



# CERTIFICAT

| EXPEDIENT NÚM. | ÒRGAN COL·LEGIAT | DATA DE LA SESSIÓ |
|----------------|------------------|-------------------|
| 943/2024       | El ple           | 28/02/2024        |

EN QUALITAT DE SECRETARI/A d'AQUEST ÒRGAN, CERTIFIC:

Que en sessió celebrada en la data a dalt indicada, es va aprovar la proposta que seguidament es transcriu i es varen adoptar els acords que en ella es proposen:

## DICTAMEN DE LA COMISSIÓ INFORMATIVA DE MEDI AMBIENT I MODEL DE CIUTAT PER APROVAR INICIALMENT LA MODIFICACIÓ N° 18 DEL PGOU.

Favorable

Tipus de votació: Unanimitat/Assentiment

## FETS I FONAMENTS DE DRET

INFORME-PROPOSTA que emet el cap de l'Àrea d'Urbanisme i Habitatge i lletrat assessor Municipal en relació a l'aprovació inicial de la Modificació Puntual núm. 18 del PGOU d'Inca consistent en el canvi de qualificació de zona de casc antic a nou espai lliure públic situat entre el carrer de l'Om i el carrer de Na Farrilla, perquè s'elevi a la decisió del PLE DE L'AJUNTAMENT.

I.- VIST l'expedient de planejament relatiu a la Modificació Puntual núm. 18 de PGOU d'Inca, relativa al canvi de qualificació de casc antic a nou espai lliure públic, situat entre el carrer de l'Om i el carrer de Na Farrilla; en resulten els **Antecedents de fet** següents:

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

2.- Tal com s'indica en la memòria del PGOU d'Inca, en relació al casc antic d'Inca, el Pla Territorial estableix com operació estratègica la rehabilitació i millora dels accessos i la qualitat urbana d'Inca amb els següents objectius:



- Actualització de l'estudi de l'edificació i de les tipologies existents.
- Actualitzar el catàleg d'edificis que cal protegir.
- Demolir elements arquitectònics inadequats.
- Adequar les ordenances d'edificació a les tipologies de l'edificació tradicionals.
- Creació de mecanismes per fomentar les operacions de rehabilitació d'edificis protegits. — Definició d'àmbits urbans que cal protegir.
- Millorar l'accessibilitat rodada i de vianants.
- Recuperar espais públics d'interès.
- Proposar usos i equipaments dinamitzadors de la recuperació del nucli antic.

A tal efecte, delimita una Àrea de Reconversió Territorial, del Centre Històric d'Inca, en els plànols d'ordenació de l'Annex del PTM. ART 12.2 Centre Històric d'Inca.

Per altra part, en el punt 5è. de l'art. 40 estableix que fins que no es produeixi el desenvolupament reglamentari esmentat en la Disposició Addicional Segona de la Llei 6/1999, de 3 d'abril, de les Directius d'Ordenació Territorial de les Illes Balears i de Mesures Tributàries, els Plans de Reconversió Territorial i els Projectes de Millora Territorial es formularan mitjançant Plans Especials que hauran de ser aprovats definitivament pel Consell Insular de Mallorca.

Amb la finalitat de garantir el compliment dels objectius del Pla Territorial i mentre no s'hagi aprovat el pla especial del centre històric, l'Ajuntament d'Inca ha realitzat l'estudi i catalogació del centre històric d'Inca, mitjançant la fitxa ambiental H004, inclosa dins l'aprovació inicial del Catàleg d'elements d'interès artístic, ambiental i patrimoni arquitectònic del terme municipal d'Inca.

Mitjançant aquesta catalogació es preserven les característiques històriques que defineixen el casc històric d'Inca.

La fitxa ambiental del casc històric es el punt de partida per la redacció del pla especial del Centre Històric.

En la fitxa H004, es donen per complimentats els següents objectius:

- Actualització de l'estudi de l'edificació existents.
- Actualitzar el catàleg d'edificis que cal protegir.



— Creació de mecanismes per fomentar les operacions de rehabilitació d'edificis protegits. — Definició d'àmbits urbans que cal protegir.

— Millorar l'accessibilitat dels vianants.

La resta del objectius de l'àrea de reconversió territorial, juntament amb el desenvolupament de la fitxa, formaran part del Pla Especial.

Per altre banda, el ple municipal de l'Ajuntament d'Inca, celebrat en data 28 de febrer de 2019, va ser declarat com a ARRU, Àrea de Regeneració i Renovació Urbana, una zona del casc antic incloent els carrers l'Om i Na Ferrilla, ja que es tracta d'un àmbit que es troba en el seu conjunt, a una situació de major degradació respecte a altres zones de la ciutat.

Es per això necessari adoptar mesures que ajudin a millorar la qualitat urbana d'aquesta zona, sent la millora de la connectivitat i de l'accessibilitat una actuació dinamitzadora i recuperadora del nucli antic.

4.- L'àmbit de l'actuació de la present modificació puntual (en endavant MP) es situa al centre urbà de la ciutat d'Inca, concretament a les parcel·les situades dins de l'illa delimitada pels carrers de Na Ferrilla i carrer de L'Om.

Les parcel·les estan classificades com a Casc Antic (CA), essent una zona d'ordenació per alineació de vial.

Las parcel·les afectades son las següents:

- Carrer de l'Om nº23, ref. Cadastral 2569213DD9926N0001KL, amb una superfície de parcel·la de 154m<sup>2</sup>, sense edificar.
- Carrer de l'Om nº27, ref. Cadastral 2569212DD9926N0001OL, amb una superfície de parcel·la de 144m<sup>2</sup>, edificada en planta baixa, planta primera i planta segona amb una construcció de més de 100 anys d'antiguitat amb obres de rehabilitació inacabades de superfície total construïda de 279m<sup>2</sup>.

Les parcel·les afectades per la MP no estan catalogades, si bé es consideren els carrers dins de l'àmbit de casc històric segons la fitxa ambiental H004.

5.- Pel Serveis Tècnics Municipals, s'ha dut a terme la redacció de la present modificació puntual del PGOU d'Inca, essent la número 18, amb l'objecte de crear al casc antic un nou espai lliure públic per millorar la connectivitat i l'accés al cas antic d'Inca, continuant amb l'actuació ja aprovada de la MP nº 10 de PGOU, alhora que es du a terme una actuació d'esponjament de la zona per poder destinar-ho a espai lliure públic.



## Fonaments de dret

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

L'objecte de la modificació és el canvi de qualificació de les parcel·les 2569213DD9926N0001KL i 2569212DD9926N0001OL qualificades com a casc antic a espai lliure públic, per millorar la connectivitat i l'accés al cas antic d'Inca, alhora du a terme una actuació d'esponjament dins l'àmbit en qüestió.

Aquesta actuació és **necessària** en el marc dels objectius del Pla Territorial de Mallorca per al barri antic d'Inca; la rehabilitació i millora dels accessos i la qualitat urbana d'Inca, ja que l'actuació proposada millora notablement l'accessibilitat i connectivitat del barri de Sant Francesc d'Inca amb el centre per als vianants de la ciutat, accedint directament a la plaça del mercat municipal i dur a una actuació d'esponjament, aprofitant el sistema viari ja creat amb la Modificació Puntual nº10.

Igualment en el Ple municipal celebrat en data 28 de febrer de 2019 aquesta zona, incloent els carrers l'Om i Ferrilla, va ser declarat com a ARRU, Àrea de Regeneració i Renovació urbana, ja que es tracta d'un àmbit que es troba en el seu conjunt, a una situació de major degradació respecte a altres zones del casc antic, atès que es tracta de barriades que se situen fora de la zona comercial i d'oci de la ciutat, i amb un extracte social molt heterogeni.

Tal com s'indica al acord de delimitació i declaració d'ARRU, *“aquest àmbit de la ciutat es la que presenta, a l'actualitat, una major degradació# en el seu conjunt (carrers i habitatges), on es fa necessari dur a terme important un reforç# econòmic i social. Es tracta d'una zona que amb el pas dels anys s'està# deteriorant, cosa que la fa menys atractiva tant a veïns com a visitants. Amb aquesta delimitació# es pretén posar les bases per iniciar un procés de revitalitzar i d'integració# d'aquests espais, millorant la seva habitabilitat i dur a terme actuacions d'esponjament, mitjançant la intervenció# en solars, en espais urbans que actuen com a barrera, així# com en les façanes i interiors dels habitatges on sigui necessària la seva rehabilitació# i conservació#.”*

L'actuació proposada es troba dins els objectius de regeneració i renovació urbana, sent la millora de la connectivitat una actuació dinamitzadora i recuperadora del nucli antic.

En definitiva, com a continuació i millora de la MP 10 i per tal de revitalitzar i d'integrar els carrers i habitatges del barri, millorant la seva visibilitat i dut a terme actuacions d'esponjament, es proposa la conversió de les parcel·les afectades a espai lliure públic núm. 85 del PGOU. Atès les dimensions de l'espai lliure públic,



aquest tindrà la consideració d'acord amb l'article 2.1 de l'Annex 1 del RLUIBM, com a sistema local d'Àrees de joc, al tenir una superfície superior als 200m<sup>2</sup> i poder inscriure un cercle de 12 metres.

La proposta de canvi de qualificació permetrà disposar d'un espai lliure públic, connectat amb els carrers de l'Om, del rector Rayo i amb el carrer de Na Ferrilla continuant cap al mercat municipal.

L'obertura d'un nou espai lliure públic juntament amb el vial obert de la MP10 ajudarà a dinamitzar la recuperació del barri antic millorant la connectivitat amb les àrees comercials i d'oci de la ciutat i reduint al densitat de la zona.

Per això serà necessari enderrocar les edificacions existents en la parcel·la cadastral 2569212DD9926N0001OL amb una superfície construïda d'uns 247m<sup>2</sup>.

Es tracta d'edificacions antigues en mal estat en estat ruïnós.

Les superfícies de sòl destinades a espai lliure públic (sistemes locals) s'incrementaran en 298,00 m<sup>2</sup>

És per tant **oportú** abans que s'executin la construcció de nous edificis procedir amb la modificació de la qualificació de les parcel·les, atès que en aquest moment les parcel·les afectades, no estan edificades o es troba edificada amb una edificació que té cap valor patrimonial i històric.

Per tant, queda constància de l'interès públic i de l'oportunitat de la proposta.

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

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

2.- L'article 54 de la Llei 12/2017, de 29 de desembre d'urbanisme de les Illes Balears (LUIB) i l'article 153 del Reglament general de la LUIB regula la competència per a l'aprovació del planejament.

En el cas que ens ocupa atès que es tracta d'una modificació de determinacions no estructural i detallada, la competència per a la seva aprovació definitiva correspon a l'Ajuntament.

3.- El procediment per a la seva aprovació serà el previst a l'article 55 de la LUIB i els articles 88 i següents del Reglament de la LUIB També seran d'aplicació els



articles 58, 63, 64, 65, 66 de la llei esmentada i els articles 88 i següents del Reglament, respecte a la seva formació, conveniència, oportunitat i publicitat, executivitat, obligatorietat i declaració d'utilitat pública.

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

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

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

4.- Respecte a la suspensió de llicència s'estarà al previst a l'article 51 de la LUIB i article 90 del Reglament general.

5.- La tramitació ambiental de la present modificació s'ajustarà al previst al Decret legislatiu 1/2020 de 28 d'agost, pel qual s'aprova el Text refós de la Llei d'avaluació ambiental de les Illes Balears, així com la normativa bàsica estatal en matèria d'avaluacions ambiental, Llei 21/2013, de 9 de desembre, d'avaluació ambiental, modificada per la Llei 9/2018, de 31 de juliol.

En aquests sentit, es considera que la present modificació de planejament no està subjecta al procediment d'avaluació ambiental estratègica, atès l'escassa i/o nul·la incidència ambiental de la modificació de planejament i que es justifica en el present informe-proposta conforme a les següents consideracions:

De la Memòria de la Modificació, es pot concloure que la present Modificació no té cap efecte significatiu sobre el medi ambient i, per tant, correspon la seva exclusió del procediment d'avaluació ambiental estratègica, conforme el previst a l'article 12.5 del Decret legislatiu 1/2020, atès que es tracta d'una actuació que afecta a sòl urbà consolidat del casc antic.



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

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

7.- D'acord amb el que disposa l'article i 47.2 II) de la Llei Reguladora de les Bases de Règim Local de 2 d'abril de 1985, modificada per la Llei 57/2003, de 16 de desembre, de Mesures per a la Modernització del Govern Local, en quant a la tramitació dels instruments de planejament serà necessari el vot favorable de la majoria absoluta del número legal de membres de la Corporació.

II.- ATÈS que, com a fonaments de dret processal, les disposicions legals i reglamentaries aplicables són els articles 4.1.c) i e), 22.2.c), 25.2.d) i 47.3.i) de la Llei Reguladora de les Bases de Règim Local de 2 d'abril de 1985; i els articles 4.1. c) i e), 50.20, 82.3, 123.1, 163 i següents del Reglament d'Organització, Funcionament i Règim Jurídic de les Corporacions Locals de 28 de novembre de 1986, el Lletrat municipal que subscriu sotmet el present, Informe-Proposta FAVORABLE a la consideració del batle-president perquè, si és procedent, s'elevi la seva aprovació a l'Ajuntament en PLE, òrgan competent per resoldre, la següent PROPOSTA D'ACORD:

Vista la proposta de resolució PR/2024/429 de 15 / de febrer / 2024.

## RESOLUCIÓ

1.- APROVAR INICIALMENT, la proposta de Modificació Puntual núm. 18 de PGOU d'Inca, consistent en el canvi de qualificació de zona de casc antic a nou espai lliure públic, situada entre el carrer de l'Om i el carrer de Na Farrilla (casc antic), redactada pels serveis tècnics municipals.

2.- SOTMETRE a informació pública pel termini de quaranta cinc dies (45 dies), mitjançant anuncis que es publicaran en el butlletí Oficial de les Illes Balears, a un diari de major difusió de la Comunitat Autònoma i a la seu electrònica de l'Ajuntament, la proposta de Modificació Puntual i el document d'avaluació ambiental estratègica; poden examinar l'expedient a l'Àrea d'Urbanisme d'aquest Ajuntament per formular els suggeriments i al·legacions que es considerin oportunes.



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

4.- ACORDAR la no subjecció a avaluació ambiental estratègica simplificada la present proposta de Modificació puntual, d'acord amb el previst a l'article 12.5 de la Decret legislatiu 1/2020, de 28 d'agost, pel qual s'aprova el Text Refós de la Llei d'avaluació ambiental de les Illes Balears, una vegada que ha estat justificat mitjançant la Memòria de la modificació i en el present informe-proposta.

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

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

I, perquè consti, i tenguí els efectes que corresponguin, expedisc la present certificació d'ordre i amb el vistiplau del Sr. Batle-President a la ciutat d'Inca.

#### **DOCUMENT SIGNAT ELECTRÒNICAMENT**





INFORME-PROPOSTA que emet el cap de l'Àrea d'Urbanisme i Habitatge i lletrat assessor Municipal en relació a l'aprovació inicial de la Modificació Puntual núm. 18 del PGOU d'Inca consistent en el canvi de qualificació de zona de casc antic a nou espai lliure públic situat entre el carrer de l'Om i el carrer de Na Farrilla, perquè s'elevi a la decisió del PLE DE L'AJUNTAMENT.

I.- VIST l'expedient de planejament relatiu a la Modificació Puntual núm. 18 de PGOU d'Inca, relativa al canvi de qualificació de casc antic a nou espai lliure públic, situat entre el carrer de l'Om i el carrer de Na Farrilla; en resulten els **Antecedents de fet** següents:

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

2.- Tal com s'indica en la memòria del PGOU d'Inca, en relació al casc antic d'Inca, el Pla Territorial estableix com operació estratègica la rehabilitació i millora dels accessos i la qualitat urbana d'Inca amb els següents objectius:

- Actualització de l'estudi de l'edificació i de les tipologies existents.
- Actualitzar el catàleg d'edificis que cal protegir.
- Demolir elements arquitectònics inadequats.
- Adequar les ordenances d'edificació a les tipologies de l'edificació tradicionals.
- Creació de mecanismes per fomentar les operacions de rehabilitació d'edificis protegits. — Definició d'àmbits urbans que cal protegir.
- Millorar l'accessibilitat rodada i de vianants.
- Recuperar espais públics d'interès.
- Proposar usos i equipaments dinamitzadors de la recuperació del nucli antic.

A tal efecte, delimita una Àrea de Reconversió Territorial, del Centre Històric d'Inca, en els plànols d'ordenació de l'Annex del PTM. ART 12.2 Centre Històric d'Inca.

Per altra part, en el punt 5è. de l'art. 40 estableix que fins que no es produeixi el desenvolupament reglamentari esmentat en la Disposició Addicional Segona de la Llei 6/1999, de 3 d'abril, de les Directius d'Ordenació Territorial de les Illes Balears i de Mesures Tributàries, els Plans de Reconversió Territorial i els Projectes de Millora Territorial es formularan mitjançant Plans Especials que hauran de ser aprovats definitivament pel Consell Insular de Mallorca.

Amb la finalitat de garantir el compliment dels objectius del Pla Territorial i mentre no



s'hagi aprovat el pla especial del centre històric, l'Ajuntament d'Inca ha realitzat l'estudi i catalogació del centre històric d'Inca, mitjançant la fitxa ambiental H004, inclosa dins l'aprovació inicial del Catàleg d'elements d'interès artístic, ambiental i patrimoni arquitectònic del terme municipal d'Inca.

Mitjançant aquesta catalogació es preserven les característiques històriques que defineixen el casc històric d'Inca.

La fitxa ambiental del casc històric es el punt de partida per la redacció del pla especial del Centre Històric.

En la fitxa H004, es donen per complimentats els següents objectius:

- Actualització de l'estudi de l'edificació existents.
- Actualitzar el catàleg d'edificis que cal protegir.
- Creació de mecanismes per fomentar les operacions de rehabilitació d'edificis protegits. — Definició d'àmbits urbans que cal protegir.
- Millorar l'accessibilitat dels vianants.

La resta del objectius de l'àrea de reconversió territorial, juntament amb el desenvolupament de la fitxa, formaran part del Pla Especial.

Per altre banda, el ple municipal de l'Ajuntament d'Inca, celebrat en data 28 de febrer de 2019, va ser declarat com a ARRU, Àrea de Regeneració i Renovació Urbana, una zona del casc antic incloent els carrers l'Om i Na Ferrilla, ja que es tracta d'un àmbit que es troba en el seu conjunt, a una situació de major degradació respecte a altres zones de la ciutat.

Es per això necessari adoptar mesures que ajudin a millorar la qualitat urbana d'aquesta zona, sent la millora de la connectivitat i de l'accessibilitat una actuació dinamitzadora i recuperadora del nucli antic.

4.- L'àmbit de l'actuació de la present modificació puntual (en endavant MP) es situa al centre urbà de la ciutat d'Inca, concretament a les parcel·les situades dins de l'illa delimitada pels carrers de Na Ferrilla i carrer de L'Om.

Les parcel·les estan classificades com a Casc Antic (CA), essent una zona d'ordenació per alineació de vial.

Las parcel·les afectades son las següents:

- Carrer de l'Om nº23, ref. Cadastral 2569213DD9926N0001KL, amb una superfície de parcel·la de 154m<sup>2</sup>, sense edificar.
- Carrer de l'Om nº27, ref. Cadastral 2569212DD9926N0001OL, amb una superfície de parcel·la de 144m<sup>2</sup>, edificada en planta baixa, planta primera i planta segona amb una construcció de més de 100 anys d'antiguitat amb obres de rehabilitació inacabades de superfície total construïda de 279m<sup>2</sup>.

Les parcel·les afectades per la MP no estan catalogades, si bé es consideren els carrers dins de l'àmbit de casc històric segons la fitxa ambiental H004.



5.- Pel Serveis Tècnics Municipals, s'ha dut a terme la redacció de la present modificació puntual del PGOU d'Inca, essent la número 18, amb l'objecte de crear al casc antic un nou espai lliure públic per millorar la connectivitat i l'accés al cas antic d'Inca, continuant amb l'actuació ja aprovada de la MP nº 10 de PGOU, alhora que es du a terme una actuació d'esponjament de la zona per poder destinar-ho a espai lliure públic.

## Fonaments de dret

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

L'objecte de la modificació és el canvi de qualificació de les parcel·les 2569213DD9926N0001KL i 2569212DD9926N0001OL qualificades com a casc antic a espai lliure públic, per millorar la connectivitat i l'accés al cas antic d'Inca, alhora du a terme una actuació d'esponjament dins l'àmbit en qüestió.

Aquesta actuació és **necessària** en el marc dels objectius del Pla Territorial de Mallorca per al barri antic d'Inca; la rehabilitació i millora dels accessos i la qualitat urbana d'Inca, ja que l'actuació proposada millora notablement l'accessibilitat i connectivitat del barri de Sant Francesc d'Inca amb el centre per als vianants de la ciutat, accedint directament a la plaça del mercat municipal i dur a una actuació d'esponjament, aprofitant el sistema viari ja creat amb la Modificació Puntual nº10.

Igualment en el Ple municipal celebrat en data 28 de febrer de 2019 aquesta zona, incloent els carrers l'Om i Ferrilla, va ser declarat com a ARRU, Àrea de Regeneració i Renovació urbana, ja que es tracta d'un àmbit que es troba en el seu conjunt, a una situació de major degradació respecte a altres zones del casc antic, atès que es tracta de barriades que se situen fora de la zona comercial i d'oci de la ciutat, i amb un extracte social molt heterogeni.

Tal com s'indica al acord de delimitació i declaració d'ARRU, *“aquest àmbit de la ciutat es la que presenta, a l'actualitat, una major degradació en el seu conjunt (carrers i habitatges), on es fa necessari dur a terme important un reforç econòmic i social. Es tracta d'una zona que amb el pas dels anys s'està deteriorant, cosa que la fa menys atractiva tant a veïns com a visitants. Amb aquesta delimitació es pretén posar les bases per iniciar un procés de revitalitzar i d'integració d'aquests espais, millorant la seva habitabilitat i dur a terme actuacions d'esponjament, mitjançant la intervenció en solars, en espais urbans que actuen com a barrera, així com en les façanes i interiors dels habitatges on sigui necessària la seva rehabilitació i conservació.”*

L'actuació proposada es troba dins els objectius de regeneració i renovació urbana, sent la millora de la connectivitat una actuació dinamitzadora i recuperadora del nucli antic.

En definitiva, com a continuació i millora de la MP 10 i per tal de revitalitzar i d'integrar els carrers i habitatges del barri, millorant la seva visibilitat i dut a terme actuacions d'esponjament, es proposa la conversió de les parcel·les afectades a espai lliure públic núm. 85 del PGOU. Atès les dimensions de l'espai lliure públic,



aquest tindrà la consideració d'acord amb l'article 2.1 de l'Annex 1 del RLUIBM, com a sistema local d'Àrees de joc, al tenir una superfície superior als 200m<sup>2</sup> i poder inscriure un cercle de 12 metres.

La proposta de canvi de qualificació permetrà disposar d'un espai lliure públic, connectat amb els carrers de l'Om, del rector Rayo i amb el carrer de Na Ferrilla continuant cap al mercat municipal.

L'obertura d'un nou espai lliure públic juntament amb el vial obert de la MP10 ajudarà a dinamitzar la recuperació del barri antic millorant la connectivitat amb les àrees comercials i d'oci de la ciutat i reduint al densitat de la zona.

Per això serà necessari enderrocar les edificacions existents en la parcel·la cadastral 2569212DD9926N0001OL amb una superfície construïda d'uns 247m<sup>2</sup>.

Es tracta d'edificacions antigues en mal estat en estat ruïnós.

Les superfícies de sòl destinades a espasi lliure públic (sistemes locals) s'incrementaran en 298,00 m<sup>2</sup>

És per tant **oportú** abans que s'executin la construcció de nous edificis procedir amb la modificació de la qualificació de les parcel·les, atès que en aquest moment les parcel·les afectades, no estan edificades o es troba edificada amb una edificació que té cap valor patrimonial i històric.

Per tant, queda constància de l'interès públic i de l'oportunitat de la proposta.

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

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

2.- L'article 54 de la Llei 12/2017, de 29 de desembre d'urbanisme de les Illes Balears (LUIB) i l'article 153 del Reglament general de la LUIB regula la competència per a l'aprovació del planejament.

En el cas que ens ocupa atès que es tracta d'una modificació de determinacions no estructural i detallada, la competència per a la seva aprovació definitiva correspon a l'Ajuntament.

3.- El procediment per a la seva aprovació serà el previst a l'article 55 de la LUIB i els articles 88 i següents del Reglament de la LUIB També seran d'aplicació els articles 58, 63, 64, 65, 66 de la llei esmentada i els articles 88 i següents del Reglament, respecte a la seva formació, conveniència, oportunitat i publicitat, executivitat, obligatorietat i declaració d'utilitat pública.

L'article 59 de la referida LUIB assenyala que la modificació de qualsevol dels



elements d'un instrument de planejament urbanístic se subjecta a les mateixes disposicions que regeixen la seva formació. A més, d'acord amb l'apartat anterior, en l'expedient haurà de figurar la identitat de totes les persones propietàries o titulars d'altres drets reals sobre les finques afectades durant els 5 anys anteriors a la seva iniciació quan, indirecta o directament existeixi increment de paràmetres d'edificabilitat, densitat o modificació d'usos.

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

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

4.- Respecte a la suspensió de llicència s'estarà al previst a l'article 51 de la LUIB i article 90 del Reglament general.

5.- La tramitació ambiental de la present modificació s'ajustarà al previst al Decret legislatiu 1/2020 de 28 d'agost, pel qual s'aprova el Text refós de la Llei d'avaluació ambiental de les Illes Balears, així com la normativa bàsica estatal en matèria d'avaluacions ambiental, Llei 21/2013, de 9 de desembre, d'avaluació ambiental, modificada per la Llei 9/2018, de 31 de juliol.

En aquests sentit, es considera que la present modificació de planejament no està subjecta al procediment d'avaluació ambiental estratègica, atès l'escassa i/o nul·la incidència ambiental de la modificació de planejament i que es justifica en el present informe-proposta conforme a les següents consideracions:

De la Memòria de la Modificació, es pot concloure que la present Modificació no té cap efecte significatiu sobre el medi ambient i, per tant, correspon la seva exclusió del procediment d'avaluació ambiental estratègica, conforme el previst a l'article 12.5 del Decret legislatiu 1/2020, atès que es tracta d'una actuació que afecta a sòl urbà consolidat del casc antic.

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

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

7.- D'acord amb el que disposa l'article i 47.2 II) de la Llei Reguladora de les Bases de Règim Local de 2 d'abril de 1985, modificada per la Llei 57/2003, de 16 de desembre, de Mesures per a la Modernització del Govern Local, en quant a la tramitació dels



instruments de planejament serà necessari el vot favorable de la majoria absoluta del número legal de membres de la Corporació.

II.- ATÈS que, com a fonaments de dret processal, les disposicions legals i reglamentaries aplicables són els articles 4.1.c) i e), 22.2.c), 25.2.d) i 47.3.i) de la Llei Reguladora de les Bases de Règim Local de 2 d'abril de 1985; i els articles 4.1.c) i e), 50.20, 82.3, 123.1, 163 i següents del Reglament d'Organització, Funcionament i Règim Jurídic de les Corporacions Locals de 28 de novembre de 1986, el Lletrat municipal que subscriu sotmet el present, Informe-Proposta FAVORABLE a la consideració del batlle-president perquè, si és procedent, s'elevi la seva aprovació a l'Ajuntament en PLE, òrgan competent per resoldre, la següent PROPOSTA D'ACORD:

1.- APROVAR INICIALMENT, la proposta de Modificació Puntual núm. 18 de PGOU d'Inca, consistent en el canvi de qualificació de zona de casc antic a nou espai lliure públic, situada entre el carrer de l'Om i el carrer de Na Farrilla (casc antic), redactada pels serveis tècnics municipals.

2.- SOTMETRE a informació pública pel termini de quaranta cinc dies (45 dies), mitjançant anuncis que es publicaran en el butlletí Oficial de les Illes Balears, a un diari de major difusió de la Comunitat Autònoma i a la seu electrònica de l'Ajuntament, la proposta de Modificació Puntual i el document d'avaluació ambiental estratègica; poden examinar l'expedient a l'Àrea d'Urbanisme d'aquest Ajuntament per formular els suggeriments i al·legacions que es considerin oportunes.

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

4.- ACORDAR la no subjecció a avaluació ambiental estratègica simplificada la present proposta de Modificació puntual, d'acord amb el previst a l'article 12.5 de la Decret legislatiu 1/2020, de 28 d'agost, pel qual s'aprova el Text Refós de la Llei d'avaluació ambiental de les Illes Balears, una vegada que ha estat justificat mitjançant la Memòria de la modificació i en el present informe-proposta.

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

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

Inca, a data de signatura electrònica

El cap de l'Urbanisme i Habitatge  
lletrat assessor Municipal

Carlos Mena Ribas

Conforme el Secretari acatll.

Guillermo Corró Truyol

AJUNTAMENT D'INCA



MODIFICACIÓ PUNTUAL N°18 DEL PGOU D'INCA  
CONSISTENT EN EL CANVI DE QUALIFICACIÓ DE ZONA DE CASC ANTIC A  
ESPAI LLIURE PÚBLIC

FEBRER 2024

MEMÒRIA A. I.

## TAULA DE CONTINGUT

|   |           |
|---|-----------|
| <b>1 ANTECEDENTS.....</b>   | <b>1</b>  |
| 1.1 INTRODUCCIÓ I ANTECEDENTS DE PLANEJAMENT.....   | 1         |
| 1.2 ÀMBIT TERRITORIAL.....  | 4         |
| <b>2 OBJECTE I JUSTIFICACIÓ DE LA MODIFICACIÓ.....</b>  | <b>7</b>  |
| 2.1 OBJECTE DE LA MODIFICACIÓ. UNA MODIFICACIÓ NECESSÀRIA, OPORTUNA I<br>COMPLEMENTÀRIA.....  | 7         |
| 2.2 JUSTIFICACIÓ DE LA MODIFICACIÓ.....   | 7         |
| 2.3 DESCRIPCIÓ DE LA SOLUCIÓ ADOPTADA.....  | 8         |
| 2.4 JUSTIFICACIÓ LEGAL DE CONTINGUT DE LA MODIFICACIÓ.....  | 10        |
| 2.4.1 <i>Marc legal vigent</i> .....  | 10        |
| <b>3 INFORME DE SOSTENIBILITAT ECONÒMICA. ESTUDI ECONÒMIC I<br/>FINANCER. PROGRAMA D'ACTUACIÓ.....</b>                              | <b>12</b> |
| 3.1 INFORME DE SOSTENIBILITAT ECONÒMICA.....  | 12        |
| 3.1.1 <i>Titularitat dels terrenys</i> .....  | 12        |
| 3.1.2 <i>Mòduls de despeses unitaris en adquisició del sòl per a les valoracions<br/>d'aquesta modificació de planejament</i> ..... | 12        |
| 3.1.3 <i>Barems de construcció, posada en marxa i manteniment</i> .....   | 12        |
| 3.2 ESTUDI ECONÒMIC I PROGRAMA DE LES ACTUACIONS.....   | 13        |
| 3.2.1 <i>Resum de les actuacions</i> .....  | 13        |
| 3.2.2 <i>Impacte sobre la hisenda pública municipal</i> .....   | 13        |
| 3.2.3 <i>Impacte en la despesa corrent</i> .....  | 13        |
| 3.2.4 <i>Impacte en la despesa de capital</i> .....   | 13        |
| 3.2.5 <i>Conclusió</i> .....  | 14        |
| <b>4 AVALUACIÓ AMBIENTAL ESTRATÈGICA.....</b>   | <b>14</b> |
| <b>5 IDENTITAT DELS PROPIETARIS.....</b>  | <b>14</b> |
| <b>6 RESUM EXECUTIU DE LES MODIFICACIONS PROPOSADES.....</b>  | <b>15</b> |
| <b>7 ESTUDI D'AVUACIÓ DE LA MOBILITAT GENERADA.....</b>   | <b>16</b> |
| <b>8 CONTINGUT DOCUMENTAL.....</b>  | <b>16</b> |
| <b>9 CANVIS A LA DOCUMENTACIÓ.....</b>  | <b>17</b> |
| <b>10 ANNEXES.....</b>  | <b>18</b> |
| 10.1 ANNEX 0. IDENTIFICACIÓ DELS PROPIETARIS.....   | 19        |
| 10.2 ANNEX 1. VALORACIÓ EXPROPIACIÓ.....  | 20        |
| 10.3 ANNEX 2. CANVIS A LA DOCUMENTACIÓ ESCRITA PGOU.....  | 26        |
| 10.4 ANNEX 3. CANVIS A LA DOCUMENTACIÓ GRÀFIC PGOU.....   | 30        |



## 1 ANTECEDENTS

### 1.1 Introducció i antecedents de planejament

#### Pla General d'Ordenació Urbana d'Inca

El 26 d'octubre de 2012, la Comissió Insular d'Ordenació del Territori i Urbanisme, aprovà definitivament la revisió del Pla General d'Ordenació Urbana d'Inca per a la seva adaptació al Pla Territorial de Mallorca amb prescripcions. Així mateix també es va acordar aprovar definitivament el Catàleg d'elements d'interès artístic, històric, ambiental i patrimoni històric del PGOU d'Inca amb prescripcions. Aquest acord es va publicar al Butlletí Oficial de les Illes Balears n. 176 del 27 de novembre de 2012.

- **Modificació Puntual nº1** consistent amb un nou accés des de la Ronda Migjorn al carrer Teixidors i que té com a objecte que 178,50 m<sup>2</sup> de la parcel·la cadastral nº2259104DD9925N001KW, classificada com a sòl urbà i qualificada com sòl industrial i comercial, de superfície total de 1.298,90 m<sup>2</sup>, passin a tenir la qualificació de sistema viari. (AD BOIB 181 12/12/2015),

- **Modificació Puntual nº2**, consistent en l'adequació a la realitat de l'àmbit de l'ART

Façana d'Inca. (AD BOIB núm. 18 11/02/2017)

- **Modificació Puntual nº3**, consistent en el canvi de qualificació d'una zona d'eixample a espai lliure públic i un nou equipament (AI BOIB núm. 20 16/02/2017)

- **Modificació Puntual nº4**, consistent en el canvi de qualificació de part d'una parcel·la urbana a sistema general de comunicació i infraestructures SSGGI/IS19 per poder dur a terme la proposta del pla de residus d'Inca en quant a la creació d'àrees d'aportació de residus vigilades. (AI BOIB núm. 20 16/02/2017)

- **Modificació Puntual nº6**, Modificació de les alineacions i àmbit de la UA10. (AD BOIB núm. 27 01/03/2018)

- **Modificació Puntual nº7**, Ordenació per configuració flexible en eixample (EI), i canvi

d'ordenació. per configuració flexible en eixample (EI), i canvi d'ordenació de la parcel·la urbana n.5 de la UA-15, delimitada per l'avinguda de Rei Jaume II, carrer Eivissa, carrer Menorca i l'espai lliure públic ELP-ZV-6. (AD)

- **Modificació Puntual nº8**, Canvi de qualificació de dues parcel·les en sòl rústic a sistema general de comunicacions i infraestructures (SSGGI/IS 24, SSGGI/IS 25) per poder dur a terme la proposta del pla de residus d'Inca en quant a la creació d'àrees d'aportació de residus vigilades. (AI)

- **Modificació Puntual nº9**, Canvi de qualificació de dues parcel·les en sòl urbà de casc antic a espai lliure públic, ELP nº84. (AD)

- **Modificació Puntual nº10**, Canvi de qualificació de zona de casc antic a sistema viari (AD BOIB núm. 181 22/10/2020).

- **Modificació Puntual nº11**, Canvi d'alineació del carrer de Bisbe Cima (AI)

- **Modificació Puntual nº12**, Ampliació d'un sistema general viari per la creació d'un eix

cívic al carrer del Puig de Massanella (AI)

- **Modificació Puntual nº13**, consistent amb la creació d'un sistema general de

comunicacions i infraestructures de transport per al nou abaixador de tren (SGCI/TP2) (AI)

- **Modificació puntual nº 14**, consistent en la prolongació del carrer Guillem Cifre de Colonya fins al carrer del Quarter per donar accés al futur CEIP d'Inca. (SGCI/RV) (AI)

- **Modificació puntual nº 15**, consistent en la diversificació de tipologies residencials permeses (AI)

- **Modificació puntual nº 16**, consistent en el canvi de qualificació de la parcel·la del C/ Glòria nº149 de Eixample (Ei) a Equipament Sociocultural (SC) (AI)

- **Modificació puntual nº 17**, Canvi de qualificació de sòl urbà casc antic a espai lliure públic (augment zona verda Claustre de Sant Domingo)

## **Casc Antic d'Inca**

Tal com s'indica en la memòria del PGOU d'Inca, en relació al casc antic d'Inca, el Pla Territorial estableix com operació estratègica la rehabilitació i millora dels accessos i la qualitat urbana d'Inca amb els següents objectius:

- Actualització de l'estudi de l'edificació i de les tipologies existents.
- Actualitzar el catàleg d'edificis que cal protegir.
- Demolir elements arquitectònics inadequats.
- Adequar les ordenances d'edificació a les tipologies de l'edificació tradicionals.
- Creació de mecanismes per fomentar les operacions de rehabilitació d'edificis protegits. — Definició d'àmbits urbans que cal protegir.
- Millorar l'accessibilitat rodada i de vianants.
- Recuperar espais públics d'interès.
- Proposar usos i equipaments dinamitzadors de la recuperació del nucli antic.

A tal efecte, delimita una Àrea de Reconversió Territorial, del Centre Històric d'Inca, en els plànols d'ordenació de l'Annex del PTM. ART 12.2 Centre Històric d'Inca.

Per altra part, en el punt 5è. de l'art. 40 estableix que fins que no es produeixi el desenvolupament reglamentari esmentat en la Disposició Addicional Segona de la Llei 6/1999, de 3 d'abril, de les Directius d'Ordenació Territorial de les Illes Balears i de Mesures Tributàries, els Plans de Reconversió Territorial i els Projectes de Millora Territorial es formularan mitjançant Plans Especials que hauran de ser aprovats definitivament pel Consell Insular de Mallorca.

Amb la finalitat de garantir el compliment dels objectius del Pla Territorial i mentre no s'hagi aprovat el pla especial del centre històric, l'Ajuntament d'Inca ha realitzat l'estudi i catalogació del centre històric d'Inca, mitjançant la fitxa ambiental H004, inclosa dins l'aprovació inicial del Catàleg d'elements d'interès artístic, ambiental i patrimoni arquitectònic del terme municipal d'Inca.

Mitjançant aquesta catalogació es preserven les característiques històriques que defineixen el casc històric d'Inca.

La fitxa ambiental del casc històric es el punt de partida per la redacció del pla especial del Centre Històric.

En la fitxa H004, es donen per complimentats els següents objectius:

- Actualització de l'estudi de l'edificació existents.
- Actualitzar el catàleg d'edificis que cal protegir.
- Creació de mecanismes per fomentar les operacions de rehabilitació d'edificis protegits. — Definició d'àmbits urbans que cal protegir.

— Millorar l'accessibilitat dels vianants.

La resta del objectius de l'àrea de reconversió territorial, juntament amb el desenvolupament del de la fitxa, formaran part del Pla Especial.

Per altre banda, el ple municipal de l'Ajuntament d'Inca celebrat en data 28 de febrer de 2019 va ser declarat com a ARRU, Àrea de Regeneració i Renovació Urbana una zona del casc antic incloent els carrers l'Om i Na Ferrilla, ja que es tracta d'un àmbit que es troba en el seu conjunt, a una situació de major degradació respecte a altres zones de la ciutat.

Es per això necessari adoptar mesures que ajudin a millorar la qualitat urbana d'aquesta zona, sent la millora de la connectivitat i de l'accessibilitat una actuació dinamitzadora i recuperadora del nucli antic.

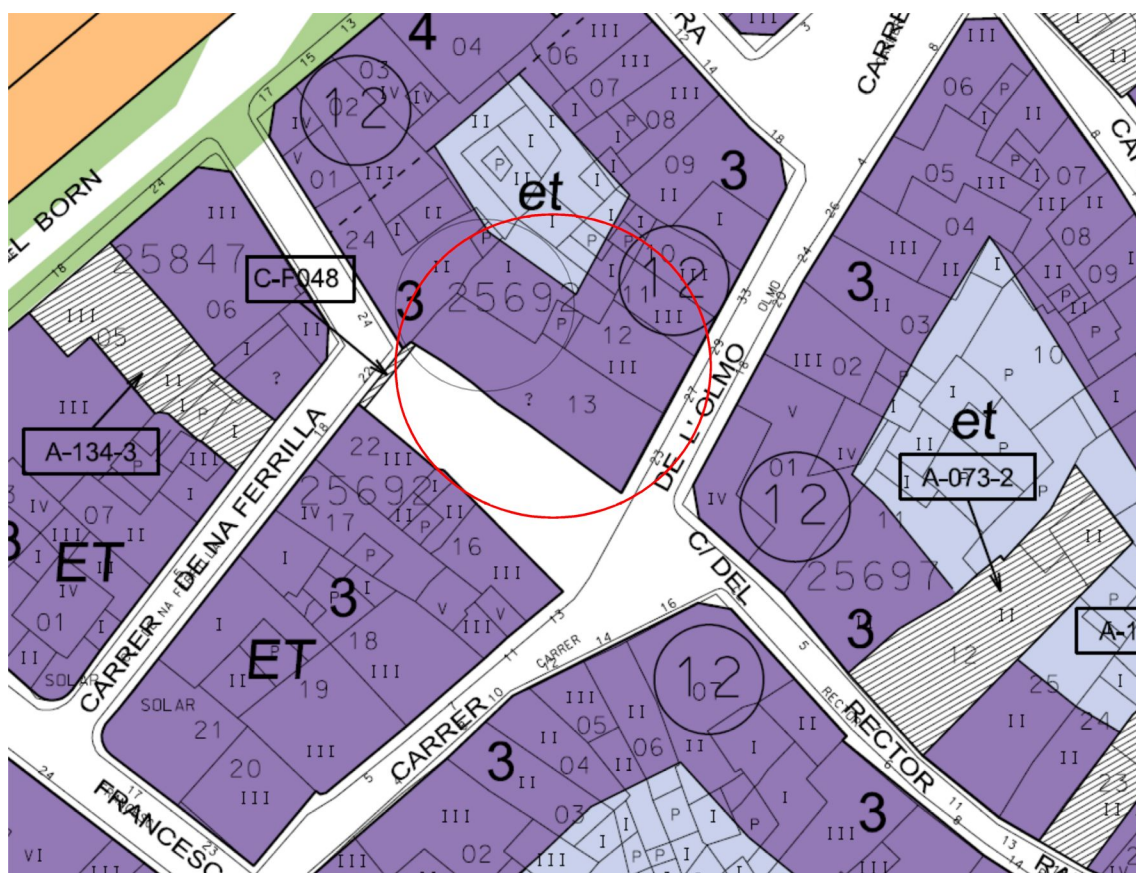
## 1.2 Àmbit territorial

L'àmbit de l'actuació de la present modificació puntual (en endavant MP) es situa al centre urbà de la ciutat d'Inca, concretament als edificis situat dins de l'illa delimitada pels carrers de Na Ferrilla i carrer de L'Om.

Les parcel·les estan classificades com a Casc Antic (CA), essent una zona d'ordenació per alineació de vial.

Las parcel·les afectades son las següents:

- Carrer de l'Om nº23, ref. Cadastral 2569213DD9926N0001KL, amb una superfície de parcel·la de 154m<sup>2</sup>, sense edificar.
- Carrer de l'Om nº27, ref. Cadastral 2569212DD9926N0001OL, amb una superfície de parcel·la de 144m<sup>2</sup>, edificada en planta baixa, planta primera i planta segona amb una construcció de més de 100 anys d'antiguitat amb obres de rehabilitació inacabades de superfície total construïda de 279m<sup>2</sup>.



Imatge 1. Pla General d'Ordenació Urbana d'Inca de 2012, zona c/ de Na Ferrilla c/ de l'Om.

En vermell les parcel·les afectades per la modificació puntual.

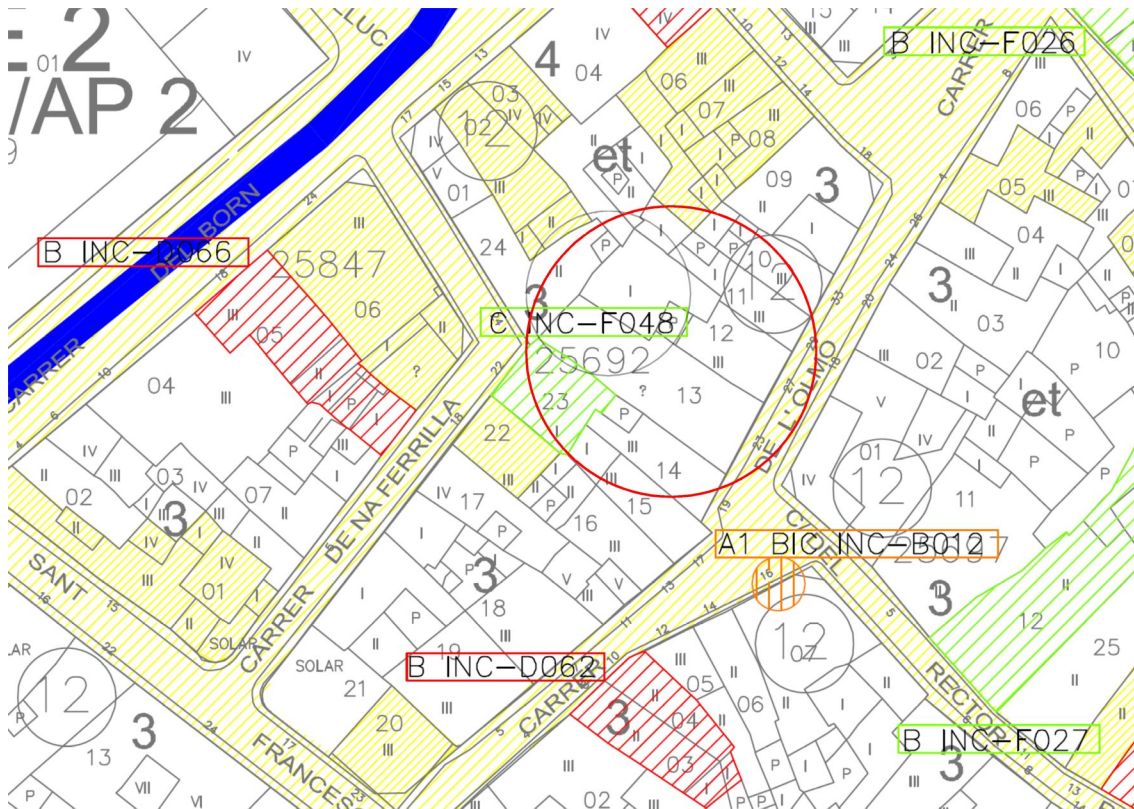
A continuació es detalla en una taula la relació de parcel·les afectades per la MP indicant la referència cadastral, la localització i la superfície de parcel·la.

Taula 1. Parcel·les afectades per la MP

| Referència Cadastral | Localització | Ús principal | Superfície del sòl |
|----------------------|--------------|--------------|--------------------|
|----------------------|--------------|--------------|--------------------|

|  |                        |                        |           |
|--|------------------------|------------------------|-----------|
| 2569213DD9926N000<br>1KL                   | Carrer de l'Om<br>nº23 | Sense edificar         | 154 m2    |
| 2569212DD9926N000<br>1OL                   | Carrer de l'Om<br>nº27 | Habitatge/<br>Magatzem | 144 m2    |
| TOTAL SUPERFICIE DE SÒL AFECTADA PER LA MP |                        |                        | 298,00 m2 |

Com annex a aquest punt s'adjunten les fitxes cadastrals de totes les parcel·les. Totes les parcel·les tenen la mateixa classificació. de sòl urbà casc antic.



Imatge 2 . Pla General d'Ordenació Urbana d'Inca de 2012, catàleg, zona del Teatre Principal d'Inca. En vermell les parcel·les afectades per la modificació puntual.

Les parcel·les afectades per la MP no estan catalogades, si bé es consideren els carrers dins de l'àmbit de casc històric segons la fitxa ambiental H004.

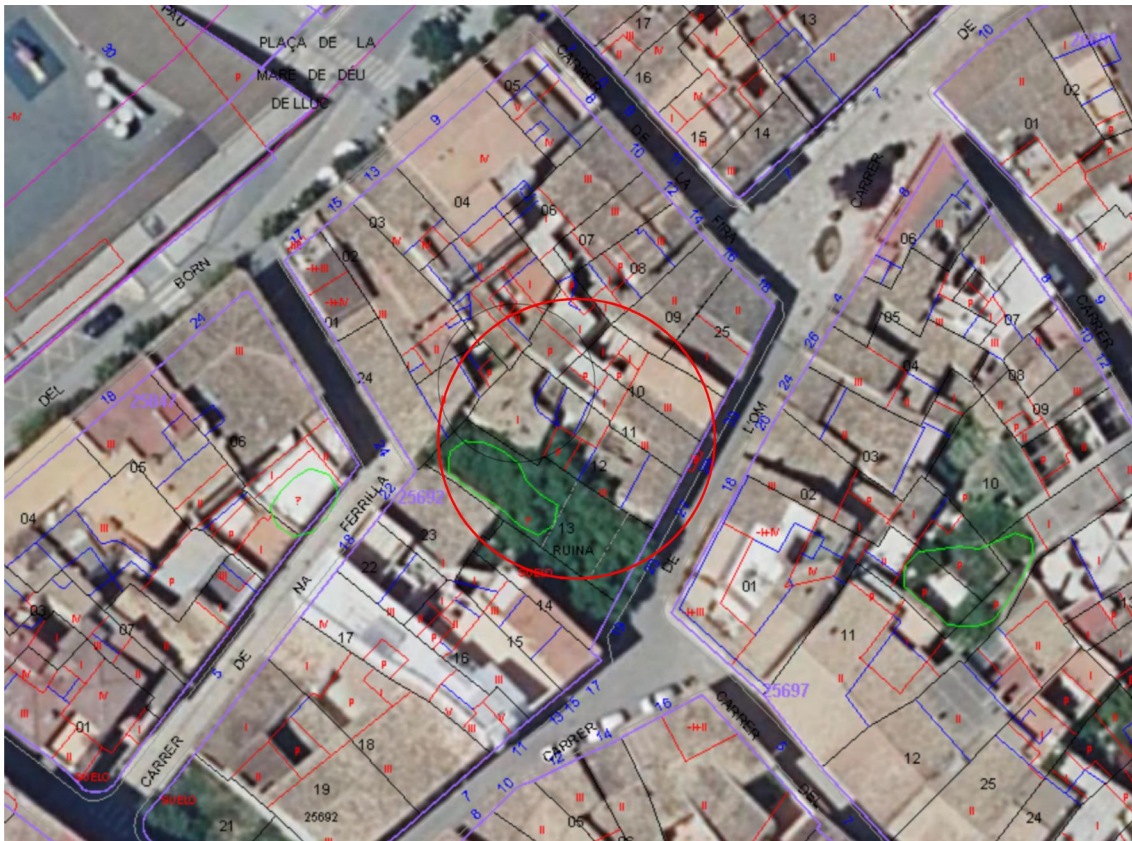
S'adjunten les fitxes del catàleg corresponent com annex.

Una de les parcel·les objecte de la MP es troba edificada. A continuació es detalla a una taula la superfície construïda de cada una de les parcel·les:

Taula 2. Superfície construïda a les parcel·les afectades per la MP

| Referència Cadastral                          | Localització        | Ús principal        | Superfície edificada |
|---|---------------------|---------------------|----------------------|
| 2569212DD9926N0001OL                          | Carrer de l'Om nº27 | Habitatge/ Magatzem | 279 m2               |
| TOTAL SUPERFÍCIE EDIFICADA AFECTADA PER LA MP |                     |                     | 279,00 m2            |

(\*) La superfície de sòl afectada per la MP de la parcel·la amb la referència cadastral 2569213DD9926N0001KL no està construïdes.



Imatge 3 . Ortofotografia de la zona de l'any 2021 publicada per l'IDEIB.

## 2 OBJECTE I JUSTIFICACIÓ DE LA MODIFICACIÓ

### 2.1 Objecte de la modificació. Una modificació necessària, oportuna i complementària.

L'objecte de la modificació és el canvi de qualificació de les parcel·les 2569213DD9926N0001KL i 2569212DD9926N0001OL qualificades com a casc antic en espai lliure públic, per millorar la connectivitat i l'accés al cas antic d'Inca alhora que es du a terme una actuació d'esponjament de la zona per poder destinar-ho a espai lliure públic.

Aquesta actuació és **necessària** en el marc dels objectius del Pla Territorial de Mallorca per al barri antic d'Inca; la rehabilitació i millora dels accessos i la qualitat urbana d'Inca, ja que l'actuació proposada millora notablement l'accessibilitat i connectivitat del barri de Sant Francesc d'Inca amb el centre per als vianants de la ciutat, accedint directament a la plaça del mercat municipal i dur a una actuació d'esponjament, aprofitant el sistema viari ja creat amb la Modificació Puntual nº10.

Igualment en el ple municipal celebrat en data 28 de febrer de 2019 aquesta zona, incloent els carrers l'Om i Ferrilla, va ser declarat com a ARRU, Àrea de Regeneració i Renovació urbana, ja que es tracta d'un àmbit que es troba en el seu conjunt, a una situació de major degradació respecte a altres zones del casc antic, atès que es tracta de barriades que se situen fora de la zona comercial i d'oci de la ciutat, i amb un extracte social molt heterogeni.

Tal com s'indica al acord de delimitació i declaració d'ARRU, *“aquest àmbit de la ciutat es la que presenta, a l'actualitat, una major degradació en el seu conjunt (carrers i habitatges), on es fa necessari dur a terme important un reforç econòmic i social. Es tracta d'una zona que amb el pas dels anys s'està deteriorant, cosa que la fa menys atractiva tant a veïns com a visitants. Amb aquesta delimitació es pretén posar les bases per iniciar un procés de revitalitzar i d'integració d'aquests espais, millorant la seva habitabilitat i dur a terme actuacions d'esponjament, mitjançant la intervenció en solars, en espais urbans que actuen com a barrera, així com en les façanes i interiors dels habitatges on sigui necessària la seva rehabilitació i conservació.”*

Cal destacar que les obres de reforma del sistema viari, objecte de la MP nº10 del PGOU consistent en canvi de qualificació de zona de casc antic a sistema viari, es troben quasi finalitzades, per tant, amb l'actuació proposada, que es troba dins els objectius de regeneració i renovació urbana, es potenciarà la recuperació del nucli antic millorant la connectivitat de l'actuació dinamitzadora a l'hora que es crearà un nou espai lliure públic.

De les parcel·les afectades, la parcel·la situada en el carrer de l'Om 23 està sense edificar i en la parcel·la situada en el carrer de l'Om 27 es troba una edificació abandonada en molt mal estat de conservació.

És per tant **oportú** abans que s'executin la construcció de nous edificis procedir amb la modificació de la qualificació de les parcel·les, atès que en aquest moment les parcel·les afectades, no estan edificades o es troba edificada amb una edificació que no té cap valor patrimonial i històric.

Per tant, queda constància de l'interès públic i de l'oportunitat de la proposta.

### 2.2 Justificació de la modificació

Com s'ha indicat anteriorment, l'Ajuntament d'Inca a través de la MP 10 ha dut a terme les obres d'urbanització del vial que millorarà notablement la connectivitat del nucli antic d'Inca mitjançant la prolongació natural dels carrer Ferrilla i carrer del Rector Rayo amb la plaça del mercat.

Coma a continuació i millora de la MP 10 i per tal de revitalitzar i d'integrar els carrers i habitatges del barri, millorant la seva visibilitat i dut a terme actuacions d'esponjament, es proposa la conversió de les parcel·les afectades a espai lliure públic núm. 85 del PGOU. Atès les dimensions de l'espai lliure públic, aquest tindrà la consideració d'acord amb l'article 2.1 de l'Annex 1 del RLUIBM, com a sistema local d'Àrees de joc, al tenir una superfície superior als 200m2 i poder inscriure un cercle de 12 metres.

Les parcel·les es troben actualment no edificades o amb edificacions de mes de 100 anys d'antiguitat.

Las edificacions existents en les parcel·les no son habitables en estat ruïnós.

### 2.3 Descripció de la solució adoptada

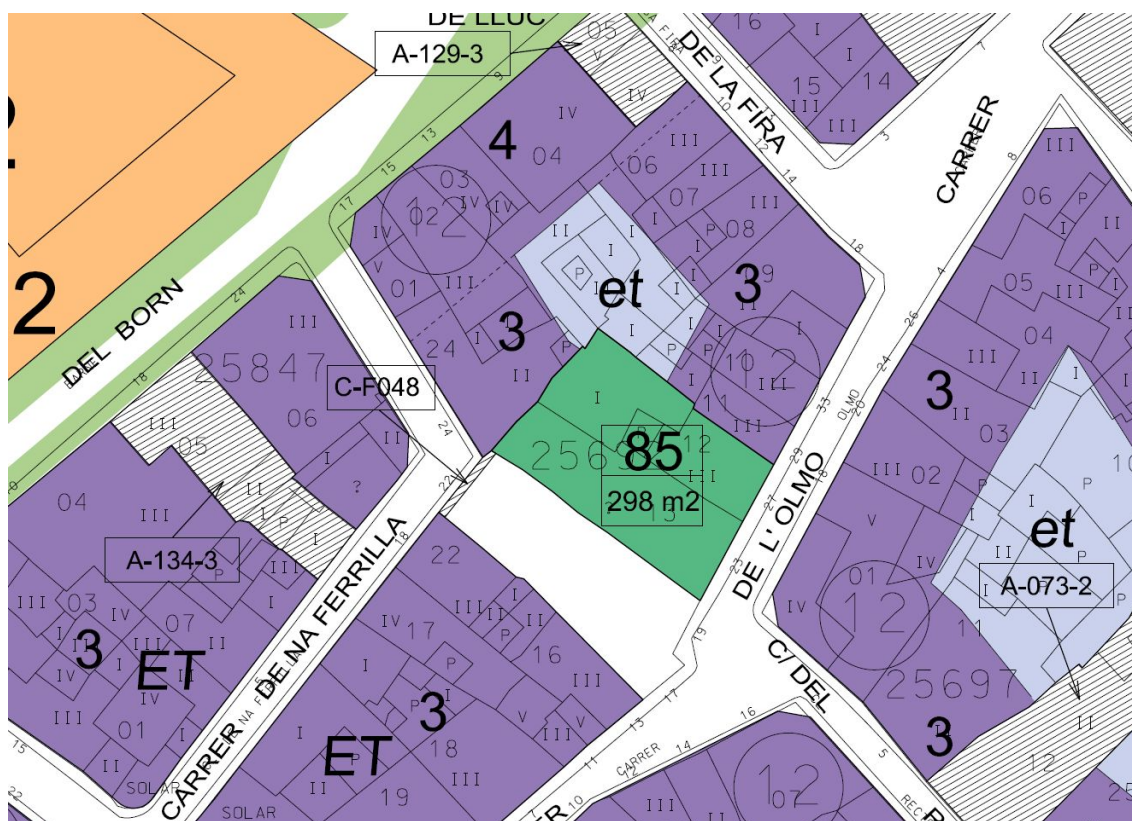
La proposta de canvi de qualificació permetrà disposar d'un espai lliure públic, connectat amb els carrers de l'Om, del rector Rayo i amb el carrer de Na Ferrilla continuant cap al mercat municipal.

L'obertura d'un nou espai lliure públic juntament amb el vial obert de la MP10 ajudarà a dinamitzar la recuperació del barri antic millorant la connectivitat amb les àrees comercials i d'oci de la ciutat i reduint al densitat de la zona.

Per això serà necessari enderrocar les edificacions existents en la parcel·la cadastral 2569212DD9926N0001OL amb una superfície construïda d'uns 247m2.

Es tracta d'edificacions antigues en mal estat en estat ruïnós.

Les superfícies de sòl destinades a espasi lliure públic (sistemes locals) s'incrementaran en 298,00 m2



Imatge 4. Proposta de canvi de qualificació





Imatge 5. Carrer d l'Om nº23. Ref. Cadastral 2569213DD9926N0001KL



Imatge 6. Carrer d l'Om nº27. Ref. Cadastral 2569212DD9926N0001OL

## 2.4 Justificació legal del contingut de la modificació

La modificació proposada compleix amb la legislació vigent, tant estatal com autonòmica i

amb els instruments de planejament territorial i sectorial.

### 2.4.1 Marc legal vigent

#### 2.4.1.1 Legislació estatal

A aquests efectes es troben en vigor:

- Reial decret legislatiu 7/2015, de 30 d'octubre, pel qual s'aprova el Text Refós de la Llei de Sòl i Rehabilitació Urbana.

Les modificacions del Pla General d'Ordenació Urbana s'han d'ajustar al mateix procediment que la formulació del mateix pel que, fins a la seva aprovació definitiva, s'hauran de donar compliment a l'aprovació inicial i, si n'és el cas, al provisional, així com a l'exposició Pública corresponent a l'aprovació inicial.

#### 2.4.1.2 Legislació autonòmica

A aquests efectes es troben en vigor:

- Llei 12/2016, de 17 d'agost, d'avaluació ambiental de les Illes Balears (BOIB n. 106, de 20.08.16).
- Llei 12/2017, de 29 de desembre, d'urbanisme de les Illes Balears (LUIB), (BOIB n. 160 de 29.12.17).
- Reglament general de la Llei 12/2017 de 29 de desembre, d'urbanisme de les Illes Balears, per a l'illa de Mallorca. (BOIB núm. 51 de 22.04.2023) (RLUIBM)
- Decret Llei 1/2016, de 12 de gener, de mesures urgents en matèria urbanística.
- Decret Llei 2/2016, de 22 de gener, de modificació del Decret Llei 1/2016, de mesures urgents en matèria urbanística.

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

A l'efecte del seu compliment, s'adjunta en document apart un informe municipal amb els propietaris afectats per la modificació puntual.

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

Conforme a l'article 88.2 del RLUIBM, sent l'aplicació d'un programa de participació ciutadana en els termes que estableix l'article 91 del reglament potestativa, i tenint en compte les característiques de la modificació prevista, l'ajuntament no formularà un programa de participació ciutadana per a aquesta modificació puntual del PGOU

La present modificació de planejament compleix amb les determinacions de les lleis i reglaments esmentats.

#### 2.4.1.3 Legislació insular

El 13 de desembre de 2004 es va aprovar definitivament el Pla Territorial Insular de Mallorca (PTIM) amb las següents modificacions:

- Modificació núm. 1 aprovada el 3 de juny de 2010 – BOIB núm. 90 de 15-06-2010;
- Modificació núm. 2 aprovada el 13 de gener de 2011 – BOIB núm. 18 Ext. de 4-02-2011
- Modificació núm. 3 aprovada l'onze de maig de 2023 – BOIB núm. 73, de 3-06-2023

La present modificació compleix amb les determinacions d'aquest Pla.

#### **2.4.1.4 Legislació. sectorial**

No es veuen afectats per aquesta modificació els Plans directors sectorials (PDS) vigents.

### 3 INFORME DE SOSTENIBILITAT ECONÒMICA. ESTUDI ECONÒMIC I FINANCER. PROGRAMA D'ACTUACIÓ.

#### 3.1 Informe de sostenibilitat econòmica

S'inclou aquest informe de sostenibilitat econòmica donant compliment a l'article 47 de la LUIB i a l'article 40 del RLUIBM, sobre el Contingut de l'informe de sostenibilitat econòmica del pla general.

##### 3.1.1 Titularitat dels terrenys

Els terrenys són de titularitat privada, per tant, s'haurà de procedir a la seva expropiació, prèvia execució de les obres.

##### 3.1.2 Mòduls de despeses unitaris en adquisició del sòl per a les valoracions d'aquesta modificació de planejament

L'estudi de valoració adjunt, detalla la justificació del valor dels terrenys i les edificacions qualificats com a casc antic i que són objecte del procés de compra-venda i/o expropiació amb un valor total d'expropiació de 238.467,35€.

D'això es pot deduir la valoració unitària de la zona de la MP:

$$238.467,35 \text{ €} / 298,00 \text{ m}^2 = 800,23 \text{ €/m}^2$$

##### 3.1.3 Barems de construcció, posada en marxa i manteniment

A continuació, es detallen els valors unitaris de la construcció, posada en marxa i funcionament de la MP:

###### - Construcció:

|  |   |
|--|---|
| Demolició de les edificacions existents: | 150€/m <sup>2</sup> (279m <sup>2</sup> x 150€/m <sup>2</sup> = 41.850€) |
| Construcció d'espai lliure públic:       | 125€/m <sup>2</sup> (298m <sup>2</sup> x 125€/m <sup>2</sup> = 37.250€) |

###### - Funcionament (posada en marxa):

|                               |  |
|-------------------------------|--|
| Espai Lliure Públic           |  |
| (2% del preu de construcció): | (2% de 125€/m <sup>2</sup> )= 2,5€ x 298m <sup>2</sup> = |
| 745,00€                       |  |

###### - Manteniment:

|                               |   |
|-------------------------------|---|
| Espai Lliure Públic           |   |
| (1% del preu de construcció): | (1% de 125€/m <sup>2</sup> )= 1,25€ x 298m <sup>2</sup> = |
| 372,50€                       |   |

## 3.2 Estudi econòmic i programa de les actuacions

### 3.2.1 Resum de les actuacions

| ACTUACIÓ       | VALORACIÓ ADQUISICIÓ DEL SÒL | IMPLANTACIÓ, MANTENIMENT I FUNCIONAMENT |             |             | PROGRAMA D'ACTUACIÓ |             |      |
|----------------|------------------------------|---|-------------|-------------|---------------------|-------------|------|
|                |                              | Canvi qualificació                      | Expropiació | Implantació | Funcionament        | Manteniment | I    |
| ELP85<br>298M2 | 238.467,35€                  | 79.100,00€                              | 745,00€     | 372,50€     | 4 anys              | 2024        | 2024 |

### 3.2.2 Impacte sobre la hisenda pública municipal

Repercussió. despesa-ingrés. S'inclou taula del darrer pressupost municipal, de l'any 2024.

#### PRESSUPOST MUNICIPAL 2024

| ENTITAT                 | AJUNTAMENT                 | FUNDACIÓ          | TOTAL                |
|-------------------------|----------------------------|-------------------|----------------------|
| <b>Capítol/Concepte</b> | <b>PREVISIONS INICIALS</b> |                   | <b>CONSOLIDAT</b>    |
| CAP I                   | 10.732.264,47              | -                 | 10.732.264,47        |
| CAP II                  | 418.531,72                 | -                 | 418.531,72           |
| CAP III                 | 11.301.563,46              | -                 | 11.301.563,46        |
| CAP IV                  | 12.717.847,95              | 550.000,00        | 12.967.847,95        |
| CAP V                   | 242.725,54                 | 330.000,00        | 572.725,54           |
| CAP VI                  | -                          | -                 | 0,00                 |
| CAP VII                 | 1.558.334,77               | -                 | 1.558.334,77         |
| <b>TOTAL</b>            | <b>36.971.267,91</b>       | <b>880.000,00</b> | <b>37.551.267,91</b> |
| CONSOLIDACIÓ PI         | 0,00                       | 300.000,00        | 300.000,00           |
| CONSOLIDACIÓ CI         | 300.000,00                 | 0,00              | 300.000,00           |
| <b>ENTITAT</b>          | <b>AJUNTAMENT</b>          | <b>FUNDACIÓ</b>   | <b>TOTAL</b>         |
| <b>Capítol/Concepte</b> | <b>CRÈDITS INICIALS</b>    |                   | <b>CONSOLIDAT</b>    |
| CAP I                   | 16.224.051,65              | 57.190,28         | 16.281.241,93        |
| CAP II                  | 15.354.311,15              | 813.809,72        | 15.868.120,87        |
| CAP III                 | -                          | -                 | 0,00                 |
| CAP IV                  | 1.435.996,80               | -                 | 1.435.996,80         |
| CAP V                   | -                          | -                 | 0,00                 |
| CAP VI                  | 2.662.016,37               | 9.000,00          | 2.671.016,37         |
| CAP VII                 | 150.000,00                 | -                 | 150.000,00           |
| <b>TOTAL</b>            | <b>35.826.375,97</b>       | <b>880.000,00</b> | <b>36.406.375,97</b> |

### 3.2.3 Impacte en la despesa corrent

Les despeses corrents de les actuacions previstes són de 298,00€ anuals que s'hauran de considerar a partir del 2024, quan ja s'hagin executat les obres, i es corresponen a les xifres de manteniment. Aquesta xifra, que suposa un increment de la despesa municipal de 0.0008% és fàcilment assumible per a la hisenda municipal.

### 3.2.4 Impacte en la despesa de capital

En aquest apartat s'inclouen les despeses de l'Ajuntament relacionades amb l'adquisició de

sòl, implantació i funcionament de l'espai lliure públic:

| Canvi qualificació | Expropiació     | Implantació    | Funcionament | TOTAL              |
|--------------------|-----------------|----------------|--------------|--------------------|
| ELP85<br>298M2     | 238.467,3<br>5€ | 79.100,00<br>€ | 745,00€      | <b>318.312,35€</b> |

Per tant, la hisenda municipal hauria d'assumir la quantitat de 318.312,35€, xifra fàcilment assumible per la hisenda municipal al ser molt inferior a les inversions reals anuals del municipi.

### 3.2.5 Conclusió.

Considerant la relació d'ingressos i despeses estimada en un escenari recessiu, podem concloure que el planejament és sostenible econòmicament.

## 4 AVALUACIÓ AMBIENTAL ESTRATÈGICA

La present Modificació Puntual consisteix en un augment de superfície d'espai lliure públic en sòl urbà i no té efectes significatius sobre el medi ambient i per tant, no cal que es sotmeti 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 aquest sentit correspon fer la petició a la Comissió Balear de Medi Ambient perquè dugui a terme la corresponent resolució en el sentit exposat.

En tràmit d'aprovació inicial es sol·licitarà a la Comissió de Medi Ambient la no subjecció a avaluació ambiental estratègica d'aquesta modificació en els termes de l'article 12.5 del text refós de la Llei d'avaluació ambiental de les Illes Balears esmentada.

## 5 IDENTITAT DELS PROPIETARIS

Segons s'estableix a l'Article 59 de la LUIB, segons la modificació dels instruments de planejament urbanístic, les propostes de modificació de qualsevol instrument de planejament urbanístic que suposin, indirectament o directa, bé un increment dels paràmetres d'edificabilitat o de densitat vigents, bé una modificació dels usos del sòl, hauran d'incorporar a l'expedient que es tramiti la identitat de totes les persones propietàries o titulars d'altres drets reals sobre les finques afectades durant els cinc anys anteriors a la seva iniciació, segons consti en el registre o l'instrument emprat a efectes de notificacions a les persones interessades, d'acord amb la legislació en la matèria.

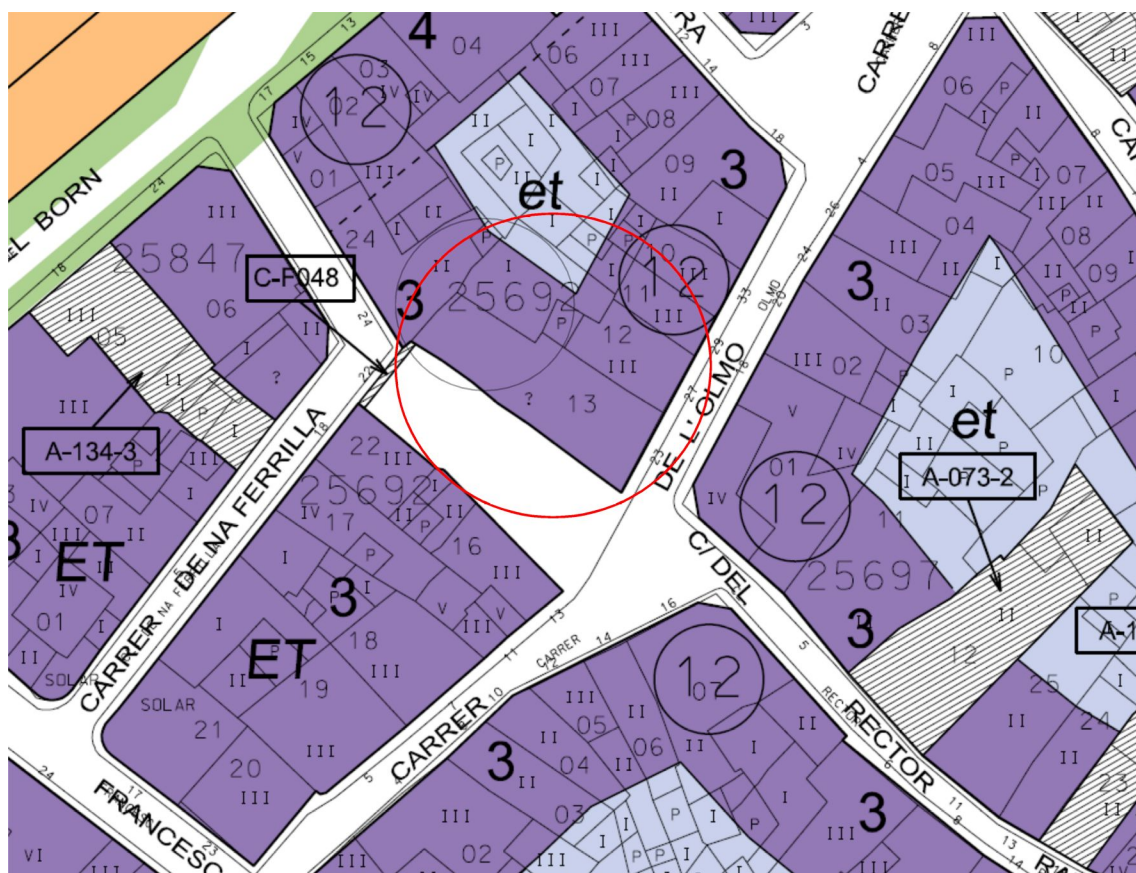
S'adjunta en document apart (annex 0) un informe municipal amb els propietaris afectats per la Modificació puntual.

## 6 RESUM EXECUTIU DE LES MODIFICACIONS PROPOSADES

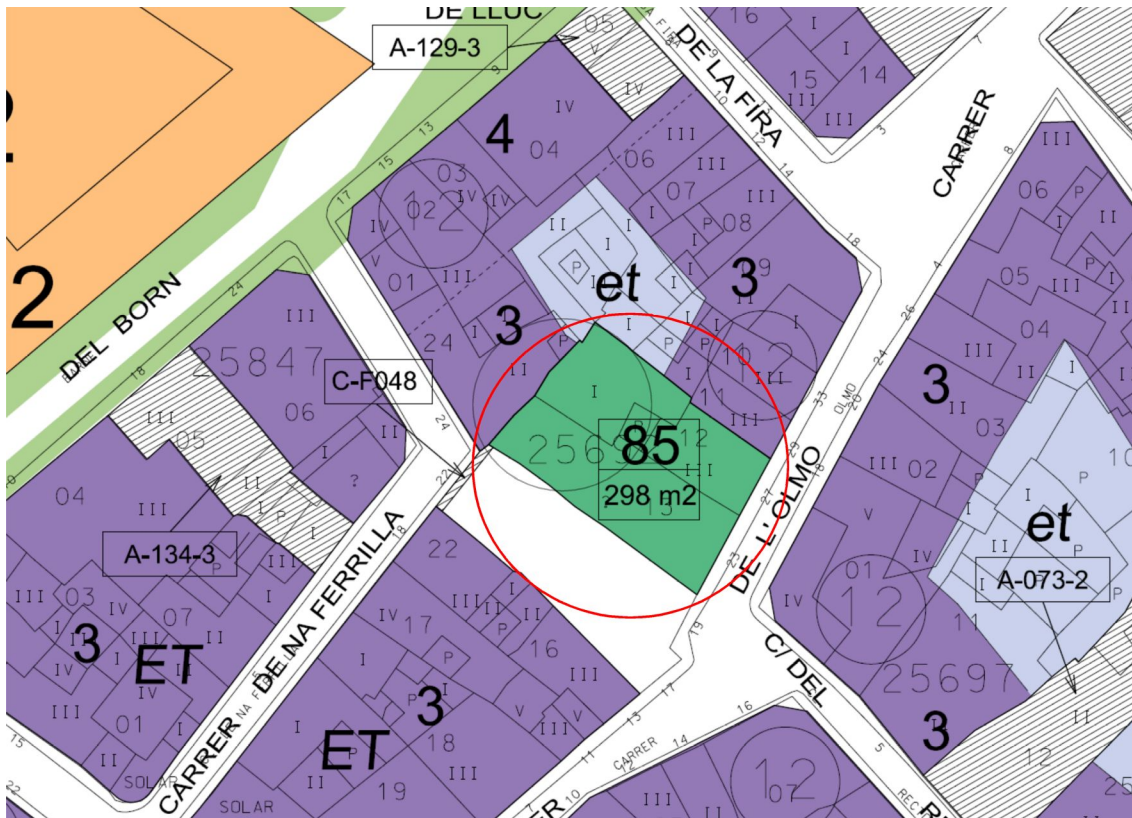
La LUIB, estableix en el seu article 12 apartat 2.a que la modificació exposada al públic haurà de constar d'un resum que inclogui, com a mínim, una explicació detallada de les modificacions que planteja i, en el seu cas, els àmbits i l'abast de la suspensió que comporti.

En base a l'exposat a l'article en qüestió s'inclou en aquest apartat una relació dels principals canvis que s'han introduït en aquest document respecte a l'ordenació del PGOU vigent:

- Canvi de qualificació de les parcel·les 2569213DD9926N0001KL i 2569212DD9926N0001OL qualificades com a casc antic en espai lliure públic per millorar l'accessibilitat, connectivitat i dotar de més espais lliures públics al casc antic.



Imatge 10. Pla General d'Ordenació. Urbana amb les parcel·les qualificades com a Casc Antic



Imatge 11. Proposta de la Modificació Puntual amb les parcel·les qualificades com a Espai Lliure Públic

## 7 ESTUDI D'AVALUACIÓ DE LA MOBILITAT GENERADA

Segons l'Article 59 de la LUIB, Modificació dels instruments de planejament urbanístic, en els casos que la finalitat específica ho requereixi, serà necessari un estudi de la mobilitat generada.

En el cas d'aquesta MP, l'estudi de mobilitat es considera innecessari perquè la finalitat es la de canviar la qualificació d'un sòl urbà a espai lliure públic, i no es preveu un ús de tràfic rodat al nou espai i la actuació no crea nous focus de generació de tràfic.

## 8 CONTINGUT DOCUMENTAL

El contingut documental de la present modificació puntual és:

- Memòria justificativa.
- Documents modificats del PGOU.
- Annexes.



## 9 CANVIS A LA DOCUMENTACIÓ

Els canvis als documents gràfics són (veure annex 3):

- Plànols d'informació:

- Plànol guia. Plànol 00.
- Itineraris peatonals. Plànol IP01
- Urbanitzables i creixement no realitzat. Plànol I2.
- Plànol d'ordenació de sòl urbà Plànol D2.

- Plànols d'informació:

- Plànol guia. Plànol 00.
- Itineraris peatonals. Plànol IP01
- Urbanitzables i creixement no realitzat. Plànol I2.
- Plànol d'ordenació de sòl urbà Plànol D2.
- Plànol SA3. Plànol de servituds aeronàutiques casc urbà.
- Plànol SA4. Plànol de servituds aeronàutiques terme municipal

Els canvis a la documentació escrita són (veure annex 2):

- Estudi econòmic i financer de l'adaptació del Pla General d'Ordenació Urbana d'Inca al

Pla Territorial de Mallorca. Pàgines 4, 42.

- Programa d'actuació del Pla General d'Ordenació Urbana d'Inca al Pla Territorial de Mallorca. Pàgina 4.

Inca, a data de la signatura digital

L'arquitecte Municipal  
Francesc Alemany Bennasar

El lletrat i cap d'urbanisme i habitatge  
Carlos Mena Ribas

## **10 ANNEXES**

- ANNEX 0. IDENTIFICACIÓ DELS PROPIETARIS
- ANNEX 1. VALORACIÓ EXPROPIACIÓ
- ANNEX 2. CANVIS A LA DOCUMENTACIÓ ESCRITA PGOU
- ANNEX 3. CANVIS A LA DOCUMENTACIÓ GRÀFIC PGOU

## 10.1 ANNEX 0. IDENTIFICACIÓ DELS PROPIETARIS

| <b>Referència cadastral</b> | <b>Titulars</b>                                      |
|-----------------------------|--|
| 2569213DD9926N0001KL        | Mairata Ramis Juan (50%) i Mairata Ramis Jaime (50%) |
| 2569212DD9926N0001OL        | Mairata Ramis Juan (50%) i Mairata Ramis Jaime (50%) |

## 10.2 ANNEX 1. VALORACIÓ EXPROPIACIÓ

### Mòduls de despeses unitaris en adquisició del sòl per a les valoracions d'aquesta modificació de planejament

Per la present valoració s'han tingut en compte, les següents valoracions emeses per l'arquitecte municipals:

- Expedient de justipreu per l'expropiació forçosa dels terrenys afectats per la prolongació del carrer Massanella, de novembre de 2017.
- Expedient de justipreu per l'expropiació forçosa dels terrenys que comprenen vial de connexió C/ General Luque amb el C/ Torrent.
- Valoració dels terrenys qualificats como zona verda número 11, així com els terrenys confrontants qualificats com eixample.
- Valoració expedient de justipreu 06/2017/26 per l'expropiació forçosa dels terrenys que comprenen la prolongació del C/ Puig de Massanella fins al C/ Joan Alcover.
- Valoració expedient de justipreu 42/2022 per l'expropiació forçosa dels terrenys afectats per la modificació puntual nº10 del PGOU (4606/2021)

### Criteri de valoració

D'acord amb la situació urbanitzada dels terrenys li son d'aplicació els art. 35,37 i 48 del RD Legislatiu 7/2015 (TRLSPU), de 30 d'octubre, per al qual s'aprovà el text refós de la Llei del Sòl i rehabilitació Urbana.

D'acord amb la classificació i situació dels terrenys li son d'aplicació els art. 6,22,23,24 del RD 1492/2011 Reglament de Valoracions de la Llei del Sòl:

*Article 23. Valoració en situació de sòl urbanitzat edificat o en curs d'edificació.*

*Quan es tracti de sòl edificat o en curs d'edificació, el valor de la taxació és el superior dels següents:*

*a) El determinat per la taxació conjunta del sòl i de l'edificació existent que s'ajusti a la legalitat segons el que estableix l'article 5 d'aquest Reglament, pel mètode de comparació, aplicat exclusivament als usos de l'edificació existent o la construcció ja realitzada, d'acord amb l'article 24 d'aquest Reglament. (1)*

*b) El determinat pel mètode residual, regulat a l'article 22 d'aquest Reglament, aplicat exclusivament al sòl, sense consideració de l'edificació existent o la construcció ja realitzada. (2)*

## 1. Valoració pel mètode de taxació conjunta del sòl i de l'edificació.

La parcel·la edificada, situada al carrer de l'Om nº27, ref. Cadastral 2569212DD9926N0001OL, amb una superfície de parcel·la de 144m<sup>2</sup>, edificada en planta baixa, planta primera i planta segona de superfície total construïda de 279m<sup>2</sup> amb una construcció de més de 100 anys d'antiguitat en estat ruïnós, no es valorarà pel mètode de taxació conjunta del sòl i de l'edificació donat el seu estat ruïnós amb gran part de l'edificació esbucada.

L'altra parcel·la afectada per la MP no es troba edificada.



Imatge 12. Imatge del solar sense edificar i de l'estat de conservació de l'edificació existent

### Valoració en situació de sòl urbanitzat no edificat

### Determinació de l'ús i edificabilitat de referència del sòl urbanitzat no edificat a efectes de valoració

Els terrenys a expropiar no es troben dins cap àmbit d'actuació i tenen edificabilitat i ús privat assignat per l'ordenació urbanística, per tant segons l'art 20 del RD 1492/2011 es considerarà com ús de referència, l'ús residencial, sent l'edificabilitat de referència atribuïda a la parcel·la per l'ordenació urbanística en metre quadrat edificable per metre de sol de 3m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>.

### **Càlcul del valor de repercussió del sòl**

Per la present valoració s'han tingut en compte, les següents valoracions emeses per l'arquitecte municipals:

- Valoració dels terrenys qualificats como zona verda número 11, així com els terrenys confrontants qualificats com eixample.
- Valoració expedient de justipreu 06/2017/26 per l'expropiació forçosa dels terrenys que comprenen la prolongació del C/ Puig de Massanella fins al C/ Joan Alcover.
- Valoració expedient de justipreu 42/2022 per l'expropiació forçosa dels terrenys afectats per la modificació puntual nº10 del PGOU (4606/2021)

| <b>VRS VALOR UNITARI DE REPERCUSSIÓ</b>           | <b>MÈTODE RESIDUAL</b> | <b>ART 22 RD1492/2011</b>      |
|---|------------------------|--------------------------------|
| VM VALOR DE MERCAT PREU DE VENTA HOMOGENEITZAT(1) |                        | 2.048,78 €/m <sup>2</sup> t    |
| K: COEFICIENT ART. 22-24 RD 1492/2011             |                        | 1.40                           |
| VC TOTAL VALOR UNITARI DE COSNTRUCCIÓ (2)         |                        | 1.209,38 €/m <sup>2</sup> t    |
| <b>VRS VALOR UNITARI DE REPERCUSSIÓ DEL SÒL</b>   | <b>VRS=(Vv/K)-Vc</b>   | <b>254,04 €/m<sup>2</sup>t</b> |

On:

**(1) Valor de Mercat preu de venta Homogeneïtzat**



(2)

| VALOR de MERCADO Vivienda edificio plurifamiliar entre medianas |                                      |                   |   |  |                 |                |                    |                |                            |                |                          |                |             |                |                                     |             |   |             |                |   |
|---|--------------------------------------|-------------------|---|--|-----------------|----------------|--------------------|----------------|----------------------------|----------------|--------------------------|----------------|-------------|----------------|-------------------------------------|-------------|---|-------------|----------------|---|
| Cuadro de comparación y homogenización de muestras              |                                      |                   |   |  |                 |                |                    |                |                            |                |                          |                |             |                |                                     |             |   |             |                |   |
| DATOS MUESTRAS  |                                      |                   |   | COEFICIENTES DE HOMOGENEIZACION  |                 |                |                    |                |                            |                |                          |                |             |                |                                     |             |   |             |                |   |
| MUESTRA   | SUPERFICIE RASANTE (m <sup>2</sup> ) | VALOR VENTA TOTAL | PRECIO UNITARIO DE OFERTA (€/m <sup>2</sup> ) | MERCADO Entre 0,70 y 1 corrección por negociación de venta (ajuste de precio solicitado a valor) (*) |                 |                | Emplazamiento (**) |                | Situación en edificio (**) |                | Orientación/ Vistas (**) |                | Uso (**)    |                | Geometría y superficie parcela (**) |             | Tipología/ Parámetros urbanísticos (**) |             |                |   |
|   |                                      |                   |   | H <sub>M1</sub>  | H <sub>M2</sub> | V <sub>0</sub> | comparación        | H <sub>E</sub> | comparación                | H <sub>a</sub> | comparación              | H <sub>b</sub> | comparación | H <sub>U</sub> | S <sub>p</sub>                      | comparación | H <sub>o</sub>                          | comparación | H <sub>r</sub> |   |
| 1   | 83,00                                | 172.000,00        | 1.801,99                                      | 1,00   | 1,00            | 1.801,99       | =                  | 1,00           | =                          | 1,00           | P                        | 1,05           | =           | 1,00           | 0,00                                | =           | 1,00                                    | =           | 1,00           | = |
| 2   | 70,00                                | 167.000,00        | 2.074,53                                      | 1,00   | 1,00            | 2.074,53       | =                  | 1,00           | =                          | 1,00           | M                        | 0,95           | =           | 1,00           | 0,00                                | =           | 1,00                                    | =           | 1,00           | M |
| 3   | 95,00                                | 180.000,00        | 1.647,60                                      | 1,00   | 1,00            | 1.647,60       | PPP                | 1,15           | =                          | 1,00           | P                        | 1,05           | =           | 1,00           | 0,00                                | =           | 1,00                                    | =           | 1,00           | = |
| 4   | 70,00                                | 158.000,00        | 2.051,95                                      | 1,00   | 1,00            | 2.051,95       | PP                 | 1,10           | =                          | 1,00           | P                        | 1,05           | =           | 1,00           | 0,00                                | =           | 1,00                                    | =           | 1,00           | = |
| 5   | 113,00                               | 195.000,00        | 1.568,79                                      | 1,00   | 1,00            | 1.568,79       | =                  | 1,00           | =                          | 1,00           | P                        | 1,05           | =           | 1,00           | 0,00                                | =           | 1,00                                    | =           | 1,00           | P |
| 6   | 93,00                                | 159.000,00        | 1.554,25                                      | 1,00   | 1,00            | 1.554,25       | PP                 | 1,10           | =                          | 1,00           | P                        | 1,05           | =           | 1,00           | 0,00                                | =           | 1,00                                    | =           | 1,00           | = |
| 7   | 114,00                               | 182.000,00        | 1.451,36                                      | 1,00   | 1,00            | 1.451,36       | =                  | 1,00           | =                          | 1,00           | P                        | 1,05           | =           | 1,00           | 0,00                                | =           | 1,00                                    | =           | 1,00           | P |
| Sup <sub>m</sub>  | 91,14                                |                   |   |  |                 |                |                    |                |                            |                |                          |                |             | 1              |                                     |             |   |             |                |   |

|                 |           |                                   |
|-----------------|-----------|-----------------------------------|
| H <sub>M1</sub> | 1,00      | en caso de oferta de particular   |
|                 | 0,95-0,90 | 0,95 en caso de oferta de agencia |

**Negociación:** en esta valoración se adopta 0,95 por ser valores de venta pequeños, 150000-250000 eur

### Càlcul del valor unitari de les construccions i del valor unitari de repercussió del sòl

D'acord amb la situació urbanitzada dels terrenys li son d'aplicació els art. 35, 37, 38 del RDL 7/2015. Per tant es considera que les edificacions existents no s'han de valorar.



| <b>Vc CÁLCULO VALOR UNITARIO DE CONSTRUCCIÓN</b>    |  |                |                       |
|---|--|----------------|-----------------------|
| <b>1 COSTE DE EJECUCIÓN MATERIAL</b>                |  |                |                       |
| COAIB   | VALOR UNITARIO DE PARTIDA (VUP). (septiembre 2021) |                | 479,37 €/m2t          |
|   | COEFICIENTE por TIPOLOGIA                          |                | 1,80                  |
| TIPOLOGÍA :   | COEF.Calidad Q 0,80/1,00/1,20                      |                | 1,00                  |
|   | COEF.Moderador M 0,85/0,95/1,00                    |                | 1,00                  |
| HABITATGE PLURIFAMILIAR ENTRE MITEGERES fins 125 m2 | COEF. Grado complejidad OTRAS CAUSAS               |                | 1,00                  |
|   | COSTES ADICIONALES                                 |                | 0,00 €/m2t            |
|   | COSTES SEGURIDAD SALUD                             | 2,00 %         | 17,26 €/m2t           |
|   | <b>COSTE EJECUCIÓN MATERIAL (PEM)</b>              |                | <b>880,12 €/m2t</b>   |
| <b>2 GASTOS GENERALES, BENEFICIO CONSTRUCTOR</b>    |  |                |                       |
|   | GASTOS GENERALES s/PEM                             | 13,00 %        | 114,42 €/m2t          |
|   | BENEFICIO INDUSTRIAL CONSTRUCTOR s/PEM             | 6,00 %         | 52,81 €/m2t           |
|   | <b>COSTE EJECUCIÓN CONTRATA (PEC)</b>              |                | <b>1.047,35 €/m2t</b> |
| <b>3 HONORARIOS PROFESIONALES</b>                   |  |                |                       |
|   | P.BÁSICO, EJEC. DIR.ARQUITECTO.SUP. s/PEM          | 7,00 %         | 61,61 €/m2t           |
|   | DIRECCIÓN ARQUITECTO TÉCNICO s/PEM                 | 2,10 %         | 18,48 €/m2t           |
|   | REDACCIÓN ESS Y COORDINACIÓN s/PEM                 | 1,20 %         | 10,56 €/m2t           |
|   | INGENIERO TELECOMUNICACIONES s/PEM                 | 0,50 %         | 4,40 €/m2t            |
|   | PROYECTO ACTIVIDAD APARCAMIENTO s/PEM              | 0,50 %         | 4,40 €/m2t            |
|   | <b>TOTAL</b>                                       |                | <b>99,45 €/m2t</b>    |
| <b>4 GASTOS LICENCIAS Y TASAS</b>                   |  |                |                       |
|   | LICÉNCIAS OBRA s/PEM                               | 1,00 %         | 8,80 €/m2t            |
|   | ICO s/PEM  | 3,00 %         | 26,40 €/m2t           |
|   | TASA DE RESIDUOS s/PEM                             | 1,00 %         | 8,80 €/m2t            |
|   | OCUPACIÓN VIA PÚBLICA s/PEM                        | 0,01 %         | 0,09 €/m2t            |
|   | <b>TOTAL</b>                                       |                | <b>44,09 €/m2t</b>    |
| <b>5 GASTOS NECESARIOS</b>                          |  |                |                       |
|   | SEGUROS RC s/PEM                                   | 0,80 %         | 7,04 €/m2t            |
|   | INSPECCIONES y OCT s/PEM                           | 0,50 %         | 4,40 €/m2t            |
|   | GEOTÉCNICO s/PEM                                   | 0,50 %         | 4,40 €/m2t            |
|   | TOPOGRÁFICO y GEOREFENCIA s/PEM                    | 0,30 %         | 2,64 €/m2t            |
|   | <b>TOTAL</b>                                       |                | <b>18,48 €/m2t</b>    |
| <b>Vc</b>   | <b>TOTAL VALOR UNITARIO DE CONSTRUCCIÓN</b>        | <b>36,61 %</b> | <b>1.209,38 €/m2t</b> |

### Valor d'expropiació pel mètode residual

El valor d'expropiació per als 298,00 m2 afectats per la MP es:

| Referència cadastral | Localització    | Superfície del sòl | Edificabilitat PGOU m2/m2 | VRS €/m2t | Vt €              |
|----------------------|-----------------|--------------------|---------------------------|-----------|-------------------|
| 2569213DD9926N0001KL | c/ de l'Om nº23 | 154 m2             | 3,00                      | 254,04    | 117.366,48        |
| 2569212DD9926N0001OL | c/ de l'Om nº27 | 144 m2             | 3,00                      | 254,04    | 109.745,28        |
| <b>TOTAL</b>         |                 | <b>298 m2</b>      |                           |           | <b>227.111,76</b> |

### Vex VALOR D'EXPROPIACIÓ

|  |              |
|--|--------------|
| Superfície dels terrenys                                       | 298,00 m2    |
| Aprofitament mig AEH, ús predominant residencial plurifamiliar | 3,00 m2/m2   |
| VRS Valor unitari de repercussió del sòl                       | 254,04 €/m2t |

|                                    |                     |
|------------------------------------|---------------------|
| Vt valor dels terrenys a expropiar | 227.111,76 €        |
| 5% Premi d'afecció                 | 11.355,59 €         |
| <b>Vex VALOR D'EXPROPIACIÓ</b>     | <b>238.467,35 €</b> |

### 10.3 ANNEX 2. CANVIS A LA DOCUMENTACIÓ ESCRITA PGOU

- Estudi econòmic i financer de l'adaptació del Pla General d'Ordenació Urbana d'Inca al Pla Territorial de Mallorca. Pàgines 4, 42.

Text actual, pàgina 4

| <b>PRIMER QUADRIENNI</b>               |                                    | <b>EUROS</b>        |
|--|------------------------------------|---------------------|
| 1                                      | Puig de Santa Magdalena (SSGGEL22) | 325.000,00          |
| 2                                      | Resta Serralt de les Monges        | 39.015,00           |
| 3                                      | Zona verda 11                      | 300.930,00          |
| 4                                      | Equipament Plaça Bestiar           | 313.560,00          |
| 5                                      | Equipament C/ Sa Calobra           | 92.125,00           |
| 6                                      | Zona verda 62. (SSGGEL12)          | 125.112,00          |
| 7                                      | Zona verda 63. (SSGGEL12)          | 78.130,00           |
| 8                                      | Zona verda 75. (SSGGEL/V-APT)      | 90.000,00           |
| <b>TOTAL</b>                           |                                    | <b>1.363.872,00</b> |
| <b>SEGON QUADRIENNI</b>                |                                    | <b>EUROS</b>        |
| 1                                      | Puig de Santa Magdalena (SSGGEL22) | 325.000,00          |
| 2                                      | Zona verda 24                      | 168.225,00          |
| 3                                      | Zona verda 39. (SSGGEL21)          | 109.520,00          |
| 4                                      | Zona verda 40. (SSGGEL21)          | 396.975,00          |
| 5                                      | Zona verda 51. (SSGGEL21)          | 213.300,00          |
| 7                                      | Zona verda 52. (SSGGEL21)          | 180.270,00          |
| 6                                      | Zona verda 58                      | 6.300,00            |
| 7                                      | Zona verda 62. (SSGGEL12)          | 125.112,00          |
| 8                                      | Vial Serral                        | 52.550,00           |
| 9                                      | Zona verda 63. (SSGGEL12)          | 74.130,00           |
| 10                                     | Zona verda 77. (SSGGEL/V-APT)      | 210.960,00          |
| 11                                     | Espai Lliure Públic núm. 84        | 560.863,06          |
| 12                                     | Vial c/ Ferrilla                   | 132.809,71          |
| <b>TOTAL</b>                           |                                    | <b>2.556.014,77</b> |
| <b>TOTAL PRIMER I SEGON QUADRIENNI</b> |                                    | <b>3.919.886,77</b> |

Tot i que les bases de càlcul del cost de les inversions, fonamentalment al capítol del cost d'adquisicions, es puguin veure superades, resulta evident que el pressupost municipal podrà assumir les inversions previstes si manté la taxa d'inversions anuals, ja que hauria de destinar gairebé un 10 % de la inversió anual a les despeses compromeses en el Programa d'Actuació, recollides a l'EEF.

| <b>PRIMER QUADRIENNI</b>               |                                    | <b>EUROS</b>        |
|--|------------------------------------|---------------------|
| 1                                      | Puig de Santa Magdalena (SSGGEL22) | 325.000,00          |
| 2                                      | Resta Serralt de les Monges        | 39.015,00           |
| 3                                      | Zona verda 11                      | 300.930,00          |
| 4                                      | Equipament Plaça Bestiar           | 313.560,00          |
| 5                                      | Equipament C/ Sa Calobra           | 92.125,00           |
| 6                                      | Zona verda 62. (SSGGEL12)          | 125.112,00          |
| 7                                      | Zona verda 63. (SSGGEL12)          | 78.130,00           |
| 8                                      | Zona verda 75. (SSGGEL/V-APT)      | 90.000,00           |
| <b>TOTAL</b>                           |                                    | <b>1.363.872,00</b> |
| <b>SEGON QUADRIENNI</b>                |                                    | <b>EUROS</b>        |
| 1                                      | Puig de Santa Magdalena (SSGGEL22) | 325.000,00          |
| 2                                      | Zona verda 24                      | 168.225,00          |
| 3                                      | Zona verda 39. (SSGGEL21)          | 109.520,00          |
| 4                                      | Zona verda 40. (SSGGEL21)          | 396.975,00          |
| 5                                      | Zona verda 51. (SSGGEL21)          | 213.300,00          |
| 7                                      | Zona verda 52. (SSGGEL21)          | 180.270,00          |
| 6                                      | Zona verda 58                      | 6.300,00            |
| 7                                      | Zona verda 62. (SSGGEL12)          | 125.112,00          |
| 8                                      | Vial Serral                        | 52.550,00           |
| 9                                      | Zona verda 63. (SSGGEL12)          | 74.130,00           |
| 10                                     | Zona verda 77. (SSGGEL/V-APT)      | 210.960,00          |
| 11                                     | Espai Lliure Públic núm. 84        | 560.863,06          |
| 12                                     | Vial c/ Ferrilla                   | 132.809,71          |
| 13                                     | <b>Espai Lliure Públic núm. 85</b> | <b>238.467,35</b>   |
| <b>TOTAL</b>                           |                                    | <b>2.794.482,12</b> |
| <b>TOTAL PRIMER I SEGON QUADRIENNI</b> |                                    | <b>4.158.354,12</b> |

Tot i que les bases de càlcul del cost de les inversions, fonamentalment al capítol del cost d'adquisicions, es puguin veure superades, resulta evident que el pressupost municipal podrà assumir les inversions previstes si manté la taxa d'inversions anuals, ja que hauria de destinar gairebé un 10 % de la inversió anual a les despeses compromeses en el Programa d'Actuació, recollides a l'EEF.

**PROGRAMA D'ACTUACIÓ**

**TIPUS D'ACTUACIÓ:** ACTUACIÓ AÏLLADA.

**Objecte:** Espai Lliure Públic núm. 85

**Sistema d'execució:** expropiaci  
ó

**Superfície:** 298,00 m<sup>2</sup>

**Execució:** segon quadrienni

| COSTOS                 |                       |                     | ASSIGNACIÓ |                     |        |
|------------------------|-----------------------|---------------------|------------|---------------------|--------|
| CONCEPTE               | AMIDAMEN<br>T         | PRESSUPOS<br>T      | PRIVADA    | AJUNTAMEN<br>T      | ALTRES |
| Adquisició de terrenys | 298,00 m <sup>2</sup> | 238.467,35 €        |            | 238.467,35 €        |        |
| Implantació            | 298,00 m <sup>2</sup> | 79.100,00 €         |            | 79.100,00 €         |        |
| Funcionament           | 298,00 m <sup>2</sup> | 745 €               |            | 745 €               |        |
| <b>TOTAL</b>           |                       | <b>318.312,35 €</b> |            | <b>318.312,35 €</b> |        |

Nova fitxa

| <b>PROGRAMA D'ACTUACIÓ</b>                 |                       |                        |                   |                        |               |
|--|-----------------------|------------------------|-------------------|------------------------|---------------|
| <b>TIPUS D'ACTUACIÓ:</b> ACTUACIÓ AÏLLADA. |                       |                        |                   |                        |               |
| Objecte: Espai Lliure Públic núm. 85       |                       |                        |                   |                        |               |
| Sistema d'execució: expropiaci<br>ó        |                       |                        |                   |                        |               |
| Superfície: 298,00 m <sup>2</sup>          |                       |                        |                   |                        |               |
| Execució: segon quadrienni                 |                       |                        |                   |                        |               |
| <b>COSTOS</b>                              |                       |                        | <b>ASSIGNACIÓ</b> |                        |               |
| <b>CONCEPTE</b>                            | <b>AMIDAMEN<br/>T</b> | <b>PRESSUPOS<br/>T</b> | <b>PRIVADA</b>    | <b>AJUNTAMEN<br/>T</b> | <b>ALTRES</b> |
| Adquisició de terrenys                     | 298,00 m <sup>2</sup> | 238.467,35 €           |                   | 238.467,35 €           |               |
| Implantació                                | 298,00 m <sup>2</sup> | 79.100,00 €            |                   | 79.100,00 €            |               |
| Funcionament                               | 298,00 m <sup>2</sup> | 745 €                  |                   | 745 €                  |               |
| <b>TOTAL</b>                               |                       | <b>318.312,35 €</b>    |                   | <b>318.312,35 €</b>    |               |

#### **10.4 ANNEX 3. CANVIS A LA DOCUMENTACIÓ GRÀFIC PGOU**

- Plànol guia. Plànol 00.
- Itineraris peatonals. Plànol IP01
- Urbanitzables i creixement no realitzat. Plànol I2.
- Plànol d'ordenació de sòl urbà. Plànol D2.