent de dia 18/05/2011, va aprovar provisionalment el Pla Parcial del Sector 1.

4.- En data de 10/10/2011, el Departament d'Urbanisme i Territori del Consell de Mallorca, va requerir l'esmena de documentació de la proposta de pla parcial.

5.- Per l'Ajuntament en Ple, en sessió ordinària de data 30/03/2012, va esmenar les deficiències de la documentació relativa a la proposta de Pla Parcial determinades pel Consell de Mallorca.

6.- La Comissió Insular d'Ordenació del Territori i Urbanisme, en sessió celebrada el dia 17/07/2012, va aprova de forma definitiva el Pla Parcial del Sector 1 amb prescripcions, procedint a la seva publicació en el boib en data 23/08/2012.

7.- La Comissió Insular d'Ordenació del Territori i Urbanisme, en sessió celebrada el dia 26/10/2012, va aprovar de forma definitiva la revisió i adaptació del PGOU d'Inca al Pla Territorial Insular de Mallorca, revisió que manté la delimitació del Sector 1 i el sistema de cooperació.

8.- En data de 27/08/2014, per part de més del 50% de propietaris afectats per l'àmbit de sòl urbanitzable del Sector 1, es varen presentar diferents sol·licituds mitjançant les quals es demana el canvi del modalitat de sistema d'actuació de cooperació a compensació.





Una vegada realitzat els tràmits que determina la legislació urbanística, es va aprovar el canvi de modalitat de sistema d'actuació mitjançant acord de la Junta de Govern Local de dia 9/09/2015.

9.- Mitjançant diferents instàncies presentades el 22/01/2016 i 26/01/2016, es sol·licita l'aprovació de les bases i estatuts de la Junta de Compensació del Sector 1 sòl urbanitzable (nou polígon de serveis i tecnològic).

10.- Per la Junta de Govern Local, en sessió ordinària de dia 24 de febrer de 2016, es va aprovar inicialment la proposta de bases i estatuts del Sector 1 i es va sotmetre a informació pública mitjançant publicació en el boib i a la pàgina web municipal i es va procedir a la notificació dels propietaris afectats que no s'ha haguessin adherit.

11.- Durant el període d'informació pública i comunicació als propietaris es va presentar una única al·legació en data de registre d'entrada de 30/03/2016, per part del Sr. Magin Janer Mut, la qual serà analitzada i contestada en els fonaments de dret.

12.- Per la Junta de Govern Local, en sessió ordinària de dia 29/06/2016, es va aprovar de forma definitiva les bases i estatuts de la Junta de Compensació del Sector 1.

13.- En data 11/05/2017, davant el notari, Sr. Victor Alonso-Cuevillas Sayrol, es va elevar públic la constitució de la Junta de Compensació.

14.- Per part de president de la Junta de Compensació, es va sol·licitar la modificació de les bases i estatuts, atès l'acord adoptat pel Consell Rector en data 8/02/2021, en quant a la base 7º.1 i d'acord amb el previst a l'article 218 del Reglament de la LOUS, la qual va ésser aprovada de forma definitiva per acord de la Junta de Govern de data 13/10/2021.

15.- En data de registre d'entrada de 26/02/2021, es va presentar per la Junta de Compensació, el projecte d'urbanització amb la denominació de «Polígon de Serveis i Tecnològic del Pla Parcial del Sector 1 del PGOU d'Inca», als efectes d'iniciar la corresponent tramitació per a la seva aprovació.

16.- Mitjançant resolució del president de la Comissió de Medi Ambient de les Illes Balears per la qual es formula l'informe d'impacte ambiental sobre el projecte d'urbanització del polígon de serveis i tecnològic del Pla Parcial del Sector 1 del PGOU, TM Inca, promogut per JUNTA DE COMPENSACIÓ Sector 1 PGOU Inca, de data 8/09/2023, es va acordar no subjectar a avaluació d'impacte ambiental ordinària el projecte d'urbanització del polígon de serveis i tecnològic del Pla Parcial del Sector 1 del PGOU, TM Inca, promogut per JUNTA DE COMPENSACIÓ Sector 1 PGOU Inca.

17.- Per part de l'enginyer municipal, en data de 27/11/2023, es va emetre informe tècnic favorable que a continuació es transcriu:

«Les obres sol·licitades consisteixen en la urbanització (Obertura de Vials i dotació de serveis) del polígon de serveis i tecnològic del Pla Parcial del Sector 1 del P.G.O.U. d'Inca.

S'ha presentat la següent documentació tècnica:





- *Projecte d'urbanització del polígon de serveis i tecnològic del Pla Parcial del Sector 1 del P.G.O.U. d'Inca, redactat per l'enginyer industrial Felix Estelrich Florit.*

Vista la documentació presentada, s'informa FAVORABLEMENT la llicència sol·licitada condicionada al compliment de les següents prescripcions tècniques indicades a la resolució del President de la Comissió de Medi Ambient de les Illes Balears:

- *Abans de l'execució de la xarxa d'aigua potable s'hauran de seguir els tràmits necessaris amb la Direcció General de Salut Pública que inclouen l'obtenció dels informes vinculants per a la seva execució i posada en funcionament.*
- *Es tindrà que presentar un plànol al que es grafiïn els passos de vianants així com el pas de vianant entre els dos subsectors del Pla Parcial.*
- *Es tindran que adoptar tècniques o sistemes urbans de drenatge sostenible. S'hauran d'incorporar mesures per a fomentar la infiltració de les superfícies dels aparcaments, vials, centres de rotondes, escocells i jardins.*

1.- Vials.

S'haurà de presentar, certificat de laboratori homologat sobre el grau de compactació (Assaig de placa de càrrega) dels punts situats sobre l'eix del vial a una interdistància no superior als 25 mts.

2.- Xarxes de clavegueram i drenatge.

Una vegada acabades les obres es procedirà a efectuar les proves de pressió i estanquitat reglamentaries.

3.- Xarxa d'aigua potable.

Una vegada acabades les obres es procedirà a una prova de pressió de tot el nou sector, preses incloses, que consistirà en sobrepressionar la xarxa fins els 7,5 kg/cm² no havent d'observar cap fuga ni pèrdua de pressió durant 30 minuts.

4.- Xarxa de reg.

Una vegada acabades les obres es procedirà a una prova de pressió de tot el nou sector, preses incloses, que consistirà en sobrepressionar la xarxa fins els 7,5 kg/cm² no havent d'observar cap fuga ni pèrdua de pressió durant 30 minuts.

5.- Xarxa d'enllumenat públic.

Abans de l'inici de les obres s'haurà de replantejar la ubicació exacta de les mateixes, amb l'enginyer municipal.

6.- Xarxes no municipals.

- *Respecte de les xarxes no municipals, s'haurà d'obtenir la conformitat de les altres companyes.*
- *Abans de l'inici de les obres, s'haurà de presentar acta de conformitat tècnica de les companyies subministradores en relació a les xarxes de BT, MT, telefonia i gas.*
- *En relació a las canalitzacions per els distints serveis, a realitzar fora dels nous vials projectat, se tindrà en compte les següents prescripcions:*
 - a) *Tots els materials d'excavació, es retiraran immediatament del tall, transportant-los a abocador. El replert de la sèquia s'haurà de realitzar amb balast artificial que haurà de reunir les condicions especificades en el PG3, compactant per tongades de 20 cm de gruix màxim fins al 98 % de l'assaig Proctor Modificat segons NLT 107-109*
 - b) *La reposició de paviments s'haurà de realitzar reposant la totalitat de la voravia si aquesta te una amplària inferior a un metre, d'acord amb les condicions especificades al document del replanteig. Així mateix s'hauran de respectar els guals pels vianants i donar compliment a la Llei per a la Millora de*





l'accessibilitat i supressió de barreres arquitectòniques.

- c) *El tall de l'asfalt s'haurà de realitzar amb màquina de disc a una distància mínima de 30 cm de cadascun dels talls de la sèquia. La reposició del paviment s'haurà de realitzar amb aglomerat asfàltic en calent, del mateix tipus que l'existent, amb un gruix mínim de 5 cm i segellant la junta amb màstic. Prèviament a l'estesa de l'aglomerat s'haurà d'aplicar un reg d'imprimació catiònica ràpida amb una dotació d'1,5 kg/m².*

7.- Per obtenir la recepció de les obres i previ a la comprovació de les mateixes per part des serveis tècnics municipals, s'haurà de aportar la següent documentació:

- *Certificat final d'obres subscrit per tècnic competent, al que s'acompanyaran els plànols de les modificacions efectuades en els transcurso de les obres, si escau.*
- *Prova de pressió de tot el nou sector, preses incloses certificada pel tècnic director de les obres.*
- *Certificat de laboratori homologat sobre el grau de compactació (Assaig de placa de càrrega) dels punts situats sobre l'eix del vial a una interdistància no superior als 25 mts.*
- *Bolletins d'enllumenat públic.*
- *Respecte de les xarxes no municipals, s'haurà de presentar acta de recepció de les mateixes per part de les companyies explotadores dels serveis.*

Per determinar l'import a avalar es sol·licita informe jurídic.»

18.- Com a conseqüència d'aclarir determinades qüestions tècniques amb els entitats subministradores dels serveis elèctrics que han d'alimentar el nou Sector urbanitzable, la tramitació es va suspendre. No obstant això, una vegada s'ha manifestat per la Junta de Compensació que aquestes qüestions ja han estat esmenades o aclarides, es continua amb la tramitació corresponent.

19.- Per la Junta de Govern Local, en sessió ordinària de dia 18 de desembre de 2024, es va aprovar inicialment, el projecte d'urbanització amb les condicions establertes per la Comissió de Medi Ambient de les Illes Balears que a continuació es relacionen, així com les establertes a les prescripcions de l'acord d'aprovació definitiva del Pla Parcial, aprovat en data de 27/07/2012.

El present acord es va sotmetre a informació pública, mitjançant la seva publicació al boib i al tauló d'edictes de l'Ajuntament, durant un termini d'un mes i es varen sol·licitar els informes dels organismes públics afectats i empreses subministradores dels serveis afectats, perquè es pronunciïn sobre el projecte d'urbanització, conforme el previst a l'article 200.1 b) del Reglament de la LOUS i, en el mateix sentit, l'article 117.1 c) del Reglament de la LUIB.

20.- Durant el termini d'informació pública esmentat, es varen emetre els informes corresponents, per part dels organismes públics afectats i empreses subministradores pels serveis afectats i es varen presentar dues al·legacions per la Federació d'Empresaris de Comerç de les Illes Balears (AFEDECO) i l'Associació de petit i mitjà comerç de Mallorca (PIMECO).

En aquest sentit, en relació als informes emesos pels organismes públics i empreses subministradores, té especial rellevància els informes emesos per Serveis Ferroviaris de Mallorca i la Direcció General de Mobilitat, respecte al límits de l'àmbit del Sector 1 i la seva afecció amb la zona de protecció i del domini públic ferroviari, així com l'informe del Servei d'Explotació i Conservació de carreteres del Consell de Mallorca, on s'estableixen diferents condicions i de l'Agència de l'Aigua i de la Qualitat





Ambiental, als efectes de l'execució de les obres.

Així mateix, també té transcendència, als efectes de l'execució de les obres, els informes emesos per les entitats subministradores, Redexis, SA i Red Eléctrica Española.

21.- Com a conseqüència dels informes emesos per Serveis Ferroviaris de Mallorca i la Direcció General de Mobilitat, respecte al límits de l'àmbit del Sector 1 i la seva afecció amb la zona de protecció i del domini públic ferroviari, es va iniciar la tramitació de la Modificació puntual del Pla Parcial de Sector 1, la qual va ésser aprovada de forma definitiva, mitjançant acord de Ple de dia 30/10/2025, publicació boib 06/11/2025.

En aquest acord, es varen resoldre els informes emesos per altres Administracions Públiques, així com els de les esmentades administracions, la qual cosa reproduïm a continuació:

«Respecte als informes emesos per altres administracions afectades, s'ha de tenir en compte, l'informe emès per Serveis Ferroviaris de Mallorca amb caràcter favorable amb prescripcions, les quals s'ha d'incorporar al document de la Modificació, atès l'afectació de l'àmbit del Sector 1 per les servituds ferroviàries i el domini públic.

Per altre banda, respecte a l'informe emès per la Direcció General de Recursos Hídrics, es considera que fa valoracions que no es poden tenir en compte en aquest moment de la tramitació, atès que el Pla Parcial ja va ésser avaluat ambientalment i que les modificacions ara introduïdes no tenen incidència ambiental, com queda motivat a la Memòria, atès que tenen com a objecte corregir errades dels límits del Sector, la funcionalitat de les places d'aparcament i el compliment de la normativa d'accessibilitat en els espais públics urbanitzats.

Així mateix, l'acord de l'aprovació definitiva del Pla Parcial, a les seves prescripcions, ja estableix la necessitat d'executar l'ampliació de l'EDAR d'Inca, per poder dur a terme les corresponents connexions, una vegada executades les obres d'urbanització i es va determinar per l'Administració competent en matèria hídrica, la suficiència i capacitat d'aigua del municipi.

També es fa referència al compliment dels articles 48, 51.5 i 51.6 del Pla Hidrològic de la Demarcació Hidrogràfica de les Illes Balears aprovat mitjançant el Reial Decret 49/2023, de 24 de gener (PHIB de tercer cicle), normativa sobrevinguda i/o posterior a l'aprovació del Pla Parcial, la qual cosa, entenem, que no és d'obligat compliment, no obstant això, es considera adequat tenir en compte aquest aspectes a efectes de millorar les mesures d'estalvi i eficiència hídrica, per millorar les que ja contempla les pròpies ordenances de l'esmentat Pla Parcial.

També s'ha de dir que l'Ajuntament, a l'actualitat, compta amb un Pla d'Arbrat, el





qual s'haurà de tenir en compte, en el moment de l'execució de les zones verdes i plantació d'arbres als vials.

Finalment, en quant a l'informe de la Direcció General de Mobilitat, s'ha de considerar que conforme a la Disposició addicional tercera de la Llei 12/2017, l'estudi de mobilitat de grans centres generadors de mobilitat, s'ha d'incorporar en el projecte d'urbanització, no en el Pla Parcial aprovat amb anterioritat a l'entrada en vigor d'aquesta Disposició addicional, d'acord amb la redacció que s'infereix del punt 3 d'aquesta, tot això sense perjudici del que pugui determinar el Pla Sectorial d'Equipaments Comercials, en el moment de l'execució de determinats equipaments dins el Sector.»

Així mateix, es va adoptar l'acord d'aprovació definitiva amb les següents condicions, també a tenir en compte en el projecte d'urbanització que ens ocupa:

«APROVAR DEFINITIVAMENT la Modificació puntual del PLA PARCIAL per dur a terme el desenvolupament del SECTOR NÚM. 1 del PGOU d'Inca (polígon industrial, de serveis i tecnològic), redactada per l'arquitecta Lucía Burgos Galíndez i essent promotor la Junta de Compensació de l'esmentat Sector 1, amb les següents consideracions i/o prescripcions, una vegada analitzat el contingut dels informes emesos durant el tràmit d'informació pública:

1.- La zonificació de les superfícies adjacents al ferrocarril tenen les qualificacions ES i SC, que es corresponen respectivament a espais públics per parcs esportius i per equipaments socials, respectivament. A més hi ha un vial i aparcament.

Aquestes superfícies envaeixen la zona de domini públic ferroviari i estan afectades per la línia límit d'edificació. Per al seu desenvolupament s'hauran de tenir en compte les limitacions que suposa aquest fet.

2.- Es preveu el creuament de diverses canalitzacions i canonades de serveis per davall de les vies. En concret, s'observa que les escomeses de clavegueram, pluvials, gas i connexió elèctrica en MT requereixen el creuament per davall les vies. El projecte que defineixi la dotació d'aquest serveis haurà de preveure l'execució d'aquestes infraestructures mitjançant perforacions dirigides que tendran els seus pous d'atac fora de la zona de domini públic ferroviari (8 m des de l'aresta de l'esplanació) i, en tot cas, la cota de la generatriu superior de la canonada o canalització tindrà una fondària mínima d'1,5 m en relació al cap del carril. La canonada per a l'escomesa d'aigua potable passa per la Ronda de Migjorn, on hi ha un pont ferroviari, i no planteja interferència significativa.

3.- Cap de les xarxes de serveis pot envair la zona de domini públic ferroviari si existeixen alternatives tècnicament factibles. S'ha observat que això succeeix en relació a les xarxes d'enllumenat, mitja tensió, xarxa de reg i xarxa de drenatge. En el cas que sigui inevitable que part del servei discorri per la zona de domini públic, el projecte n'haurà de justificar tècnicament la necessitat per tal de tramitar-ne l'autorització sectorial.

4.- Els bàculs de les lluminàries dins la zona de protecció del ferrocarril col·locaran sempre a una distància en relació a l'aresta exterior de l'esplanació que sigui superior a una vegada i mitja la seva alçada.





5.- En relació a l'arbrat, es recorda que la normativa sectorial ferroviària no admet la plantació dins la zona de domini públic i només ho permet en la zona de protecció si és compatible amb la seguretat de les circulacions ferroviàries.

6.- S'indica a la memòria que està previst el soterrament de les línies d'alta tensió (66 kV) que afecten al polígon i també se soterrarà una línia de mitja tensió procedent de la subestació d'ENDESA que alimentarà en circuit mallat les estacions transformadores previstes.

Aquests projectes de soterrament hauran de fer-se respectant la normativa sectorial ferroviària.

7.- L'article 48 del PHIB preveu que «1. En el disseny i execució de projectes de noves zones verdes urbanes públiques, així com en la remodelació de les existents, s'utilitzaran espècies vegetals autòctones i de baix requeriment hídric» i «3. El reg de parcs, jardins i zones verdes urbanes, es realitzarà, en la mesura que sigui possible, mitjançant la utilització d'aigües pluvials i aigües regenerades, excepte per raons de salut pública acreditades degudament.»

8.- L'article 51.5 del PHIB «Els nous desenvolupaments urbanístics adoptaran tècniques o sistemes urbans de drenatge sostenible. Els projectes d'urbanització incorporaran mesures per a fomentar la infiltració de les superfícies dels aparcaments, vials, centres de rotondes, escocells i jardins. Es proposa l'ús de solucions amb paviments permeables o el rebaixament de vorades en aquelles situacions en què es pugui redirigir l'escolament superficial cap a zones on es faciliti la seva infiltració (escocells, zones verdes...). Tot això sense perjudici de l'ús d'altres possibles solucions que s'englobin dins d'aquest conjunt de tècniques de drenatge sostenible».

9.- L'article 51.6 del PHIB de tercer cicle: «Les noves grans superfícies tradicionalment impermeables com aparcaments, instal·lacions esportives i d'oci adoptaran sistemes de drenatge sostenible que minimitzin l'impacte de les aigües pluvials a les xarxes de sanejament i drenatge i al seu torn permetin l'emmagatzematge per al seu ús posterior o la seva reincorporació al medi».

10.- L'article 98 del PHB «les noves urbanitzacions, polígons industrials i desenvolupaments urbanístics, en general, hauran d'introduir sistemes de drenatge sostenibles, tals com a superfícies i acabats permeables, de manera que l'eventual increment de risc d'inundació es mitigui.»

11.- En compliment de la Llei 1/2007, de 16 de març, contra la contaminació acústica de les Illes Balears (en concret del seu article 28), pel que fa a zonificació acústica, objectius de qualitat i emissions acústiques, incorporar al projecte d'urbanització un estudi acústic que avaluï els nivells sonors actuals i prevists, justifiqui les mesures correctores a prendre, a càrrec del promotor, i n'avaluï l'eficàcia i zonifiqui acústicament el seu territori, el qual haurà de tenir el detall i l'abast suficients per tal de tenir una predicció adequada i fiable i per garantir la compatibilitat entre els nivells sonors prevists i els usos prevists al sector. L'estudi haurà de considerar, especialment, les parcel·les amb la qualificació d'equipament general i d'equipament social, atès que els seus usos poden requerir índexs de renou més restrictius que els altres usos i atesa la seva proximitat a l'autopista Ma-13.

12.- S'haurà de presentar un text refós que inclogui les ordenances, pla d'etapes i l'estudi econòmic i financer actualitzat, amb la incorporació de les prescripcions de l'acord d'aprovació definitiva del Pla Parcial del Sector 1, adoptat per la Comissió Insular d'Ordenació del Territori i Urbanisme del Consell de Mallorca, en sessió celebrada dia 27 de juliol de 2012».

22.- En quant a les al·legacions presentades per la Federació d'Empresaris de Comerç de les Illes Balears (AFEDECO) i l'Associació de petit i mitjà comerç de





Mallorca (PIMECO), es considera que les seves manifestacions relatives als possibles usos comercials que es poden dur a terme dins el Sector 1, s'haurà d'estar al que ja preveu el seu Pla Parcial, aprovat de forma definitiva i la normativa sectorial aplicable, és a dir, el Pla director Sectorial d'Equipaments Comercials, en el moment de la presentació de les possibles llicències urbanístiques que tinguin com a finalitat un ús comercial, tenint en compte els usos admesos dins el Sector (ordenances d'usos del Pla Parcial) i l'esmentat Pla director.

Per tant, les qüestions plantejades als escrits d'al·legacions, no són objecte del present projecte d'urbanització, el qual té com finalitat determinar les condicions en les qual s'han d'executar els serveis que conformen les obres d'urbanització.

23.- Com a conseqüència dels canvis introduïts per la Modificació Puntual del Pla Parcial, la Junta de Compensació va presentar, en data de registre d'entrada de 19/12/2025, annex relatiu a la modificació del Projecte d'Urbanització, als efectes de donar compliment als informes esmentats de les Administracions Públiques afectades.

24.- Per l'enginyer municipal, en data 24/12/2025, es va emetre informe favorable de la modificació del projecte d'urbanització, considerant que es justifica el compliment de les prescripcions indicades a l'aprovació definitiva de la Modificació Puntual del Pla Parcial per a dur a terme el desenvolupament del Sector nº1 del PGOU d'Inca, així com al compliment de les condicions indicades a l'informe favorable emès per el Consell Insular de Mallorca (Serveis d'Explotació i Conservació) i establint les prescripcions corresponents.

Fonament de dret

Primer.- El Parlament de les Illes Balears, a conseqüència de la situació de desacceleració econòmica i la recessió generalitzada de l'economia de les Illes Balears i en general de tot el territori de l'Estat, va aprovar la Llei 4/2010, de 16 de juny de mesures urgents per a l'impuls de la inversió a les Illes Balears, amb l'objectiu de contribuir a impulsar l'activitat econòmica pública i privada a les Illes Balears. Una d'aquestes mesures es concreta a la Disposició transitòria tercera en matèria de desenvolupament de polígons industrials, on s'estableix que dins dels dos anys a l'entrada en vigor d'aquesta llei, no serà necessària la prèvia adaptació del planejament urbanístic municipal al pla territorial insular per poder aprovar plans parcials de sòls urbanitzables d'ús industrial.

Aquesta disposició normativa va suposar la possibilitat de poder tramitar el Pla Parcial de Sector 1 del PGOU d'Inca de 2005 (sòl urbanitzable destinat a ús industrial i de serveis), sense necessitat d'esperar a l'aprovació de l'adaptació al Pla Territorial Insular de Mallorca i, en conseqüència, l'aprovació del Pla Especial de l'ART 11.1 de la Façana d'Inca, el qual es troba en tramitació, pendent de l'aprovació definitiva pel Consell de Mallorca.

Davant aquesta possibilitat, l'Ajuntament va iniciar la tramitació del Pla Parcial de





Sector 1 destinat a usos industrials, de serveis i tecnològic, essent necessari, d'acord amb la Llei 4/2010 esmentada un informe previ del Consell de Mallorca, el qual es va aprovar en data 25/03/2011.

Com s'ha exposat anteriorment, el Pla Parcial es va aprovar de forma definitiva amb prescripcions, per la Comissió Insular d'Ordenació del Territori i Urbanisme, en sessió celebrada el dia 26/10/2012.

En aquest sentit, les prescripcions que puguin afectar al projecte d'urbanització han d'ésser incorporades a l'esmentat projecte.

Finalment, com a conseqüència dels informes emesos per Serveis Ferroviari de Mallorca i la Direcció General de Mobilitat, respecte al límits de l'àmbit del Sector 1 i la seva afecció amb la zona de protecció i del domini públic ferroviari, es va iniciar la tramitació de la Modificació puntual del Pla Parcial de Sector 1, la qual va ésser aprovada de forma definitiva mitjançant acord de Ple de dia 30/10/2025, publicació boib 06/11/2025.

Segon.- Per acord de l'assemblea general de la Junta de Compensació, en data 29 de gener de 2019, es va aprovar l'encàrrec i elaboració del projecte d'urbanització i es va presentar davant l'Ajuntament per a la seva tramitació, essent aplicable el previst, l'article 71 de la Llei 12/2017, de urbanisme de les Illes Balears i, en el moment de la presentació de la sol·licitud, era aplicable els articles 197, 198, 199, en quant al seu contingut i l'article 200, respecte a la tramitació, del Reglament general de la Llei 2/2014 d'ordenació i ús del sòl de les Illes Balears, aquest reglament, a data d'avui ha estat derogat pel Reglament general de la Llei 12/2017, el qual regula als articles 115 i 116 el contingut dels projectes i a l'article 117 la seva tramitació i aprovació dels projectes d'urbanització.

En tot cas, no hi ha diferències significatives respecte a la regulació que es dur a terme en ambdós reglaments.

Per altre banda, es considera que les modificacions introduïdes no tenen el caràcter substancial, atès que venen determinades pels informes de les Administracions Públiques afectades i tenen caràcter d'obligat compliment, atès la normativa sectorial aplicable al projecte d'urbanització.

Tercer.- Respecte a la garantia financera a prestar, conforme a l'article 200.3 del Reglament de la LOUS, com a l'article 117.2 del Reglament de la LUIB, serà com a mínim dels 6% del cost de l'execució material de les obres d'urbanització i aquesta s'ha de prestar abans de l'inici de les obres, amb els requisits que preveu la legislació en matèria de contractació del sector públic.

Quart.- Conforme el previst a l'article 21.1 j) i 3 de la Llei 7/1985, reguladora de les bases de règim local, l'òrgan competent per resoldre, correspon a la Junta de Govern Local, en virtut de delegació del batle-president.

II.- ATÈS el que disposen els articles 4.1.c) i e), 21.1.j) i 3, 23.2.b) i 25.2.d) de la Llei 7/1985, de 2 d'abril, Reguladora de les Bases de Règim Local; i els articles 4.1.c) i e),





41.27, 43.2, 53.2, 123.1, 163 i següents del Reglament d'Organització, Funcionament i Règim Jurídic de les Corporacions Locals de 28 de novembre de 1986; cap de l'Àrea d'Urbanisme i Habitatge i lletrat assessor municipal que subscriu sotmet el present Informe-Proposta amb caràcter FAVORABLE a la consideració del Regidor d'Urbanisme i Habitatge perquè, si és procedent, s'elevi la seva aprovació a la JUNTA DE GOVERN LOCAL, òrgan competent per resoldre, la següent PROPOSTA D'ACORD:

1.- RESOLDRE les al·legacions presentades durant el tràmit d'informació pública de l'expedient del projecte d'urbanització del Polígon de Serveis i Tecnològic del Pla Parcial del Sector 1 del PGOU d'Inca, d'acord amb l'exposat a la part expositiva del present informe proposta.

2.- APROVAR DE FORMA DEFINITIVA el projecte d'urbanització del Polígon de Serveis i Tecnològic del Pla Parcial del Sector 1 del PGOU d'Inca, amb les condicions establertes per la Comissió de Medi Ambient de les Illes Balears que a continuació es relacionen, així com les establertes a les prescripcions de l'acord d'aprovació definitiva del Pla Parcial, aprovat en data de 27/07/2012 i de la seva Modificació puntual aprovada en data 30/10/2025 ja transcrites en el seu moment i que han estat incorporades al projecte d'urbanització:

1. L'aprovació del projecte queda condicionada a:

- Presentar a la Direcció General de Recursos Hídrics el Certificat del gestor que s'encarregarà del subministrament d'aigua que certifiqui la disponibilitat de recurs.

- A l'entrada en funcionament de l'ampliació de l'EDAR d'Inca. Correspon a l'ajuntament valorar si ajorna l'aprovació del projecte d'urbanització fins a disposar de plenes garanties que, a la seva finalització, l'ampliació de la depuradora estarà operativa, o si aprova el projecte tot assumint el compromís d'adoptar les mesures de publicitat escaients per advertir d'aquesta condició a tots els possibles afectats. Així mateix, en cas d'aprovar el projecte d'urbanització abans de la posada en servei de la nova depuradora, precisarà el règim de responsabilitats davant els eventuais retards en la finalització de les obres de l'EDAR.

2. Per tal de garantir la protecció del domini públic hidràulic subterrani, durant l'execució de les obres, s'han d'adoptar les màximes precaucions per evitar l'abocament de substàncies contaminants, incloses les derivades del manteniment de les maquinàries».

3. S'hauran d'establir mesures per a la prevenció de pols i gasos durant la fase de construcció. Aquestes mesures s'han d'incloure en el pla de vigilància ambiental per tal de registrar el seu seguiment.

4. S'hauran d'adoptar tècniques o sistemes urbans de drenatge sostenible. El projecte d'urbanització incorporarà mesures per a fomentar la infiltració de les superfícies dels aparcaments, vials, centres de rotondes, escocells i jardins. Es proposa l'ús de solucions amb paviments permeables o el rebaixament de vorades en aquelles situacions en què es pugui redirigir l'escolament superficial cap a zones on es faciliti la seva infiltració (escocells, zones verdes...). Tot això sense perjudici de l'ús d'altres possibles solucions que s'englobin dins d'aquest conjunt de tècniques de drenatge sostenible.

5. S'hauran de preveure mesures preventives i correctores per a totes les fases del projecte.

6. S'haurà d'implementar un pla de vigilància ambiental que inclogui els condicionants del present informe ambiental i que defineixi uns indicadors clars i específics per fer el seguiment objectiu i documentat de





l'efectivitat de les mesures correctores i preventives a cada una de les fases del projecte. A més, d'incloure les actuacions que es duran a terme en el cas que les mesures no obtinguin el resultat desitjat. El qual es trametrà a la CMAIB.»

3.- ADVERTIR que s'haurà de presentar en el termini màxim de dos mesos, a comptar des de la notificació de l'aprovació definitiva, garantia financera amb els requisits establerts per la legislació reguladora de la contractació del sector públic, del 6% del cost d'execució material de les obres d'urbanització.

4.- PUBLICAR el present acord al butlletí oficial de les Illes Balears (BOIB) i a l'adreça o el punt d'accés electrònic de la seu municipal, conforme el previst a l'article 200.1 c) del Reglament de la LOUS i, en el mateix sentit, l'article 117.1 d) del Reglament de la LUIB

5.- NOTIFICAR aquest acord a les persones interessades; als efectes i conseqüències esmentades anteriorment, amb indicació dels recursos pertinents.

Inca, a data de signatura electrònica

El cap de l'Àrea d'Urbanisme i Habitatge i
lletrat assessor municipal

Carlos Mena Ribas

