

AJUNTAMENT D'INCA



**MODIFICACIÓ PLA PARCIAL SECTOR 1 DEL PGOU
D'INCA.**

**NOU POLÍGON INDUSTRIAL, DE SERVEIS I
TECNOLÒGIC.**

JUNY 2025

PROMOTOR: JUNTA DE COMENSACIÓN DEL SECTOR 1 DEL PGOU DE INCA

REDACTOR: LUCÍA BURGOS GALÍNDEZ

ARQUITECTURA PUNTA 3 MÁS S.L.P.

ÍNDEX

I. MEMÒRIA DESCRIPTIVA DE LES MODIFICACIONS I PRESCRIPCIONS	1
1. ANTECEDENTS	1
2. ÀMBIT I OBJECTE DE LES MODIFICACIONS. COMPLIMENT PRESCRIPCIONS.....	1
3. DESCRIPCIÓ DE LES MODIFICACIONS	4
4. MEMÒRIA D'INFORMACIÓ. MODIFICACIÓ DE SUPERFÍCIES	6
5. MEMÒRIA D'ORDENACIÓ. JUSTIFICACIÓ DE LES MODIFICACIONS.....	9
6. VIABILITAT I SOSTENIBILITAT ECONÒMICA.....	10
7. VIABILITAT MEDIAMBIENTAL.....	10
8. PARÀMETRES D'ACCESSIBILITAT	11
9. NORMATIVA D'APLICACIÓ	11
IV. ORDENANCES EDIFICACIÓ, USOS, MEDI AMBIENTALS, ESTÈTICA I MOBILITAT.	12
1. ORDENANCES D'EDIFICACIÓ (PARCEL·LES INDUSTRIALS, SERVEIS I OCI).....	12
2. ORDENANCES D'USOS.....	13
3. ORDENANCES ZONES D'ÚS PÚBLIC. EQUIPAMENTS I ESPAIS LLIURES.....	15
4. NORMES MEDI AMBIENTALS I PAISATGÍSTIQUES	16
5. NORMES D'ESTÈTICA DE LES EDIFICACIONS	20
6. NORMES RELATIVES A LA MOBILITAT	20
V. MEMÒRIA TÈCNICA D'INFRAESTRUCTURES	22
0. ANTECEDENTS	22
1. XARXA DE PROVEÏMENT I DISTRIBUCIÓ D'AIGUA	22
2. XARXA DE CLAVEGUERAM	22
3. XARXA D'AIGÜES PLUVIALS	23
4. XARXA DE GAS NATURAL	25
5. XARXA DE TELEFONIA I TELECOMUNICACIONS	25
6. XARXA VIÀRIA	25
7. ENJARDINAMENT.....	26
8. ALTA TENSIO.....	26
9. MITJA TENSIO.....	26
10. ESTACIONS TRANSFORMADORES.....	26

11. XARXES BAIXA TENSÍO	27
12. ENLLUMENAT PÚBLIC	27
ANNEX IV. PLÀNOLS D'INFORMACIÓ I DE PROJECTE	28
PLÀNOLS D'ORDENACIÓ	28

I. MEMÒRIA DESCRIPTIVA DE LES MODIFICACIONS I PRESCRIPCIONS

1. Antecedents

La Comissió Insular d'Ordenació del Territori i Urbanisme, en sessió celebrada el dia 27 de juliol de 2012, adoptà, entre d'altres, el següent acord:

"Atès l'expedient relatiu al Pla Parcial del Sector I, nou polígon industrial, de serveis i tecnològic del Pla general d'ordenació urbana d'Inca, i d'acord amb el dictamen de la Ponència Tècnica d'Ordenació del Territori i Urbanisme, en el tràmit previst a l'article 132.3 del Reial decret 2159/1978, de 23 de juny, Reglament de Planejament Urbanístic aquesta Comissió Insular acorda aprovar definitivament l'esmentat Pla Parcial. Tot subjectant-lo a les següents prescripcions:..."

El present document té com a objecte la correcció d'errades, esmena de les prescripcions indicades per part del Consell de Mallorca a l'acord d'aprovació i modificació del límit del Sector, a causa de correccions en la delimitació pel sud del domini públic de carreteres amb la variant d'Inca; i per l'est, del domini públic ferroviari amb la línia ferroviària Inca - Sa Pobla.

2. Àmbit i objecte de les modificacions. Compliment prescripcions

El present document té com a àmbit d'actuació el Sector I del PGOU d'Inca, l'objecte de les modificacions és la correcció dels errors en els límits del Sector a causa de correccions en la delimitació pel sud del domini públic de carreteres amb la variant d'Inca, i per l'est, del domini públic ferroviari amb la línia ferroviària Inca – Sa Pobla; així com a esmena de les prescripcions indicades per part del Consell de Mallorca a l'acord d'aprovació i modificació del límit del Sector; i la correcció d'errades del document.

Els canvis realitzats al present document de Modificacions del Pla Parcial del Sector I del PGOU d'Inca, no afecten la justificació d'intervenció paisatgística i de disseny d'ordenació de la Façana de la ciutat d'Inca, que donen lloc a l'aprovació del Pla Parcial per part del Servei de Patrimoni sense l'aprovació del Pla Especial per dur a terme el desenvolupament de l'Àrea de Reconversió Territorial Diferida (ART) de la Façana d'Inca número 11.1.

Les modificacions presentades no afecten el Pla d'Etapes del projecte, on es manté la proposta de desenvolupament del conjunt en una sola etapa; no afecta l'Informe de Sostenibilitat Econòmica, per la qual cosa les modificacions de superfícies aplicades són menyspreables i únicament modificant de forma considerable la superfície corresponent al SSGEL/V, no generant un augment dels costos de manteniment del Sector; no es modifica la Viabilitat Mediambiental del projecte.

Les prescripcions que afecten el Pla Parcial, indicades per la Comissió Insular d'Ordenació del Territori i Urbanisme a l'acord d'aprovació definitiva són les següents:

- 1.- *La fitxa del Sector queda incorporada com a normativa del Pla Parcial.*
- 2.- *Queda modificada l'observació 1 de al Fitxa resum, la qual ha de dir: 1.- Ús viari del SGEL/V: Es limitarà a aquelles actuacions així recollides en els*

instruments d'ordenació territorial o en els projectes realitzats en desenvolupament d'aquests. Les franges de terreny de 8 m. d'amplària des de l'aresta d'explanació de la Ma-13 i de 3 m. d'amplària des de l'aresta d'explanació de la Ma-3120 que estableix al Llei 5/1990, de 24 de maig, de carreteres de la comunitat autònoma de les Illes Balears, s'han de mantenir com a zones de domini públic viari de titularitat del Consell Insular de Mallorca.

3.- Queda modificada al referència al Decret 20/2003, de 28 de febrer, per al corresponent al Decret 110/2010, de 15 d'octubre, pel qual s'aprova el Reglament per a la millora de l'accessibilitat i supressió de barreres arquitectòniques.

4.- Respecte al nombre d'aparcaments annexos a la xarxa viària el projecte d'urbanització haurà de refer el seu còmput de manera tal que:

4.1.- Al tram del carrer "A" on s'assenyalen 48 places en cordó s'han de comptabilitzar 18 places.

4.2.- S'ha de descomptar el nombre de places adient, fent previsió de les ubicacions dels guals i de les entrades d'aparcament privat de les edificacions.

4.3.- Cal re-estudiar el nombre de places en bateria del carrer "F", vista la seva dificultat de maniobra des de l'únic carril del carrer.*

8.- D'acord amb la condició imposada a l'acord favorable de la Comissió Permanent de la Comissió Balear de Medi Ambient de 31 d'octubre de 2006, l'execució del polígon no es podrà iniciar fins que no .ca pugui connectar la xarxa de clavegueram, és a dir, mentre no funcioni l'ampliació de l'actual depuradora.

10.- S'hauran de tenir en compte les observacions de l'Informe de 21 de juny de 2012 de al Direcció General d'Indústria i Energia de la Vicepresidència Econòmica, de Promoció Empresarial i d'Ocupació i incloure, a l'ordenança de la zona industrial, les observacions següents:

1.- Es tindrà en compte les premisses introduïdes pel Reglament de seguretat contra incendis en establiments industrials [RSCIEI], aprovat pel Reial decret 2267/2004, de 3de desembre, en quant a les condicions d'entorn i aproximació d'edificis, així com del risc intrínsec màxim que pot tenir un establiment segons projecte, en les promocions de naus industrials en polígons; i

2.- Es tindran en compte les prescripcions que indica al M-I IP04 (Reial decret 1523/1999, d'1 d'octubre, de modificació del Reglament d'instal·lacions petrolíferes i de les instruccions tècniques complementàries MI-IPO3 i MI-IP04), quant a les distàncies de seguretat de benzineres a edificis administratius i socials. laboratoris. tallers, magatzems, límits de propietat exteriors, vies públiques, locals i establiments de pública concurrència.

11.- Queden eliminades les Referències a legalitzacions en l'estudi econòmic i financer.

12.- Les derivades de l'Informe de 10 de juliol de 2012 del Servei d'Ordenació del Territori del Departament d'Urbanisme i Territori del Consell Insular de Mallorca:

12.1.- A l'apartat 4.4 del títol VI "Ordenances" sobre prevenció de al contaminació lumínica, queden afegides les següents condicions:

- Atès el que disposa la norma 44.2.b. del PTIM, queda qualificat tot l'àmbit del Sector 1 com a zona E3 en relació a la possible contaminació lumínica.

Pel que fa al projecte d'urbanització aquest contindrà les especificacions següents:

- S'establirà una limitació de flux hemisfèric superior instal·lat $FHS_{inst} \%$ en les lluminàries inferior al 15%.
- En l'enllumenat amb projectors de superfícies horitzontals (instal·lacions esportives, aparcaments, etc.), s'han d'instal·lar projectors asimètrics sense inclinació o bé instal·lar projectors simètrics amb reixetes adequades contra l'enllumenat.
- S'han de substituir les bombetes de vapor de mercuri per altres de (com a mínim) vapor de sodi d'alta pressió, i també la implantació d'altres de vapor de sodi de baixa pressió a les àrees on l'ús d'aquest tipus de llum sigui indiscutible per raons de seguretat (aparcaments i vials de circulació ràpida, per exemple).
- S'ha de modificar (en els casos que tècnicament això sigui possible i no impliqui una pèrdua d'il·luminació) la inclinació de les lluminàries fins a situar-les paral·leles a l'horitzó.
- L'enfosquiment intern, al 50%, de l'hemisferi superior de les lluminàries que tinguin globus de plàstic o similars.
- La instal·lació de bombetes de menor consum en aquells llocs on el nivell luminotècnic sigui excessiu, en relació amb els valors de seguretat recomanats.

12.2.- Queda modificat l'apartat 12.-Enllumenat Públic de la memòria d'infraestructures d'igual manera que pel punt 4.4 de les ordenances, establint-se que l'alçada màxima de les lluminàries no podrà sobresortir de l'alçada màxima prevista per als edificis i l'arbrat dels carrers.

12.4.- A l'apartat V.- "memòria d'infraestructures" s'estableix com a condició general la seva vinculació al projecte d'integració paisatgística inclòs com annex I del pla parcial, i en especial al tractament de zones verdes i arbrat.

13.- Les derivades de l'Informe de 16 de juliol de 2012 de la Direcció Insular de Carreteres del Departament d'Urbanisme i Territori del Consell Insular de Mallorca:

13.2.- Les franges de terreny de 8m d'amplària des de l'aresta d'explanació de la Ma-13 i de 3 m d'amplària des de l'aresta d'explanació de la Ma-3120 que estableix al Llei 5/1990, de 24 de maig. de carreteres de al comunitat autònoma de les Illes Balears, han de quedar com a zones de domini públic viari de titularitat del Consell Insular de Mallorca.

13.4.- El sistema general d'espai lliure / viari previst al sector apareix indicat als plànols com a S.G.E.L. en APT. Queda modificada aquesta referència per la mateixa que figura a la part escrita: SGEL/V.

El compliment de les diferents prescripcions es justifica al llarg del present document.

3. Descripció de les modificacions

Les modificacions introduïdes en el Pla Parcial son las següents:

- A. Es corregeix el límit est del Sector amb el domini públic ferroviari de la línia Inca - Sa Pobla i es corregeix amb petits ajustos el límit del Sector amb les instal·lacions del club de futbol Constància ajustant-lo als límits de parcel·la segons aixecament topogràfic.

Amb aquesta correcció es redueix la superfície del sector en 1.812m², un 0,55% menys, passant d'una superfície total de 330.222,06 m² a un total de 328.409,03 m². Aquesta modificació ha requerit ajustar vials i parcel·les d'equipament públic i lucratives.

Aquesta correcció al límit est del Sector, produeix una modificació a la superfície destinada a equipament esportiu (ES), ajustant-se al límit del domini públic ferroviari i als ajustos de límits de parcel·la segons aixecament topogràfic, sense variar de forma considerable la seva superfície d'ús pel fet que aquesta modificació és absorbida per la bossa d'espai lliure a la parcel·la afectada.

La superfície d'espai lliure del Sector presenta una variació de superfície menyspreable, augmentant la superfície total de 19.359,93 m² a 19.360,00 m², pel fet que la disminució de superfície de l'espai lliure a l'est s'equilibra amb l'augment de la superfície de l'espai lliure més oest del sector.

El Pla Parcial preveia una superfície de 1.875 m² d'equipament / serveis i infraestructures per a centres de transformació elèctrica. Una vegada redactat el projecte d'urbanització s'ha comprovat que aquesta previsió és, tant en superfície com en unitats de centres de transformació, molt superior a la necessitat real. S'han previst en el projecte d'urbanització un total d'11 centres de transformació amb una superfície total de 300,41 m², 1.575 m² menys de l'inicialment previst. Es compensa la reducció de superfície del sector a causa del domini públic ferroviari reduint amb la superfície qualificada d'equipament per a serveis i infraestructures que s'han constatat no són necessaris.

Aquesta reducció d'equipament públic es limita al destinat a serveis i infraestructures, no es redueixen les superfícies de les zones destinades a la resta d'equipaments. La superfície total d'equipaments públics dins del Sector I es redueix en un 5,6% i continua sent superior al 8% de la superfície del Sector.

Les modificacions introduïdes en les diferents zones edificatòries previstes suposen una modificació de superfícies molt inferior a la tolerància del 10% permesa pel PGOU d'Inca en l'article 159.2.

La superfície del Sector I passa de 330.222,06 m² a 328.409,03 m².

- B. Correcció del límit sud del Sector amb el domini públic de carreteres, Ma13.

Amb aquesta correcció es redueix la superfície de SSGGEL/V adscrits en 5.867 m², passant d'una superfície total de 37.799 m² a una superfície de 31.932 m², a causa d'un error en la representació gràfica del límit del domini públic viari de la carretera Ma13.

Aquesta correcció no afecta l'ordenació ni a les superfícies de la resta de zones del Sector I.

C. Modificacions al sistema de vials i infraestructura.

- a. Es corregeix el còmput de les places d'aparcament el carrer A.
- b. S'amplia la calçada al tram més a l'est del carrer E, a partir de l'encreuament amb el carrer I, reduint la vorera a 2 m per a permetre maniobrar a les places d'aparcament previstes. Aquest canvi impedeix la disposició d'arbrat a la vorera proposant la seva col·locació a l'àrea de protecció territorial de carreters.
- c. S'ajusten seccions viàries i aparcaments als canvis resultants de la correcció del límit del Sector al domini públic ferroviari.
- d. S'amplien voreres dels carrers F i J que incomplien condicions bàsiques d'accessibilitat i no discriminació per a l'accés i utilització dels espais públics urbanitzats, així com les premisses introduïdes pel Reglament de seguretat contra incendis en establiments industrials, en quan a les condicions d'entorn i aproximació d'edificis; i les distàncies de seguretat a vies públiques.

Amb aquesta modificació es dona compliment a la prescripció núm. 4 de l'acord d'aprovació del Pla Parcial.

D. Es modifiquen de les següents Ordenances.

- a. Ordenança 1. Ordenances d'edificació, es modifiquen els apartats 6 i 8.
A l'apartat 6 es modifica la façana a carrer mínima de 25 a 20 metres lineals, seguint l'estipulat a l'Article 148. *Zona industrial d'ordenació per edificació aïllada* del vigent PGOU.
A l'apartat 8 es modifica el nombre de places d'aparcament necessàries, passant de una previsió de caràcter general de tres places d'aparcament per cada 100 m2 construïts, a una previsió de places segons el disposat a l'article 224 *Nombre de places que s'han de reservar*, del vigent PGOU.
- b. Ordenança 2. S'eliminen referències a normatives i lleis derogades.
- c. Ordenança 3. Es remet a les condicions d'edificabilitat i usos establertes a l'Article 153. *Equipaments i espais lliures públics. Condicions d'edificabilitat i ús*, del PGOU.
- d. Ordenança 4.4. Prevenció de la contaminació lumínica, atenent el que disposa la norma 44.2.b. del PTIM, es puntualitza que el Sector es categoritza com a zona E3 havent de complir l'estipulat per a la categorització de zona. Amb aquesta modificació es dona resposta al punt 12.1. de les prescripcions.
- e. Ordenança 4.5. Estalvi hídric i energètic, s'elimina l'exigència de producció d'aigua calenta sanitària mitjançant energia solar tèrmica, i es remet a les exigències del CTE per a la producció per a l'ús propi.
- f. Ordenança 4.6. Sistema de recollida de residus sòlids urbans, s'elimina el sistema de contenidors soterrats com a servei de recollida selectiva de residus sòlids urbans a les zones socio culturals i d'oci. A tot l'àmbit es preveurà espais adossats a la via pública per a la disposició del servei de recollida.
- g. Ordenança 6. Normes relatives a la mobilitat, es modifica el nombre de places d'aparcament necessàries, passant de una previsió de caràcter general de tres places d'aparcament per cada 100 m2 construïts, a una previsió de places segons el disposat a l'Article 224. *Nombre de places que s'han de reservar*, del vigent PGOU.

E. Es modifiquen els següents punts de la Memòria tècnica d'infraestructures.

- a. S'introdueix condició general subjecta a la prescripció del Consell de Insular de Mallorca, donant resposta al punt 12.4. de les prescripcions.
- b. Punt 4. Xarxa de gas natural, la presència de xarxa de gas no està assegurada a l'àmbit, es dona especificacions a seguir en el cas de disposar del servei.
- c. Punt 6. Xarxa viària, s'especifiquen les zones de domini públic viari titularitat del Consell Insular de Mallorca, corresponents a la cessió Sistema General d'Espai Lliure / Viari previst al Sector, a causa de l'àrea de protecció territorial de carreteres i l'àrea de protecció Ferrovia, donant resposta al punt 13.2. de les prescripcions.
- d. Punt 7. Enjardinament, s'especifica la col·locació d'arbrat a l'últim tram del carrer E, on a causa de l'amplària de la vorera inferior a 3 metres, no podrà comptar amb arbrat sobre aquesta. Es proposa la col·locació a l'àmbit del Sistema General d'Espai Lliure / Viari previst, considerant les restriccions de l'àrea de protecció Ferrovia i la possibilitat de col·locar-se a l'àrea de protecció territorial de carreteres.
De conformitat amb l'indicat pels serveis tècnics municipals, s'elimina la xarxa de reg inicialment projectada per a l'arbratge dels vials. El manteniment d'aquests arbres, serà a càrrec del promotor durant els 2 primers anys des de la seva plantació, realitzant-se un reg manual en funció de les necessitats hídriques.
- e. Punt 12. Enllumenat públic, es modifica l'altura de les lluminàries de vial, no podent sobresortir de l'alçada màxima dels edificis, descrita al primer apartat del capítol d'ordenances, donant resposta al punt 12.2. de les prescripcions.

Les modificacions introduïdes són petits ajustos de l'ordenació en conseqüència de complir prescripcions, corregir errades en els límits de Sector, la funcionalitat de les places d'aparcament i el compliment de la normativa d'accessibilitat en els espais públics urbanitzats mantenint els principis d'ordenació del Pla Parcial vigent.

No és per tant necessari adaptar-se a la normativa sobrevinguda sent aplicable el Reial decret 1346/1976 pel qual s'aprova el text refós de la Llei del sòl, Reial decret 2159/1978, de 23 de juny, pel qual s'aprova el Reglament de planejament urbanístic (BOE n. 221 i 222, de 15 i 16.09.78) i Reial decret 3288/1978, de 25 d'agost, pel qual s'aprova el Reglament de gestió urbanística (BOE n. 27 i 28, de 31.01.79 i 01.02.79), si bé, les modificacions introduïdes també compleixen amb el Reglament General de la llei 12/2017, de 29 de desembre, d'urbanisme dels Illes Balears, per a l'illa de Mallorca, tal com es justifica en la memòria d'ordenació.

4. Memòria d'informació. Modificació de superfícies

La modificació del límit del Sector I del PGOU d'Inca, a causa de correccions en la delimitació pel sud del domini públic de carreteres amb la variant d'Inca; i per l'est, del domini públic ferroviari amb la línia ferroviària Inca – Sa Pobla; provoca canvis en la superfície de l'àmbit d'actuació.

Aquests canvis, es reflecteixen a la superfície total del Sector que ascendeix a 328.409,03 m², més la superfície del còmput els sistemes generals de 31.931,79 m², amb una superfície total de 360.340,82 m².

S'actualitzen les superfícies del sistema local de sòl no lucratiu, integrat per espais lliures, equipaments, i vials i infraestructures; les superfícies del sòl lucratiu, integrat pels usos industrials i recreatius; i la superfície del sistema generals adscrits corresponents a la cessió del Sistema General d'Espai Lliure / Viari previst al Sector.

La edificabilitat del Sector es modifica en funció de la superfície de sòl lucratiu, i amb aquest la superfície d'aprofitament lucratiu del Sector i l'aprofitament mitjà del Sector.

S'adjunta la taula comparativa de les superfícies del Sector I del PGOU d'Inca, en la que figura les superfícies estipulades al Pla Parcial de 2012 i les superfícies actualitzades mitjançant el present document de Modificació del Pla Parcial del Sector I del PGOU d'Inca.

SECTOR 1	PLA PARCIAL 2012	MODIFICACIÓ PLA PARCIAL 2025
TOTAL SECTOR	330.222,06m2	328.409,03m2
SISTEMES LOCALS		
ESPAIS LLIURES	35.000,00m2	35.000,64m2
VIALS E INFRAESTRUCTURES	81.513,32m2	81.161,93m2
EQUIPAMENTS	27.966,13m2	26.393,55m2
ES	19.359,93m2	19.360,00m2
E	3.365,60m2	3.366,47m2
SC	3.365,60m2	3.366,67m2
SU	1.875,00m2	300,41m2
TOTAL	144.479,45m2	142.556,12m2
SOL LUCRATIU		
INDUSTRIAL	151.346,08m2	151.095,68m2
RECREATIU, CULTURAL, OCI	34.396,53m2	34.757,23m2
TOTAL	185.742,61m2	185.852,91m2
EDIFICABILITAT		
INDUSTRIAL	227.019,12m2	226.643,52m2
RECREATIU, CULTURAL, OCI	51.594,80m2	52.135,85m2
SISTEMES GENERALS ADSCRITS		
SSGGEL/V EN APT n°78a	681m2	703,41m2
SSGGEL/V EN APT n°78c	16.945m2	12.433,73m2
SSGGEL/V EN APT n°78b	20.173m2	18.794,65m2
TOTAL SSGG ADSCRITS	37.799m2	31.931,79m2
TOTAL SECTOR 1 AMB SSGG ADSCRITS	368.021,06m2	360.340,82m2

Fitxa Sector 1 Modificada:

FITXA SÒL URBANITZABLE							
1. IDENTIFICACIÓ							
DENOMINACIÓ: POLÍGON INDUSTRIAL						SECTOR 1	
SITUACIÓ: CTRA. 713 PALMA-ALCUDIA						SUP. SECTOR: 328.409,03M2	
2. SISTEMES LOCALS M2				3. SISTEMES GENERALS M2			
ESPAIS LLIURES		35.000,64					
VIALS I INFRASTRUCTURES		81.161,93					
EQUIPAMENTS		26.393,55					
TOTAL		142.556,12		TOTAL			
4. SISTEMES GENERALS ADSCRITS. M2				5. SUPERFÍCIES. M2			
SSGGEL/V EN APT N°78a		703,41		SÒL NO LUCRATIU		142.556,12	
SSGGEL/V EN APT N°78b		12.433,73		SÒL LUCRATIU		185.852,91	
SSGGEL/V EN APT N°78c		18.794,65					
				TOTAL		328.409,03	
TOTAL		31.931,79		TOTAL AMB SISTEMES GENERALS		360.340,82	
6. ORDENACIÓ							
USOS	ALÇADA MÀXIMA	SUP. SÒL M2	EDIFICA BILITAT M2	COEF. ZONA	COEF. SECTOR	COEF. HOMOGENIT.	APROF. LUCRATIU M2
INDUSTRIAL	PB+2 (1.5)	151.095,68	226.643,53	0,80	0,60	0,48	108.788,89
RECREATIU, CULTURAL, ESPECTACLE I OCÍ	PB+2 (1.5)	34.757,23	52.135,84	0,85	0,60	0,51	26.589,28
TOTAL		185.852,91	278.779,37				135.378,17
7. APROFITAMENT MITJÀ DEL SECTOR				8. GESTIÓ, PROGRAMACIÓ I PLANAJEMENT			
AM			0,407	PLANEJAMENT A DESENVOLUPAR. PLA PARCIAL			
AM AMB SISTEMES GENERALS			0,371	SISTEMA D'ACTUACIÓ: COOPERACIÓ			
				PLA D'ETAPES: 1 QUADRIENNI			
9. OBSERVACIONS							
1.- Ús viari del SGEL/V: Es limitarà a aquelles actuacions així recollides en els instruments d'ordenació territorial o en els projectes realitzats en desenvolupament d'aquests. Les franges de terreny de 8 m. d'amplària des de l'aresta d'explanació de la Ma-13 i de 3 m. d'amplària des de l'aresta d'explanació de la Ma-3120 que estableix al Llei 5/1990, de 24 de maig, de carreteres de la comunitat autònoma de les Illes Balears, s'han de mantenir com a zones de domini públic viari de titularitat del Consell Insular de Mallorca. 2.- Amplada mínima de carrer: 13/20 m 3- En el disseny i les ordenances del Pla Parcial es tindrà especial cura en la integració paisatgística de les zones edificables que conformin les façanes. 4.- Prové de l'aprovació definitiva de la Revisió del PGOU aprovada a l'octubre de 2012. 5.- Cessió d'aprofitament del 15%.							

5. Memòria d'ordenació. Justificació de les modificacions

La modificació del límit del Sector I del PGOU d'Inca, a causa de correccions en la delimitació pel sud del domini públic de carreteres amb la variant d'Inca; i per l'est, del domini públic ferroviari amb la línia ferroviària Inca – Sa Pobla; provoca canvis en la superfície de l'àmbit d'actuació. La superfície total del Sector que ascendeix a 328.409,03 m², més la superfície del còmput els sistemes generals de 31.931,79 m².

- A. A raó de la modificació de la superfície de l'àmbit, es torna a calcular les superfícies de sòl mínimes per als diferents equipaments corresponents:
- Equipament social: $328.409,03 \times 1,02\% = 3.349,77 \text{ m}^2 \text{ de sòl}$
 - Equipament general: $328.409,03 \times 1,02\% = 3.349,77 \text{ m}^2 \text{ de sòl}$
 - Equipament esportiu: Es preveu una superfície de 19.360 m^2 (5,90%) de sòl disposada a continuació del camp de futbol del Sallista.
 - Espais lliures públics: $328.409,03 \times 10\% = 32.840 \text{ m}^2$
 - Sistema General Espai lliure públic / Viari: $31.931,79 \text{ m}^2$

- B. S'actualitza el càlcul de places d'aparcament.

Considerant la superfície edificable calculada per al Sector I d'un total de 278.779,38 m², i atès a la dotació d'una plaça d'aparcament per cada 100 m² edificable exigida a les ordenances del Pla Parcial.

$$278.779,38 \text{ m}^2 \text{ de sostre} \times 1 \text{ aparc}/100\text{m}^2 \text{ sostre} = 2.787,79 \text{ places d'aparcament.}$$

Segons l'article 7 de l'Annex al Reglament de Reserves de Sòl per a Dotacions en Plans parcials, només s'admetran en situació a l'aire lliure, aliena a la xarxa viària, un màxim del 50% del nombre total de places d'aparcament previstes al Pla Parcial, per la qual cosa el nombre de places d'aparcament mínim segons el RPU és:

$$278.779,38 \text{ m}^2 \text{ de sostre} \times 1 \text{ aparc}/200\text{m}^2 \text{ sostre} = 1.393,89 \text{ places d'aparcament.}$$

D'igual manera, es compleix l'estipulat a l'Article 43. Plans parcials de la LUIB, pel que fa a la superfície destinada a aparcament s'ajustarà un mínim d'una plaça per cada 200 m² d'edificació, del que al menys un 50% ha d'estar en sòl de domini públic.

$$278.779,38 \text{ m}^2 \text{ de sostre} \times 1 \text{ aparc}/200\text{m}^2 \text{ sostre} = 1.393,89 \text{ places d'aparcament.}$$

$$1.393,89 \text{ places d'aparcament} / 2 = 696,94 \text{ places d'aparcament en via pública.}$$

Les zones d'estacionament han de reservar, permanentment, una plaça accessible i un altre per cada 33 places, de forma que es compta amb una exigència de:

$$1394 \text{ places} / 33 + 1 \text{ plaça permanent} = 43,24 \text{ places d'aparcament reservades}$$

Es preveuen 1.459 places a la xarxa viària i aparcaments a l'aire lliure superior a 1.394 places, corresponent al 50% de les places necessàries, on es disposaran 47 places necessàries per a persones amb mobilitat reduïda superior a les 43,24 places requerides. Dins de les places disposades, es fa previsió de les ubicacions dels guals i entrades d'aparcament privat.

S'actualitza el quadre de superfícies del Sector I del PGOU d'Inca, amb les superfícies totals per a cada ús, superiors a les superfícies mínimes calculades, i el percentatge de sòl ocupat per cada un d'aquests.

PLA PARCIAL DEL POLÍGON DE SERVEIS I TECNOLÒGIC D'INCA		
ZONA	%	M² SÒL
INDUSTRIAL I SERVEIS	46,01 %	151.095,68
RECREATIUS, CULTURALS, ESPECTACLES I OCI	10,58 %	34.757,23
TOTALS ÚS PRIVAT	56,59 %	185.852,91

ESPAIS LLIURES	10,66 %	35.000,64
PARC ESPORTIU	5,90 %	19.360,00
EQUIPAMENT GENERAL	1,03 %	3.366,47
EQUIPAMENT SOCIAL	1,03 %	3.366,67
SERVEI D'INFRAESTRUCTURA	0,09 %	300,41
VIALS I APARCAMENTS	24,71 %	81.161,92
TOTALS ÚS PÚBLIC	43,41 %	142.556,12

TOTALS	100 %	328.409,03
---------------	--------------	-------------------

SISTEMES GENERALS ADSCRITS SSGGEL/V	31.931,79
--	------------------

SUMA	360.340,82
-------------	-------------------

6. Viabilitat i sostenibilitat econòmica

Les modificacions introduïdes al Pla Parcial són petits ajustos de l'ordenació en conseqüència de complir prescripcions, corregir errades als límits de Sector, la funcionalitat de les places d'aparcament i el compliment de la normativa d'accessibilitat en els espais públics urbanitzats. No suposen un canvi en la viabilitat i sostenibilitat econòmica del projecte, no generant afeccions al percentatge de cessió d'aprofitament urbanístic previst, ni perjudicis al còmput global del Sector 1.

7. Viabilitat mediambiental

El Pla Parcial ha estat objecte de valoració mediambiental per part de la Comissió de Medi Ambient de les Illes Balears, pel que es formula l'informe d'impacte ambiental del projecte d'urbanització del polígon de serveis i tecnològic del Pla Parcial del Sector 1 del PGOU.

Les modificacions introduïdes al present document són petits ajustos de l'ordenació en conseqüència de corregir errades als límits de Sector, la funcionalitat de les places d'aparcament i el compliment de la normativa d'accessibilitat en els espais públics urbanitzats.

Les modificacions introduïdes al Pla Parcial del Sector 1 d'Inca no tenen efectes significatius sobre el medi ambient i, per tant, no cal que es torni a sotmetre als procediments d'avaluació ambiental estratègica, d'acord amb el previst a l'article 12.5 del text refós de la Llei 12/2016 d'Avaluació Ambiental de les Illes Balears, 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 (BOIB núm. 150 29/08/2020).

En conseqüència, és potestat de l'òrgan substantiu, en aquest cas l'Ajuntament d'Inca, de declarar la no subjecció a avaluació ambiental estratègica, conforme a l'article 12.5 del text refós de la Llei d'avaluació ambiental de les Illes Balears esmentada, una vegada ha estat justificat la no subjecció.

8. Paràmetres d'accessibilitat

Les modificacions descrites no suposen un perjudici a l'accessibilitat de la zona d'actuació, s'augmenta l'ample d'algunes voreres per a complir amb l'estipulat a la Llei 8/2017, del 3 d'agost, d'accessibilitat universal a les Illes Balears; i l'Ordre VIV/561/2010, d'1 de febrer, per la qual es desenvolupa el document tècnic de condicions bàsiques d'accessibilitat i no discriminació per a l'accés i utilització dels espais públics urbanitzats.

9. Normativa d'aplicació

La present memòria de modificació introdueix canvis menors al Pla Parcial del Sector I d'Inca, en forma de correcció d'errades, ajustos dels límits del domini públic, millores en l'accessibilitat de l'àmbit i el compliment de les prescripcions del Consell de Mallorca.

Aquests canvis i millores de l'àmbit d'actuació, mantenen l'esquema general del Sector amb les definicions de parcel·lació i disposició de viaris del Pla Parcial aprovat, definits amb l'estipulat a la normativa per a règim de sòl mitjançant el Reglament de Gestió Urbanística, Reial decret 3288/1978, de 25 d'agost, vigent en el moment d'aprovació del pla.

El present document de modificacions introdueix les millores descrites procurant apropar-se a l'especificat a les normatives vigents durant la seva redacció, sense que aquestes generin canvis a les línies principals del sector, com les definicions de parcel·les i disposicions de viaris públics. Aquestes queden sota les definicions de la normativa de règim de sòl vigents en el moment de l'aprovació del pla, considerant-se que no són objecte del present document i no estan sotmesos a modificació o actualització.

IV. ORDENANCES EDIFICACIÓ, USOS, MEDI AMBIENTALS, ESTÈTICA I MOBILITAT.

Text refós.

(en vermell les parts modificades)

1. Ordenances d'edificació (parcel·les industrials, serveis i oci)

Es d'aplicació a les il·letes regulades com a industrial, serveis i oci segons el plànol núm. 6 del present Pla Parcial.

1. Serà edificació aïllada.
2. L'edificabilitat per parcel·la serà d'1,5 m² st. / m².
3. L'ocupació màxima serà d'un setanta per cent (70%) de la superfície de la parcel·la.
4. L'alçada màxima s'estableix en deu metres (10 m) (PB+2), exceptuant xemeneies, antenes, grues pont i aparells especials.
5. La separació als lindars de la parcel·la serà de tres metres (3 m), tret del front a la via pública que serà de cinc metres (5 m).
6. Parcel·la mínima de 1.000 m². **Façana mínima 20 m.**
7. Els usos, superfícies i categories es regularan segons la taula adjunta a l'apartat número 2 del present capítol.
8. Dotació d'aparcament. **Es preveurà la dotació de places d'aparcament segons el disposat al Article 224 del PGOU d'Inca.** La col·locació dels aparcaments dins de les zones reclusades de l'edificació haurà de respectar les zones enjardinades previstes a la norma 4.3.
9. Estalvi energètic: Els projectes d'edificació hauran d'adjuntar projecte justificatiu de mesures d'estalvi d'energia i aigua. L'aigua sanitària per a serveis dels empleats haurà de contar amb suport d'energia solar.

2. Ordenances d'usos

	PARCEL·LES D'ÚS INDUSTRIAL O SERVEIS (Art. 149 PGOU)			
USOS DETALLATS	G	D	S	C
1.1. Habitatge unifamiliar	NO			
2.1. Habitatge plurifamiliar	NO			
2.2. Residències comunitàries	NO			
3.1. Industrial	3	6	2, 3, 4, 6	1a., 2a. i 3a.
3.2. Magatzems	3	6	2, 3, 4, 6	1a., 2a. i 3a.
3.3. Taller industrial	3	6	2, 3, 4, 6	1a., 2a. i 3a.
4.1. Comercial	2, 3	6	2, 3, 4, 6	
4.2. Administratiu	2, 3	6	2, 3, 4, 6	
4.3. Turístic	NO			
4.4. Establiments públics	2, 3	6	2, 3, 4, 6	
4.5. Espectacles públics	NO			
5.1. Equipament sociocultural	NO			
5.2. Equipament docent	NO			
5.3. Equipament assistencial	NO			
5.4. Equipament administratiu -institucional	1	6	2, 3, 4, 6	
5.5. Equipament esportiu	NO			
5.6. Equipament seguretat	NO			
5.7. Equipament sanitari	NO			
5.8. Equipament religiós	NO			
5.9. Equipament funerari ()	NO			
5.10. Equipament comercial	1	6	2, 3, 4, 6	
5.11. Equipament espectacles públics	NO			
5.12. Equipament establiments públics	1	6	2, 3, 4, 6	
6.1. Xarxa viària				
6.2. Serveis urbans				
6.3. Instal·lacions	1, 2, 3	6	4	
6.4. Transport		6	4	
6.5. Telecomunicacions	1, 2, 3	6	1, 2, 3, 4	
6.6. Aparcament de vehicles	1, 2, 3		Art. 225	
7.1. Espai lliure públic	1		Art. 98	
7.2. Espai lliure privat	2, 3		Art. 98	

Així mateix, serà aplicable el sostre màxim previst al **Pla General vigent**.

	PARCEL·LES D'ÚS INDUSTRIAL O SERVEIS I OCI.			
USOS DETALLATS	G	D	S	C
1.1. Habitatge unifamiliar	NO			
2.1. Habitatge plurifamiliar	NO			
2.2. Residències comunitàries	NO			
3.1. Industrial	3	6	1, 2, 3, 4	1a., 2a. i 3a.
3.2. Magatzems	3	6	1, 2, 3, 4	1a., 2a. i 3a.
3.3. Taller industrial	3	6	1, 2, 3, 4	1a., 2a. i 3a.
4.1. Comercial (1)	2, 3	6	1, 2, 3, 4	
4.2. Administratiu	2, 3	6	1, 2, 3, 4	
4.3. Turístic	NO			
4.4. Establiments públics	2, 3	6	1, 2, 3, 4	
4.5. Espectacles públics	SI			
5.1. Equipament sociocultural	SI			
5.2. Equipament docent	SI			
5.3. Equipament assistencial	SI			
5.4. Equipament administratiu –institucional	1	6	1, 2, 3, 4	
5.5. Equipament esportiu	SI			
5.6. Equipament seguretat	NO			
5.7. Equipament sanitari	SI			
5.8. Equipament religiós	NO			
5.9. Equipament funerari ()	NO			
5.10. Equipament comercial	1	6	1, 2, 3, 4	
5.11. Equipament espectacles públics	SI			
5.12. Equipament establiments públics	1	6	1, 2, 3, 4	
6.1. Xarxa viària				
6.2. Serveis urbans				
6.3. Instal·lacions	1, 2, 3	6	4	
6.4. Transport		6	4	
6.5. Telecomunicacions	1, 2, 3	6	1, 2, 3, 4	
6.6. Aparcament de vehicles	1, 2, 3		Art. 225	
7.1. Espai lliure públic	1		Art. 98	
7.2. Espai lliure privat	2, 3		Art. 98	

No obstant això, en el cas de futures modificacions d'aquest aspecte relatiu als usos comercials, s'estarà al previst a la normativa que estigui vigent en el moment de sol·licitud del corresponent **títol habilitant**.

G: GRUP (art. 89)

1. Públic
 2. Col·lectiu
 3. Privat
- () Activitats admeses segons ordenació específica

D: DIMENSÍO (art. 100)

1. Fins a 200 m2
2. Fins a 500 m2
3. Fins a 900 m2

4. Fins a 2.200 m²
5. Fins a 5.000 m²

C: CATEGORIA (art. 94)

S: SITUACIÓ (art. 101)

1. En qualsevol planta d'un edifici d'ús no exclusiu, exceptuant planta soterrani i semisoterrani, quan l'accés al local s'hagi de fer a través d'espais comuns.
2. En planta baixa, en accés directe de la via pública i associat a la planta soterrani i planta primera.
3. En edifici d'activitat exclusiva de l'ús adossat a altre de diferent ús.
4. Edifici d'activitat exclusiva de l'ús, aïllat d'altres usos aliens.
5. Espai lliure parcel·la.
6. En qualsevol planta d'un edifici d'ús no exclusiu i quan l'accés al local s'hagi de fer a través d'espais comuns.

USOS INDUSTRIALS I DE MAGATZAMENT PROHIBITS

Se prohibeixen aquells usos industrials que, per la seva toxicitat, perillositat o contaminació, puguin ocasionar perjudicis greus al nucli de població, en especial els següents:

1. fàbriques i magatzems d'explosius en els límits assenyalats per a la seva classificació especial.
2. indústries d'importància militar.
3. indústries relacionades amb el maneig d'energia nuclear, atòmica o material radioactiu.
4. quadres o altre classe de recintes per a animals.

3. Ordenances zones d'ús públic. Equipaments i espais lliures

Condicions d'edificabilitat i ús (segons Article 153. PGOU)

1. Equipaments. Les condicions d'edificabilitat assignades als equipaments es regulen per l'aprofitament del dos metres amb cinquanta centímetres metres quadrats per metre quadrat (2,5 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. A través del PGOU s'assignen diversos usos d'equipament. Quan s'assigna l'ús global E vol dir que hi estan permesos tots els usos, no incompatibles.

2. Espais lliures públics. En aquelles àrees d'espai lliure públic, la superfície de les quals sigui superior a cinc mil metres quadrats (5.000 m²), s'admeten edificacions destinades a usos comunitaris de caràcter públic que compleixin les condicions següents:

- a. El total d'edificacions en cada element de parc urbà no donarà lloc a l'ocupació superior al cinc per cent (5%) de la seva superfície.
- b. L'alçada màxima de les instal·lacions o edificacions serà de sis metres (6 m), excepte elements ornamentals.
- c. L'edificació es configurarà i localitzarà de manera que produeixi el mínim perjudici a la insolació del parc.
- d. Es permetran obres d'infraestructura i aparcaments en el subsol.

4. Normes medi ambientals i paisatgístiques

Els següents apartats estan destinats a evitar que la presència i funcionament del polígon de serveis degradi la qualitat ambiental de l'entrada a la ciutat, ja que es troba entre les dues carreteres més importants d'accés a la ciutat. De forma que es garanteix el compliment de l'estipulat a la Llei 12/2016 d'Avaluació ambiental de les Illes Balears i l'estipulat a la Llei 21/2013 d'Avaluació Ambiental estatal.

Els objectius del present apartat se centren a aconseguir que les emissions de vistes del polígon no impliquin una disminució de la qualitat paisatgística intrínseca de la zona.

4.1. Tanca de parcel·les

Es permetrà el tanca de les parcel·les amb obra massissa bé de maó vist, mares vist o bloc de formigó vibrat enfoscit de ciment i posterior pintat de la fàbrica, fins una altura de 1,00 m. la resta fins a 1,80 m. haurà de ser obligatòriament de reixa o malla metàl·lica o de fusta. Queden prohibides les gelosies d'obra o de ciment o de ceràmica.

Les altures es prendran des de qualsevol punt de la rasant de la voravia.

4.2. Tractament i evacuació d'aigües residuals. aigües pluvials

Es prohibeix l'abocament de qualsevol producte contaminant a la xarxa evacuació d'aigües fecals.

Al sol·licitar la llicència d'activitat, en el projecte que s'haurà de presentar es tindrà que especificar el tipus d'abocaments que s'abocaran a la xarxa municipal i en el seu cas s'hauran de perdre les mesures adients a criteri dels serveis tècnics municipals.

El sistema d'evacuació serà separatiu. La xarxa de fecals serà independent de la de pluvials. Les aigües pluvials s'hauran de recollir en un aljub destinat al reg de les zones enjardinades.

4.3. Protecció de visuals

En el projecte d'urbanització es tindrà cura de situar arbrat a cada una de les voravies dels vials del polígon de forma que s'asseguri la qualitat paisatgística des del front de la carretera Palma- Inca i des de l'autopista.

Les àrees lliures de solar estaran enjardinades en un 50 per cent (50 %) de la seva superfície, es col·locarà un arbre cada 25 m² de dos metres d'alçada, i l'enjardinament serà del 100 % dins d'aquesta superfície. Les espècies seran les autòctones de la zona.

La cura i manteniment d'aquests espais enjardinats serà a compte dels propietaris de les parcel·les.

L'incompliment d'aquesta norma es considerarà una infracció greu i podrà ésser sancionada d'acord amb la Llei de Disciplina Urbanística del Govern Balear, fins a un 50 % del valor de les obres que s'han de realitzar per tenir aquests espais en degudes condicions.

4.4. Prevenció de la contaminació lumínica.

Els objectius d'aquest article són evitar la contaminació lumínica cap a l'atmosfera, així com minimitzar el consum energètic derivat dels sistemes d'il·luminació exterior.

El Projecte d'Urbanització definirà els sistemes d'il·luminació a utilitzar, seguint criteris de minimització de la contaminació lumínica minimitzant les emissions cap a l'atmosfera.

L'àmbit del Sector I es qualifica en totalitat com Zona 3, àrea de brillantor mitjana, segons el disposat a la norma 44.2.b del Pla Territorial Insular de Mallorca. Haurà de complir l'estipulat al Pla per a la zona.

Es preveuran sistemes de regulació horària de la il·luminació pública exterior, de forma que els horaris i intensitats d'il·luminació s'adeqüin a les necessitats d'ús del polígon. Es preveurà un doble cablejat que permeti una encesa doble segons la intensitat de llum diürna.

S'estableix, excepte casos especials i justificats, un horari de tancament fix de l'enllumenat ornamental, el qual serà, com a màxim, a les 23.00 hores a l'estiu. En tot cas, la il·luminació que projecti llum cap al cel s'apagarà abans de les 24.00 hores.

S'aplicarà a la xarxa pública, a partir de l'horari anteriorment indicat, una baixada de tensió o d'apagat equivalent al 50 % del considerat enllumenat normal.

Les lluminàries de la xarxa no podran sobresortir de l'alçada màxima prevista per als edificis i l'arbrat de la via pública.

Es prohibeix l'ús de canons de llum làser amb de qualsevol projector dirigit al cel amb finalitats comercials o ornamentals.

S'haurà de complir la Llei 3/2005 de 20 d'abril de protecció del medi nocturn de les Illes Balears.

4.5. Estalvi hídric i energètic

L'objectiu del present article és reduir al màxim possible els consums d'aigua potable.

Cadascuna de les activitats que s'implanti haurà de disposar de comptador individual que permeti el control individualitzat del seu consum d'aigua.

Quan es tracti d'activitats que requereixin consums hídrics elevats, hauran de preveure's comptadors sectorials per a les seves distintes àrees productives, de forma que pugui realitzar-se fàcilment un seguiment dels seus consums i detectar-se fugues de forma precoç.

Totes les activitats hauran de disposar de sistemes de lampisteria de baix consum i dispositius estalviadors d'aigua, d'acord amb la natura de les seves instal·lacions, de conformitat amb allò que s'ha indicat en l'article 5 del Decret 88/2000, de 16 de juny, de mesures especials per a la gestió dels recursos hídrics, i la legislació vigent.

Les activitats que requereixin consums d'aigua significatius en els seus sistemes productius, ja sigui per la natura de les seves activitats o per la quantitat de persones que treballin en ella, hauran de disposar de sistemes de recollida i emmagatzemant d'aigua de pluja, per a la seva utilització en usos sanitàriament compatibles.

En totes les parcel·les siguin de l'ús que siguin, totes les edificacions hauran de preveure la construcció d'aljubs a raó de 50 litres de capacitat per metre quadrat de coberta.

Amb l'objectiu d'aconseguir un ús racional de l'energia necessària per a la utilització dels edificis, una part d'aquest consum procedirà de fonts d'energia renovable, com a conseqüència de les característiques del seu projecte, construcció, ús i manteniment.

Contribució solar mínima d'aigua calenta sanitària:

En els edificis que així s'estableixi en el CTE incorporaran sistemes per a la contribució mínima d'energia renovable per a cobrir la demanda d'aigua calenta sanitària d'ús propi.

Contribució fotovoltaica mínima d'energia elèctrica:

En els edificis que així s'estableixi en el CTE s'incorporaran sistemes de captació i transformació de energia solar en energia elèctrica per procediments fotovoltaics per a ús propi o subministrament a la xarxa.

4.6. Sistema de recollida de residus sòlids urbans

En el projecte d'urbanització es tindrà cura de preveure espais adossats a la via pública que permeti la recollida selectiva dels residus sòlids urbans.

Així mateix, a una de les parcel·les que resultin de propietat municipal, es preveurà la instal·lació d'una deixalleria.

4.7. Incorporació dels objectius de l'ART 11.1 Façana d'Inca.

Atès que l'àmbit del Sector I es troba dins la denominada ART 11.1, Façana d'Inca, es recullen com a determinacions pròpies del pla els objectius previst a l'ART 11.1 de la Façana d'Inca, ja incorporats al Pla Especial.

Aquest objectius són:

- Millorar la imatge de la ciutat
- Crear un nou polígon industrial
- Implantar l'hospital comarcal d'Inca
- Crear una zona nova d'equipaments i de serveis entre l'hospital i el sòl urbà
- Millorar els accessos a la ciutat d'Inca
- Creació de zones verdes en els accessos a la ciutat.
- Donar nova resposta als comportaments urbanístics de la ciutat.
- Establir una política de gestió del paisatge que consideri el seu valor intrínsec en tot el municipi.

Es evident que aquí no s'està definint una simple operació de rehabilitació de façana sinó quelcom més potent relacionat amb l'ocupació d'un gran espai mitjançant equipaments i serveis per a la ciutat, per a la comarca i per a Mallorca. Si a més observem detingudament els plànols ens adonem que l'àrea afectada és d'uns 1.300.000 m2. Sembla clar que el legislador pretén establir la necessitat d'un pla especial d'ordenació per a un gran espai que queda comprés entre la ronda de Migjorn i la nova autopista de Palma-Alcúdia. L'objectiu és ben clar, utilitzar aquest sòl per a dotar a la ciutat d'equipaments i infraestructures necessàries per a

convertir-la amb un nucli urbà que contraresti el pes de Palma. Dit d'una altra manera, es proposa un creixement clar i potent de la ciutat d'Inca.

A més, a data d'avui, part d'aquest objectius han estat desenvolupats, com pot ser, Hospital Comarcal i els nous accessos atès la prolongació de l'autopista. La resta d'objectius estan pendent de desenvolupar, essent objecte del present pla parcial el nou polígon industrial al qual fa referència el PTM.

L'àmbit del Sector I inclòs dins l'ART 11.1, Façana d'Inca haurà de complir i estarà vinculat a les següents prescripcions, previstes al Projecte d'intervenció paisatgística de la façana de la ciutat d'Inca de l'ART 11.1:

- Es farà lo possible perquè les línies de façana de la ciutat corresponguin amb façanes reals dels projectes. No obstant, si això no fos possible i una línia de façana esdevingués darreres d'un projecte o d'una parcel·la, aquesta línia tindrà consideració i tractament de façana.
- L'sky-line de les façanes haurà de definir una línia horitzontal constant en tot el projecte.
- Podran ser una excepció a l'anterior norma les construccions e instal·lacions necessàries per als processos productius sempre que es tractin amb dignitat.
- No poden sobresortir de la línia horitzontal màxima els rètols publicitaris i per tant no poden usar-se les estructures i instal·lacions productives com a suport publicitari.
- Seran aplicables totes les altres normes vigents sobre publicitat, estètica i sobre contaminació lumínica.
- Eliminació de tots els cartells publicitaris. Es cercarà un sistema de comunicació, com per exemple posar a les entrades dels polígons uns punts informatius en els que s'expliqui la ubicació i l'existència de les empreses situades en ell. Així s'informarà evitant els reclams publicitaris que són les tanques i que tant mal fan al paisatge de la ciutat i el camp.
- Recuperació d'una imatge més mediterrània d'Inca mitjançant l'ús d'espècies vegetals pròpies del clima mediterrani o associades a la nostra illa des de fa temps.
- Tractament dels espais laterals de l'autovia fent-los visualment més agradables i interessants.
- Connexió de la ciutat amb la zona de creixement a través de les vies principals existents, relacionant-les a ambdós costats mitjançant la vegetació.
- Canvi d'imatge de la carretera d'Alcúdia a fi que adquireixi un caràcter més urbà degut a l'aparició de l'autovia i el futur tercer polígon.
- Fomentar la connexió dels espais verds mitjançant les espècies vegetals. Tractar la ciutat com un tot-u, units els espais, com poden ser els esportius, entre d'altres.
- Referent a les espècies vegetals i com a criteri general es tractarà l'autovia de forma més "natural" degut a la seva relació espacial amb el sòl rústic, i s'adoptaran criteris més de jardineria en els carrers de la ciutat.

S'incorpora com Annex III al present pla parcial el Projecte d'intervenció paisatgística de la façana de la ciutat d'Inca de l'ART 11.1, Façana d'Inca.

5. Normes d'estètica de les edificacions

Les edificacions que es realitzin dins l'àmbit del Pla Parcial hauran de complir les prescripcions següents:

- Totes les cares de les edificacions hauran de ser tractades com a façanes, igual que totes les construccions auxiliars.
- En les cobertes s'haurà de prolongar el tancament de façanes a fi d'ocultar en tot el seu perímetre les canals.
- La instal·lació de plaques solars, o qualsevol altre element tècnic haurà de quedar integrat a la composició de l'edifici.
- Es prohibeixen les façanes i tanques de tancament de blocs de formigó o de ceràmica vistos, tret que la cara exterior sigui d'acabat especial.
- A les façanes es prohibeix que quedin vistos els acabats de morter, havent de donar una capa de pintura exterior.
- La fusteria exterior podrà ser d'alumini, acer inoxidable, fusta o PVC.
- Es prohibeixen els canalons de PVC vistos.
- Es prohibeixen els aparells d'aire condicionat vistos. Els cables d'electricitat o de xarxa de comunicacions vistos. Igualment es prohibeixen les connexions vistos.
- Els rètols hauran de formar part de la composició de façanes. Aquests hauran d'ocupar un màxim d'un 20 % de les façanes. Es prohibeixen les tanques publicitàries dins la urbanització. Únicament es permet un petit rètol en el tancament de la tanca del solar indicatiu de la adreça postal.
- Les xemeneies, ponts grua, conduccions i tot tipus d'elements en què per exigències del procés industrial resulti obligat sobrepassar l'altura màxima assenyalada en el apartat 1.4 d'aquestes ordenances, haurà de quedar perfectament justificada la seva instal·lació, i a més a més en aquest cas s'acompanyarà un estudi justificant la integració en l'entorn.
- Les zones no edificades de solar hauran de quedar en part enjardinades (mínim un 50 %) i en part pavimentades, prohibint-se el magatzematge de mercaderies, l'aparcament de vehicles o qualsevol altre material de forma que desmereixi l'entorn.
- L'Ajuntament en el moment d'atorgar la llicència municipal d'obres, per motius estètics, per l'ús de materials o elements estridents o que desmereixin l'entorn, podrà, de manera justificada, denegar la llicència d'obres, o exigir que es modifiquin les façanes fins que a criteri municipal tinguin una qualitat arquitectònica, adient en l'entorn.

6. Normes relatives a la mobilitat

S'ha previst com a mesures relatives a la mobilitat, amb independència de les previsions relatives als accessos que s'indiquen en el present document, les següents:

- Abaixador ferroviari a l'àmbit del polígon industrial **executat a data de redacció del present document de modificacions**.
- Us dels sistema general d'espai lliure al llarg de l'autopista per a establir itineraris per a vianants longitudinals.
- Disseny de les grans vies transversals en forma de grans bulevards envoltats d'espais públics per tal d'afavorir l'ús no motoritzat d'aquests eixos viaris.
- Promocionar línies de servei discrecional perquè aturin al nou polígon.

- Disseny de nous itineraris per a vianants que connectin el centre i les barriades amb el nou polígon.
- **Dotació d'aparcament, es preveurà la dotació de places d'aparcament segons el disposat al Article 224 del PGOU d'Inca.**
- El promotor d'una activitat privada ha de completar amb places pròpies les necessitats d'aparcament que genera la seva activitat.
- Promotor a l'àmbit de la promoció seria recomanable que fossin aparcaments soterrats per tal d'evitar impactes paisatgístics.

Connexió entre el polígon i la xarxa viària municipal i supramunicipal.

En relació a l'existent autopista Palma-Alcúdia i la proximitat del enllaços existents de la primera rodona i la de la carretera de Manacor, es descarta qualsevol enllaç directe des de l'autopista, donada la suficiència i proximitat dels esmentats enllaços en l'antiga carretera de Palma-Alcúdia o ronda sud de la ciutat, establint-se a través de la ronda sud els accessos i sortides del polígon en relació a la resta de la trama viària municipal i a partir d'allà cap a la xarxa supramunicipal.

- Les entrades i sortides del polígon a l'antiga carretera Palma-Alcúdia es disposen de la manera que menys pertorba el trànsit de pas i al que pretén entrar i sortir de la zona objecte de l'ordenació.
- Tal com ja s'ha fet en altres accessos des de vies de gran trànsit, les entrades i sortides es realitzen a base de vies d'acceleració i desacceleració des de la carretera Palma-Alcúdia, sense girar a l'esquerra.
- Es disposa una entrada i sortida a cadascuna de les dues parts principals i la comunicació per davall el pont de la carretera de Sencelles, de les dues parts del polígon.
- El viari interior es dissenya ampli i majoritàriament de sentit únic. D'aquesta manera s'aconsegueix una gran senzillesa del sistema així com la seva fluïdesa.
- Al mateix temps que se simplifica el trànsit es pretén aconseguir un viari de mínim desenvolupament que permeti accedir a totes les parcel·les i redueixi l'estàndard de viari per parcel·la.

Òbviament els aparcaments annexos a les vies públiques s'han disposat al costat d'aquestes amb independència que es dissenyi una zona d'aparcament al costat dels equipaments a causa de la seva forta atracció i en zones centrals.

Així mateix, es preveu cada 10 anys la realització d'un estudi de mobilitat real per tal de preveure els problemes i estudiar les solucions i adoptar mesures abans dels col·lapses.

V. MEMÒRIA TÈCNICA D'INFRAESTRUCTURES

Text refós.

0. Antecedents

S'estableix la condició general de la vinculació del present capítol al Projecte d'Intervenció Paisatgística inclòs com Annex III del present pla, especialment al tractament de les zones verdes i arbrat.

1. Xarxa de proveïment i distribució d'aigua

Disposició general de la xarxa.

La xarxa de distribució serà mallada, amb presa, almenys, en dos punts diferents, amb l'objecte de disposar de subministrament en cas d'avaria. Si es disposa una anella exterior, es procurarà que sigui tancada, mentre que en certs casos els ramals interiors podran ser ramificats.

Les xarxes hauran de discórrer necessàriament per espais lliures públics i preferentment per la xarxa viària. Si discorren per passos per a vianants o altres espais lliures, aquests hauran de tenir una amplària mínima de 4 m i ser accessibles per a vehicles i maquinària d'excavació.

Es projectaran dobles, a ambdós laterals de la via pública, a tots els carrers objecte d'ordenació.

La distància entre generatrius amb qualsevol altra conducció no serà inferior a 0,30 m, amidats en projecció horitzontal.

Les xarxes per a reg de zones verdes seran independents de les de proveïment, i cal que es prevegi la instal·lació del corresponent comptador al seu inici.

S'instal·laran les necessàries vàlvules de tancament perquè la xarxa pugui dividir-se en sectors, d'acord amb els següents criteris:

- La longitud total de xarxa inclosa en un sector no serà superior a 1.600 m.
- Per aïllar un tram avariament no hauran d'accionar-se vàlvules de diàmetre superior al de la canonada avariada.
- En tot cas, s'instal·laran vàlvules a l'inici de tots els ramals que neixen d'una artèria.
- S'instal·laran boques d'hidrants normalitzades pel l'Ajuntament, a una distància no superior a 200 m.
- Les artèries se seccionaran en trams de 500 m.

2. Xarxa de clavegueram

El pendent dels diferents trams serà tal que, en relació amb els cabals prevists i el diàmetre adoptats, la velocitat de circulació es mantengui entre 0,6 i 5 m/segon.

En tot cas, s'intentaran respectar els següents pendents extrems:

ϕ cm	Pendent mínim 0/00	pendent màxim 0/00
30	6	80
40	4	60
50	3	50
60	3	40
70	2	30
80	2	30

3. Xarxa d'aigües pluvials

3.1. Descripció

La xarxa discorrerà tal com queda reflectida en els plànols adjunts.

3.2. Mètodes de càlcul d'intensitat màxima de pluja

Els mètodes per a l'obtenció de les intensitats mitjanes màximes corresponents a diferents intervals de referència a partir dels valors per a 1 o 24 hores podran ser tant el Mètode de Nadal com el de la Direcció General de Carreteres.

Període de retorn.

Es prendrà un valor de T = 10 anys

Coefficients d'escorrentia.

S'adoptaran els assenyalats en els quadres 1 i 2.

QUADRE 1			
COEFICIENTS D'ESCORRENTIA PER A DIFERENTS ÀREES URBANES			
Coeficient d'escorrentia per a pluges de duració			
TIPUS D'ÀREA Habitatges	Hectàrea	Curta	Llarga
INDUSTRIAL	> 150	0,70 a 1,00	1,00
	100 a 150	0,75 a 1,00	1,00
	50 a 100	0,65 a 0,80	1,00
	25 a 50	0,40 a 0,70	1,00
	10 a 25	0,30 a 0,50	0,80 a 0,90
	5 a 10	0,25 a 0,35	0,60 a 0,80
	0 a 5	0,10 a 0,25	0,50 a 0,60
ESPORTIVA	----	0,20 a 0,35	0,50
E.L.P.	----	0,10 a 0,25	0,40

QUADRE 2		
COEFICIENTS D'ESCORRENTIA PER A DIFERENTS SUPERFÍCIES RECEPTORES		
Coeficient d'escorrentia Per a pluges de duració		
TIPUS DE SUPERFÍCIE	Curta	Llarga
Mescles bituminoses	0,90 a 1,00	1,00
Formigó	0,90 a 1,00	1,00

Estanques	0,70 a 0,80	1,00
Empedrats amb juntes Obertes	0,60 a 0,70	1,00
Paviments de rajola	0,70 a 0,85	1,00
Empedrats i macadam	0,40 a 0,50	0,80
Grava	0,20 a 0,30	0,60
Teulades i terrats	0,90 a 1,00	1,00
Sup. impermeables, immobles, varis i places públiques	0,90 a 1,00	1,00

Temps de concentració:

$$T_c = \text{Màx. } (t_e + t_r) \text{ essent: } 0,385$$

$$t_e = \frac{0,871 * L^3}{H}$$

- T_E (h): temps d'escorrentia superficial.
- L (km): longitud del curs principal.
- H (m): desnivell.

Cabdal a evacuar:

El cabdal a evacuar és:

$$Q = \frac{C \cdot I \cdot A}{3,6}$$

- C : coeficient d'escorrentia.
- I : màxima intensitat de precipitació en un temps T_c .
- A : àrea de la conca (Km^2).
- Q : cabdal en m^3/sg .
- T_c : duració del xàfec d'intensitat I .

3.3. Disposició general de la xarxa

Traçat en planta

Les xarxes hauran de discórrer necessàriament per espais lliures públics i preferentment per la xarxa viària. Si discorren per passos per a vianants o altres espais lliures, aquests hauran de tenir una amplària mínima de 4 metres i ser accessibles per a vehicles i maquinària d'excavació.

Traçat en perfil

El pendent dels diferents trams serà tal que, en relació amb els cabdals prevists i els diàmetres adoptats, la velocitat de circulació es mantingui entre 0,6 i 5 m/segon.

En tot cas, s'intentaran respectar els següents pendents extrems:

$\varnothing$ cm	pendent mínim 0/00	pendent màxim 0/00
30	6	80
40	4	60
50	3	50
60	3	40
70	2	30
80	2	30

4. Xarxa de gas natural

La urbanització podrà no disposar de xarxa de gas natural, en el cas de disposar-ne es tractarà d'una xarxa subterrània per a l'alimentació de gas natural a les parcel·les. Aquesta possible instal·lació s'alimentarà des de l'artèria situada junt a la carretera C-713, o des de la futura planta gasificadora, per procedir a la redistribució mitjançant xarxa ramificada de polietilè a instal·lació enterrada sota les voravies.

En cas de comptar amb una xarxa de xarxa de gas canalitzat, aquesta s'executarà segons les instruccions i normes de la companyia subministradora, així com ordenances municipals, llevat que l'esmentada companyia justifiqui la no procedència de la seva implantació.

Es detallaran en el projecte d'urbanització els traçats, diàmetres i quantes característiques tècniques siguin necessàries per a la seva completa definició.

5. Xarxa de telefonia i telecomunicacions

La seva implantació serà subterrània i discorrerà per voravies, segons allò grafiat en el plànols del present Pla Parcial i atenent a les recomanacions tècniques de les companyies subministradores i ordenances municipals, essent com a referència les 5 normes UNE aprovades pel Comitè Tècnic de Normalització 133 (Telecomunicacions) de l'Associació Espanyola de Normalització i Certificació (AENOR). En tot cas, les infraestructures de xarxes públiques de comunicació electrònica, han de garantir la no discriminació entre les operadors i el manteniment de condicions de competència efectiva en el Sector, per tant, en el disseny, s'haurà de preveure les necessitats dels diferents operadors que puguin estar interessats en establir les seves xarxes o oferir el seu servei a l'àmbit urbanístic en qüestió.

6. Xarxa viària

La secció del paviment es correspondrà amb les recollides a la instrucció 6.1 Paviments Flexibles, del Ministeri de Fomento de 23 de maig de 1989.

El paviment de voravia estarà constituït per material normalitzat per l'Ajuntament, de la mateixa manera que les vorades de formigó, tenint en compte, quant a textures, regularitat

superficial, rasant, etc., allò prescrit a la legislació vigent en matèria de millora de l'accessibilitat i supressió de barreres arquitectòniques.

El projecte d'urbanització fixarà la situació i el nombre de places d'aparcament especialment dimensionades per a persones amb mobilitat reduïda.

7. Enjardinament

El projecte d'urbanització dotarà tots els vials d'amplària total superior a 10 m.

Les voravies arbrades tenen una amplària mínima de tres metres (3 m).

Sistemes de reg

Es dotarà del sistema de reg més adequat a la vegetació que es pretén plantar i que suposi major estalvi d'aigua.

Les canonades seran de poliuretà elàstiques i resistència de deu (10) atmosferes.

Les preses, boques de reg, etc. hauran de ser de les homologades oportunament pels Serveis Tècnics de l'Ajuntament.

Aquesta xarxa s'alimentarà des de les conduccions d'aigües regenerades de l'Ajuntament.

8. Alta tensió

La zona afectada pel polígon està travessada per dues línies aèries d'alta tensió (66 KV), una que discorre paral·lela a la carretera C-713 al caire de la unitat i una altra que la travessa.

Al objecte de permetre una parcel·lació racional, està previst el soterrament de línies sota les voravies de la urbanització.

9. Mitja tensió

La zona objecte del projecte està travessada per una línia de mitja tensió (15 KV) procedent de la subestació d'Inca. Aquesta línia se soterrarà passant a alimentar mitjançant circuit mallat les EETT previstes.

10. Estacions transformadores

Per a la dotació d'energia elèctrica a la unitat, adoptant una dotació conforme al vigent REBT, és necessària la construcció de vuit unitats d'EETT tipus doble.

11. Xarxes baixa tensió

Al objecte de facilitar l'alimentació de les parcel·les, es preveu la instal·lació de conductes i arquetes de forma que els feeders s'instal·laran en el moment de procedir al subministrament de la parcel·la. D'aquesta forma s'aconsegueix evitar la realització de noves rases a la zona.

12. Enllumenat públic

L'enllumenat dels vials es resoldrà mitjançant lluminàries tancades proveïdes de llums de 250W VSAP instal·lats a gaiates **de menys de 10 metres d'altura** disposats al portell en els vials de manera que proporcionin una intensitat mitjana de 15 lux amb una uniformitat superior al 40%. Les zones verdes es resoldran mitjançant columnes de 4 m equipades amb lluminàries de 150W VSAP disposades de forma que proporcionin uns nivells en zones de pas de 10 lux amb una uniformitat mitjana superior al 30%. Les xarxes seran soterrades i disposaran al seu cap de dispositius reguladors de flux.

Les lluminàries de la xarxa no podran sobresortir de l'alçada màxima prevista per als edificis i l'arbrat de la via pública.

ANNEX IV. PLÀNOLS D'INFORMACIÓ I DE PROJECTE

Es modifiquen els següent plànols d'ordenació:

Plànols d'ordenació

5. TOPOGRÀFIC, ESTAT ACTUAL, EDIFICIS I INFRAESTRUCTURES I LÍMITS DEL POLÍGON
6. ZONIFICACIÓN
7. VIALS I APARCAMENTS I SECCIONS TIPUS CARRERS
9. CLAVEGUERAM
10. EVACUACIÓ AIGÜES PLUVIALS
11. XARXA D'AIGUA POTABLE
12. XARXA DE REG AMB AIGÜES DEPURADES
13. XARXA DE GAS
14. ALTA TENSIÓ I MITJA TENSIÓ
15. BAIXA TENSIÓ
16. ENLLUMENAT PÚBLIC
17. TELEFONIA I TELECOMUNICACIONS
18. ARBRATGE