

AJUNTAMENT D'INCA



MODIFICACIÓ PUNTUAL N°19 DEL PGOU D'INCA CONSISTENT EN EL CANVI DE QUALIFICACIÓ DE ZONA DE EIXAMPLE I VIARI A SISTEMA LOCAL D'APARCAMENT PÚBLIC (6.6)

MARÇ 2024

MEMÒRIA A. I.



TAULA DE CONTINGUT

1	ANTECEDENTS.....	1
1.1	INTRODUCCIÓ I ANTECEDENTS DE PLANEJAMENT	1
1.2	ÀMBIT TERRITORIAL	3
2	OBJECTE I JUSTIFICACIÓ DE LA MODIFICACIÓ	6
2.1	OBJECTE DE LA MODIFICACIÓ. UNA MODIFICACIÓ NECESSÀRIA, OPORTUNA I COMPLEMENTÀRIA	6
2.2	JUSTIFICACIÓ DE LA MODIFICACIÓ	6
2.3	DESCRIPCIÓ DE LA SOLUCIÓ ADOPTADA	7
2.4	JUSTIFICACIÓ LEGAL DEL CONTINGUT DE LA MODIFICACIÓ	11
2.4.1	<i>Marc legal vigent.....</i>	<i>11</i>
3	INFORME DE SOSTENIBILITAT ECONÒMICA. ESTUDI ECONÒMIC I FINANCER. PROGRAMA D'ACTUACIÓ.....	13
3.1	INFORME DE SOSTENIBILITAT ECONÒMICA	13
3.1.1	<i>Titularitat dels terrenys.....</i>	<i>13</i>
3.1.2	<i>Mòduls de despeses unitaris en adquisició del sòl per a les valoracions d'aquesta modificació de planejament.....</i>	<i>13</i>
3.1.3	<i>Barems de construcció, posada en marxa i manteniment.....</i>	<i>13</i>
3.2	ESTUDI ECONÒMIC I PROGRAMA DE LES ACTUACIONS	14
3.2.1	<i>Resum de les actuacions</i>	<i>14</i>
3.2.2	<i>Impacte sobre la hisenda pública municipal.....</i>	<i>14</i>
3.2.3	<i>Impacte en la despesa corrent.....</i>	<i>14</i>
3.2.4	<i>Impacte en la despesa de capital.....</i>	<i>14</i>
3.2.5	<i>Conclusió</i>	<i>15</i>
4	AVALUACIÓ AMBIENTAL ESTRATÈGICA.....	15
5	IDENTITAT DELS PROPIETARIS.....	15
6	RESUM EXECUTIU DE LES MODIFICACIONS PROPOSADES.....	16
7	ESTUDI D'AVAUACIÓ DE LA MOBILITAT GENERADA.....	18
8	CONTINGUT DOCUMENTAL	18
9	CANVIS A LA DOCUMENTACIÓ	19
10	ANNEXES.....	20
10.1	ANNEX 0. IDENTIFICACIÓ DELS PROPIETARIS	21
10.2	ANNEX 1. FITXA H003 DEL CATÀLEG DE PATRIMONI	22
10.3	ANNEX 2. VALORACIÓ EXPROPIACIÓ	23
10.4	ANNEX 3. CANVIS A LA DOCUMENTACIÓ ESCRITA PGOU	29
10.5	ANNEX 4. CANVIS A LA DOCUMENTACIÓ GRÀFICA PGOU	33



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 m² 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 m², 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 zona de casc antic a espai lliure públic
- **Modificació puntual nº 18**, Canvi de qualificació de zona de casc antic a zona verda. (AI)



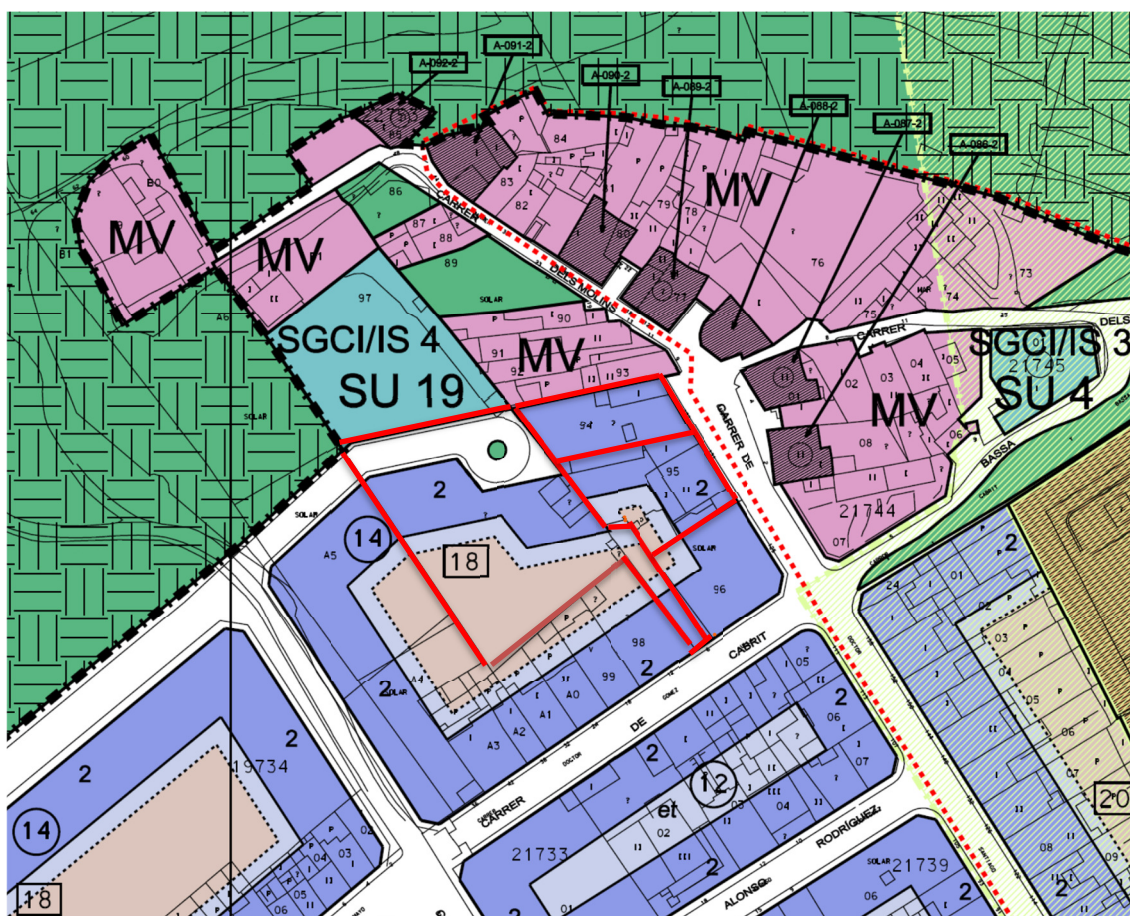
1.2 Àmbit territorial

L'àmbit de l'actuació de la present modificació puntual (en endavant MP) es situa a una parcel·la del barri dels Molins de la ciutat d'Inca. El barri dels Molins comprèn una zona d'alt valor paisatgístic amb nombrosos elements catalogats pel valor arquitectònic, cultural o històric, entre aquests elements destaquen els set molins catalogats. Gran part del barri es troba classificat com a Entorn de Protecció BIC en estar a l'àrea d'influència del Convent de Sant Bartomeu, així com dins del límit d'afectació del Pla Especial del Centre Històric.

Les parcel·les es situen dins de l'illa delimitada pels carrers de la Pota del Rei i el de Cabrit i Bassa i pel carrer Ramon y Cajal. Estan classificada com a Eixample (Ei) i viari, essent una zona d'ordenació per alineació de vial i afectada per la fitxa ambiental del catàleg de Patrimoni, H003 Serral del Molins.

Les parcel·les afectades son les següents:

- Carrer de Cabrit i Bassa n°6, ref. Cadastral 2275397DD9927S0001EZ, amb una superfície de parcel·la de 3.123m², amb una edificació amb estat ruïnós de 75m² destinada a habitatge i magatzem.
- Carrer de Ramon y Cajal n°137, ref. Cadastral 2275394DD9927S0001XZ, amb una superfície de parcel·la de 418m², amb una edificació amb de 51m² destinada a magatzem.
- Carrer de Ramon y Cajal n°137, ref. Cadastral 2275395DD9927S0001IZ, amb una superfície de parcel·la de 565m², amb una edificació de 565m² destinada a habitatge.



Imatge 1. Pla General d'Ordenació Urbana d'Inca de 2012, zona c/ de la Pota del Rei, c/ de Cabrit i Bassa i c/ Ramon y Cajal. En vermell les parcel·les afectades per la modificació puntual.



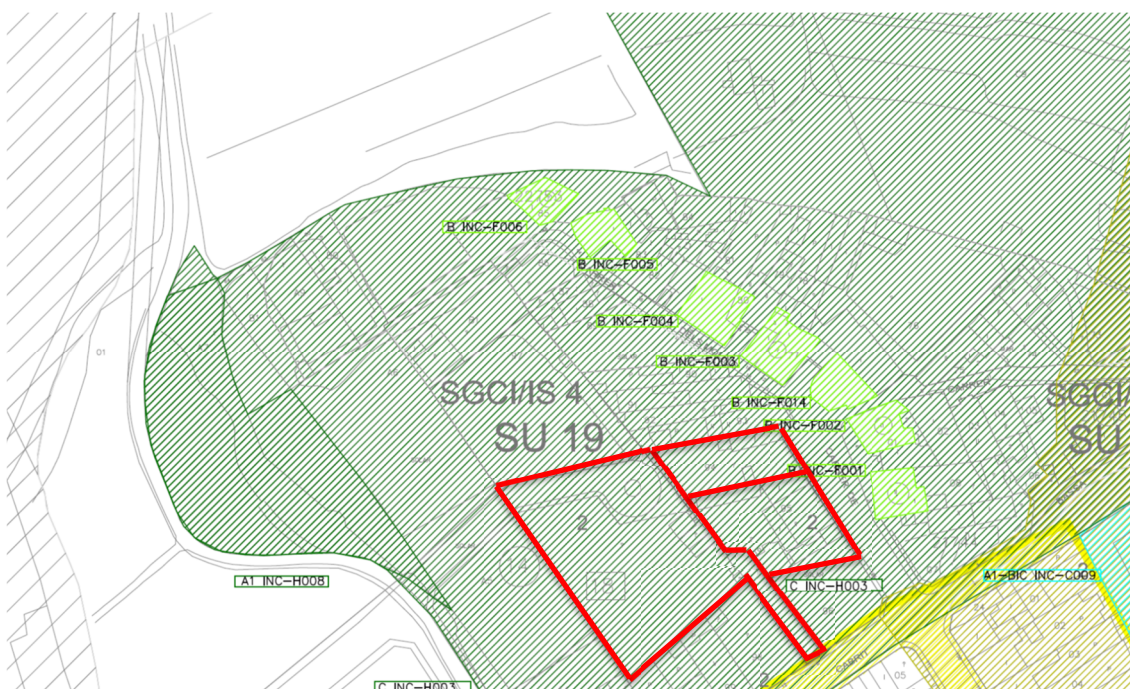
A continuació es detalla en una taula la relació de parcel·les afectades per la MP indicant la referència cadastral, la localització i la superfície de parcel·la.

Taula 1. Parcel·les afectades per la MP

Referència Cadastral	Localització	Ús principal	Superfície del sòl
2275397DD9927S0001EZ	Carrer de Cabrit i Bassa nº 6	Habitatge/Magatzem	1.929,00 m2*
2275394DD9927S0001XZ	Carrer Ramon y Cajal nº 137	Magatzem	418,00 m2
2275395DD9927S0001IZ	Carrer Ramon y Cajal nº 131	Habitatge	565,00 m2
TOTAL SUPERFICIE DE SÒL AFECTADA PER LA MP			2.912,00 m2

Com annex a aquest punt s'adjunten les fitxes cadastrals de totes les parcel·les.

* La parcel·la té una superfície total de 3.123m2, la MP sols afecta a 1.929m2 la resta de superfície de parcel·la no afectada per la MP te la classificació urbanística de Sistema General SGCI/IS4 SU19.



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

Les parcel·les afectades per la MP no estan catalogades, si bé es troba dins de l'àmbit de la fitxa ambiental H003.

S'adjunta la fitxa del catàleg corresponent en document apart (annex 1)



Les parcel·les objectes de la MP es troben edificades. A continuació es detalla a una taula la superfície construïda:

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

Referència Cadastral	Localització	Ús principal	Superfície edificada
2275397DD9927S0001EZ	Carrer de Cabrit i Bassa nº 6	Habitatge/Magatzem	75 m2
2275394DD9927S0001XZ	Carrer Ramon y Cajal nº 137	Magatzem	51,00 m2*
2275395DD9927S0001IZ	Carrer Ramon y Cajal nº 131	Habitatge	336,00 m2*
TOTAL SUPERFICIE EDIFICADA AFECTADA PER LA MP			75,00 m2

* La MP sols afecta a l'edificabilitat i a la profunditat edificable dels solars sense afectar a les edificacions existents



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 la parcel·la 2275395DD9927S0001IZ qualificada com a eixample i viari en sistema local d'aparcament públic (6.6), per tal de solucionar i millorar el greu problema de trànsit i d'aparcament de la barriada, especialment a causa de la proximitat de diferents centres educatius. L'aparcament disposarà d'accés rodat i per a vianants tant del carrer de la Pota del Rei com del carrer de Cabrit i Bassa.
- La modificació de la profunditat edificable de les parcel·les 2275394DD9927S0001XZ i 2275395DD9927S0001IZ, atès que el canvi de viari a sistema local de la parcel·la 2275397DD9927S0001EZ, converteix les façanes posteriors de les parcel·les afectades amb tancaments de fons de parcel·les i no amb façanes alineades a vial, d'acord a les definicions de l'article 260 del PGOU . Per la qual cosa les parcel·les passen de tenir dues façanes alineades a vial a una façana amb una profunditat edificable en planta baixa de 18 metres. La resta de parcel·la passa a ser pati d'illa al igual que la resta de l'illa on es troben les parcel·les afectades. Aquesta modificació implica la disminució de l'edificabilitat i del nombre d'habitatges permesos a les parcel·les afectades.

Aquesta actuació és **necessària** per al barri dels Molins, ja que l'actuació proposada solucionarà i millorarà notablement el greu problema de trànsit i de saturació d'aparcaments de la barriada, atès que la sobrecàrrega actual de trànsit rodat i aparcament està provocant inseguretats viària, usos incorrectes de l'espai públic i zones verdes, i la incorrecta protecció dels elements patrimonials i catalogats. L'actuació alhora millorarà l'accessibilitat i connectivitat del barri amb el centre de la ciutat.

De les parcel·les afectades, la parcel·la situada en el carrer de Cabrit i Bassa 6 es troba edificada amb una edificació abandonada en molt mal estat de conservació. La resta de parcel·les es troben afectades però la MP no afecta a les edificacions existents, ni són objecte d'expropiació.

És per tant **oportú** abans que s'executin la construcció de nous edificis procedir amb la modificació de la qualificació de les parcel·les i poder disposar d'un aparcament públic a la zona.

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, el Barri dels Molins, es troba en una zona d'alt valor paisatgístic amb nombrosos elements catalogats pel valor arquitectònic, cultural o històric, entre aquests elements destaquen els set molins catalogats. Gran part del barri es troba classificat com a Entorn de Protecció BIC en estar a l'àrea d'influència del Convent de Sant Bartomeu, així com dins del límit d'afectació de la fitxa ambiental H003.

Aquest barri històric pateix un greu problema de trànsit i saturació d'aparcament, especialment a causa de la proximitat de diversos centres educatius. Aquesta sobrecàrrega de trànsit rodat i aparcament provoca inseguretats viària, usos incorrectes de l'espai públic i zones verdes, i la incorrecta protecció dels elements patrimonials i catalogats.

La pressió actual que exerceixen els vehicles és molt superior a la que el teixit urbà pot suportar.



A la barriada hi ha habilitades 41 places d'aparcament en superfície, però en canvi es poden arribar a comptabilitzar 98 vehicles estacionats; la qual cosa significa que 57 vehicles estacionen de forma il·legal (sobre voreres, zones verdes o línies grogues) superant en un 70% les places habilitades.

Alguns trams de carrer són de doble sentit amb banda d'aparcament a banda i banda tot i tenir una amplada de carrer que no permet el compliment de la normativa viària i d'adaptabilitat universal per a aquest ús.

Hi ha diverses visuals urbanes a protegir, bé pel seu valor paisatgístic o patrimonial, actualment la configuració dels espais públics no protegeix aquestes visuals i la saturació vehicular empitjora encara més en aquest aspecte.

A continuació, es mostren alguns exemples de visuals urbanes no protegides i saturació de vehicles.



Amb la MP proposada, l'aparcament solucionarà i millorarà notablement el greu problema de trànsit i de saturació d'aparcaments de la barriada alhora que millorarà l'accessibilitat i connectivitat del barri amb el centre de la ciutat. S'estima un aparcament públic amb una capacitat aproximada de 100 places.

De les parcel·les afectades, la parcel·la situada en el carrer de Cabrit i Bassa 6 es troba edificada amb una edificació abandonada en molt mal estat de conservació. La resta de parcel·les es troben afectades però la MP no afecta a les edificacions existents, ni són objecte d'expropiació.

2.3 Descripció de la solució adoptada

La proposta de canvi de qualificació permetrà disposar d'un aparcament públic, connectat amb els carrers de la Pota del Rei i amb el carrer de Cabrit i Bassa.

L'aparcament solucionarà i millorarà notablement el greu problema de trànsit i de saturació d'aparcaments de la barriada alhora que millorarà l'accessibilitat i connectivitat del barri amb el centre de la ciutat.



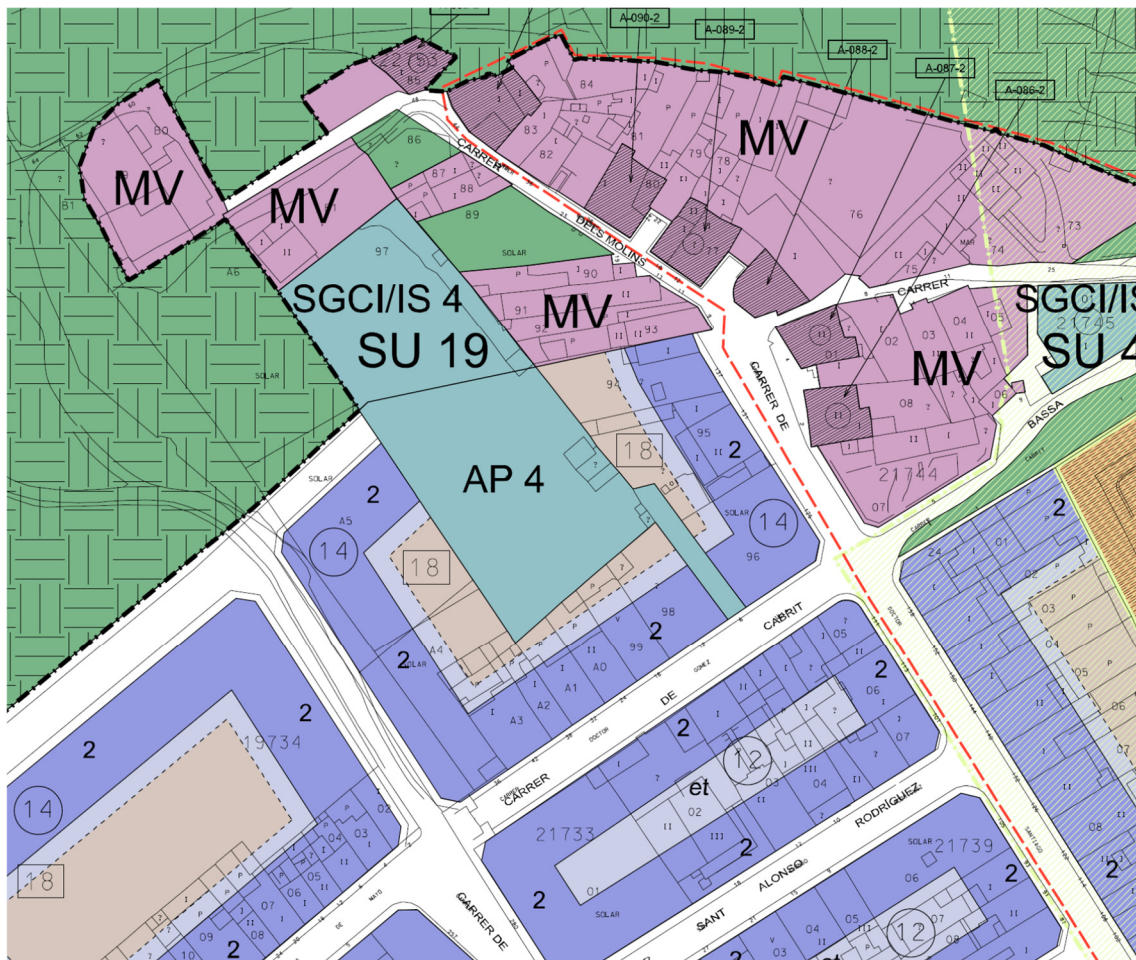
L'aparcament disposarà d'accés rodat i per a vianants tant del carrer de la Pota del Rei com del carrer de Cabrit i Bassa.

Per això serà necessari:

- Enderrocar les edificacions existents en la parcel·la cadastral 2275397DD9927S0001EZ amb una superfície construïda d'uns 75m². Es tracta d'edificacions antigues en mal estat en estat ruïnós.
- Modificar la profunditat edificable de les parcel·les cadastrals 2275394DD9927S0001XZ i 2275395DD9927S0001IZ atès que el canvi de viari a sistema local converteix les façanes posteriors de les parcel·les afectades amb tancaments de fons de parcel·les i no amb façanes alineades a vial. Les parcel·les passaran de tenir dues façanes alineades a vial a una façana amb una profunditat edificable en planta baixa de 18 metres. La resta de parcel·la quedarà com a pati d'illa al igual que la resta de l'illa on es troben les parcel·les afectades. Aquesta modificació implica la disminució de l'edificabilitat i del nombre d'habitatges permesos a les parcel·les.

El sistema local queda regulat a l'article 97. Ús de comunicacions i infraestructures (6) del PGOU amb l'ús detallat de 6.6 ÚS D'APARCAMENTS DE VEHICLES.

Les superfícies de sòl destinades a sistemes locals s'incrementaran en 1.929,00 m².



Imatge 4. Proposta de canvi de qualificació







Imatge 5. Carrer de Cabrit i Bassa nº6. Accessos i parcel·la. Ref. Cadastral 2275397DD9927S0001EZ



Imatge 6. Carrer de Ramon y Cajal nº137. Ref. Cadastral 2275394DD9927S0001XZ





Imatge 7. Carrer de Ramon y Cajal nº131. Ref. Cadastral 2275395DD9927S0001IZ

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 aquets 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 eixample i viari i que són objecte del procés de compra-venda i/o expropiació amb un valor total d'expropiació de 828.417,96€.

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

$$828.417,96 \text{ €} / 1.929,00 \text{ m}^2 = 429,45 \text{ €/m}^2$$

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 ² (75m ² x 150€/m ² = 11.250€)
Construcció d'aparcament públic:	100€/m ² (1.929m ² x 100€/m ² = 192.900€)

- Funcionament (posada en marxa):

Aparcament Públic (2% del preu de construcció):	(2% de 100€/m ²)= 2€ x 1.929m ² = 3.858€
--	---

- Manteniment:

Aparcament Públic (1% del preu de construcció):	(1% de 100€/m ²)= 1€ x 1.929m ² = 1.929€
--	---



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		
		Implantació	Funcionament	Manteniment	I	F	M
Canvi qualificació	Expropiació						
AP4 1.929M2	828.417,96€	192.900€	3.858€	1.929€	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
Capítol/Concepte	PREVISIONS INICIALS		CONSOLIDAT
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
TOTAL	36.971.267,91	880.000,00	37.551.267,91
CONSOLIDACIO PI	0,00	300.000,00	300.000,00
CONSOLIDACIO CI	300.000,00	0,00	300.000,00
ENTITAT	AJUNTAMENT	FUNDACIÓ	TOTAL
Capítol/Concepte	CRÈDITS INICIALS		CONSOLIDAT
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
TOTAL	35.826.375,97	880.000,00	36.406.375,97

3.2.3 Impacte en la despesa corrent

Les despeses corrents de les actuacions previstes són de 1.929€ 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 0.0005% 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
AP4 1.929M2	828.417,96€	192.900€	3.858€	1.025.175,96€

Per tant, la hisenda municipal hauria d'assumir la quantitat de **1.025.175,96€**.

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 el canvi de qualificació d'eixample a sistema local d'aparcament 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, la present Modificació Puntual del PGOU d'Inca, consistent en un canvi de qualificació de sòl urbà consolidat i ja classificat en el planejament, de residencial a sistema local d'aparcament públic, no es troba en cap dels supòsits que preveu l'article 12 esmentat per a la tramitació de l'avaluació ambiental estratègica, no tenint cap incidència rellevant sobre el medi ambient el canvi de qualificació, en conseqüència, és potestat de l'òrgan substantiu, en aquest cas l'Ajuntament d'Inca, de declarar la no subjecció a avaluació ambiental estratègica, conforme a l'article 12.5 del text refós de la Llei d'avaluació ambiental de les Illes Balears esmentada, una vegada ha estat justificat la no subjecció.

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.

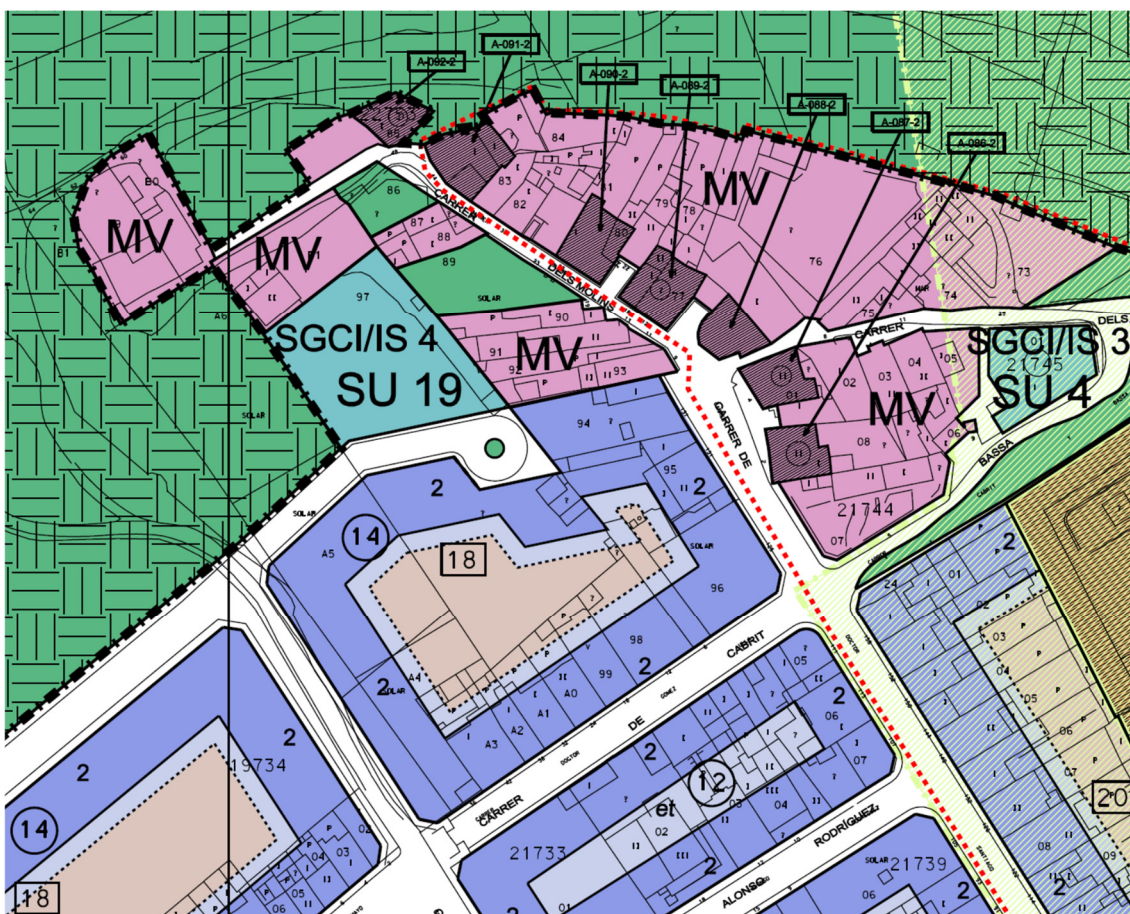


6 RESUM EXECUTIU DE LES MODIFICACIONS PROPOSADES

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.

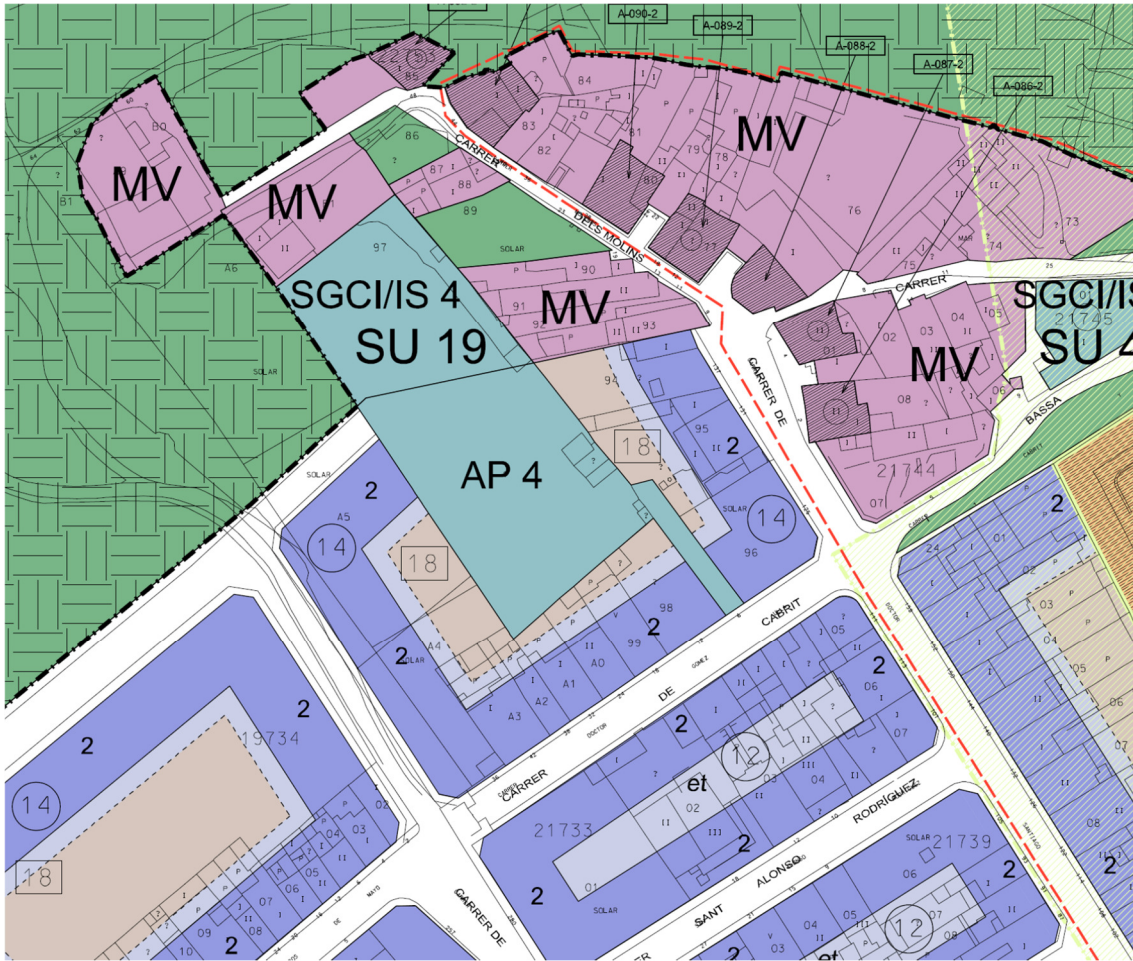
En base a l'exposat a l'article en qüestió s'inclou en aquest apartat una relació dels principals canvis que s'han introduït en aquest document respecte a l'ordenació del PGOU vigent:

- Canvi de qualificació de la parcel·la 2275395DD9927S0001IZ qualificada com a eixample i viari en sistema local d'aparcament públic (6.6), per tal de solucionar i millorar el greu problema de trànsit i d'aparcament de la barriada, especialment a causa de la proximitat de diferents centres educatius
- Modificació de la profunditat edificable de les parcel·les 2275394DD9927S0001XZ i 2275395DD9927S0001IZ, passant de dues façanes alineades a vial a una amb una profunditat edificable en planta baixa de 18 metres al igual que la resta de l'illa on es troben. La modificació implica la disminució de l'edificabilitat i del nombre d'habitatges permesos a les parcel·les afectades.



Imatge 8. Pla General d'Ordenació. Urbana amb les parcel·les qualificades com a Eixample i viari





Imatge 9. Proposta de la Modificació Puntual amb les parcel·les qualificades com a Sistema Local Aparcament 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 seva finalitat es la de solucionar i millorar el greu problema de tràfic rodat i d'aparcament de la barriada mitjançant el canvi de qualificació, no obstant, El Pla de Mobilitat urbana sostenible d'Inca, inclou la parcel·la com a proposta de reserva de sòl per a bosses d'aparcament (Fitxa 32).

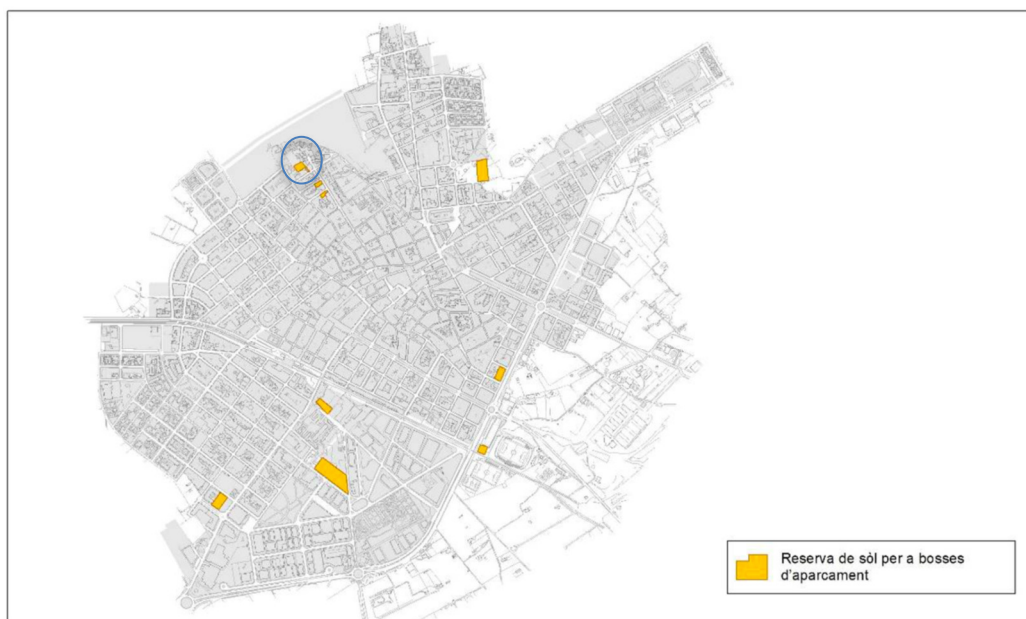


Fig. 28. Plànol de proposta de reserva de sòl per a bosses d'aparcament

Font: Elaboració pròpia

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 C1.
- Plànol d'ordenació de sòl urbà. Plànol C2.

- Plànols d'ordenació:

- Plànol guia. Plànol 00.
- Itineraris peatonals. Plànol IP01
- Urbanitzables i creixement no realitzat. Plànol I2.
- Plànol d'ordenació de sòl urbà. Plànol C1.
- Plànol d'ordenació de sòl urbà. Plànol C2.
- Plànol de servituds aeronàutiques casc urbà. Plànol SA3.
- Plànol de servituds aeronàutiques terme municipal. Plànol SA4.

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
Carlos Mena Ribas



10 ANNEXES

- ANNEX 0. IDENTIFICACIÓ DELS PROPIETARIS
- ANNEX 1. FITXA H003 DEL CATÀLEG DE PATRIMONI
- ANNEX 2. VALORACIÓ EXPROPIACIÓ
- ANNEX 3. CANVIS A LA DOCUMENTACIÓ ESCRITA PGOU
- ANNEX 4. CANVIS A LA DOCUMENTACIÓ GRÀFICA PGOU



10.1 ANNEX 0. IDENTIFICACIÓ DELS PROPIETARIS

Referència cadastral Titulars

Referència Cadastral	Localització	Ús principal	Propietari
2275397DD9927S0001EZ	Carrer de Cabrit i Bassa nº 6	Habitatge/Magatzem	Antonia Mercadal Ferrer
2275394DD9927S0001XZ	Carrer Ramon y Cajal nº 137	Magatzem	Catalina Capo Llabres (100%)
2275395DD9927S0001IZ	Carrer Ramon y Cajal nº 131	Habitatge	Antonia Palmer Rotger (100%)



10.2 ANNEX 1. FITXA H003 DEL CATÀLEG DE PATRIMONI



Identificació de l'element

Denominació: SERRAL DELS MOLINS

Clau: -

Codi: INC- H003

Grau de protecció: C en general per al serral;
A2 en els marges i les voravies

Tipologia: conjunt urbà

Ús actual: vivendes i zona verda

Autoria: -

Estil o corrent: -



Identificació espacial

Municipi: Inca

Situació: carrer dels Molins i carrer del Canonge Garau

Coordenades UTM: X: 492038 / Y: 4397544 a X: 492115 / Y: 4397465

Altitud: 140 a 146 m

Entorn: urbà

Referència cadastral: diverses propietats

Notes històriques

Sembla que poc després de la conquesta de 1229, Inca posseïa una de les majors concentracions de molins de vent, ubicats possiblement en aquest lloc. El 1789, Jeroni de

1099



Berard cita onze molins de vent, mentre que l'Arxiduc en cita set al serral de les Monges, que són els que se conserven avui.

Les fotografies de principis del segle XX mostren un conjunt de molins amb les antenes i emblanquinats, mentre que a la dècada dels anys 30 ja només un conservava les veles. A la dècada de 1960 encara n'hi havia algun que funcionava.

Descripció de l'element

Descripció estructures: conjunt de set molins fariners de torre, situat sobre un pujollet. Aquestes torres, amples i cilíndriques, estan construïdes sobre l'envelador o casal d'una sola planta. A quasi tots (excepte a un, que ha estat reformat) els falta el capell cònic que rematava la torre i les antenes. Tots els molins han estat transformats en habitatges.

Aquests es situen a la dreta del carrer dels Molins, seguint una línia recta, mentre que a l'altre costat podem veure un conjunt de cases baixes, la majoria de planta baixa (encara que n'hi ha alguna de planta baixa i pis), i amb una petita carrera davant. Una d'elles (la situada en el núm. 23) es troba dins un hort tancat per un mur de pedra en sec, amb una entrada flanquejada per dues columnes i unes reixes de ferro, amb la data de 1899.

També cal destacar la voravia de lloses de pedra viva situada davant el molí núm. 24, i la feta de pedres de torrent i lloses rectangulars de pedra viva (que es troba davant el núm. 23), així com els marges, de gran altura i dimensions, situats a la cara posterior del serral.

Rere el convent de les Monges i dels molins trobam un espai verd, que actualment una part d'ell actua com a zona verda denominada Parc del Serral, on encara es conserven una sèrie de marges, de gran llargària, i fets amb la tècnica de la pedra en sec. La majoria d'aquests es troben en bon estat de conservació, encara que la zona es troba plena de vegetació. Tots ells tenen una alçada aproximada entre els 1'5 i 2 metres i presenten la filada de dalt. Dins la zona del Parc del Serral, els murs són de nova construcció, alguns d'ells més baixos, i segueixen les tècniques de construcció tradicionals.

Cronologia: moderna (segles XV- XVIII, amb reformes posteriors)

Criteris de datació: documentals i estilístics

Classificació general: bé d'interès paisatgístic i ambiental

Accessibilitat: a peu, vehicle ordinari

Funcionalitat: molins, actualment habitatges; els murs dels marges servien per al conreu (actualment sense ús)



Materials i tècniques de construcció: pedra, morter; pedra en verd; els murs dels marges són de pedra en sec.

Bibliografia

Berard i Solà, J.: *Viaje a las villas de Mallorca 1789*. Lluís Ripoll, 1983.

Fullana, P.; Tur, M.: *Guia dels pobles de Mallorca. Inca*. Palma, Hora Nova, 1999. p. 35- 36.

Ordinas, G.: *Guia patrimonial del Raiguer*. Mancomunitat del Raiguer, 2007. p. 198.

Estat de conservació

Estat de conservació: regular- bo

Causes del deteriorament: erosió, abandonament

Defectes de conservació: abandonament d'algunes cases i de l'espai dels marges

Perills eventuais: noves reformes en els molins, esbucament dels marges o de les cases, abandonament d'aquestes

Treballs realitzats: conversió dels enveladors en habitatges, en un d'ells s'estan realitzant reformes actualment (novembre de 2011). Conversió de la zona verda en el Parc del Serral.

Protecció de l'element

Grau de protecció: C en general per al serral; A2 en els marges i les voravies

Protecció proposada: conservació ambiental en general i conservació integral pels marges i les voravies.

Usos permesos: els mateixos de la zona o els que es detallen en el Pla General d'Ordenació urbana (PGOU), d'acord a la seva qualificació

Elements destacats a preservar: marges i voravies

Intervencions preferents i admissibles: manteniment i conservació del conjunt dels molins i de les cases que es troben al seu costat. No es podrà augmentar l'alçada de les cases que es troben al costat dels molins per no rompre la fita visual del serral amb les seves torres. Respectar les voravies de pedra encara que es reformi el carrer, s'elevi la seva alçada (fins a anivellar-ho amb les voravies) o s'enllosi amb pedres. En cas de ser necessari passar els serveis



dels carrers, es permetrà el desmuntatge de les peces i la seva posterior reconstrucció, sempre amb control arqueològic.

Per a la preservació de l'ambient de la zona es potenciarà la preservació de les visuals dels elements protegits, i la millora de la qualitat del paisatge.

Possibilitat de restauració de les cases que es troben davant els molins, i conservació de tots els elements descrits anteriorment.

Manteniment, conservació i restauració dels marges existents de la zona del parc de les Monges. Possibilitat de convertir l'espai en una zona verda, respectant els elements que puguin aparèixer. En cas de creació de nous murs o marges, aquests s'hauran de realitzar amb noves tècniques, per tal de potenciar els murs existents, preservant, però, els murs existents fets amb les tècniques tradicionals (pedra en sec).

Les noves construccions s'adequaran a la protecció ambiental, seguint el model de la fitxa INC-H004.

Possibilitat de reformar o restaurar les façanes dels edificis que no estan protegides; en aquestes restauracions s'han de respectar tots els elements tradicionals que hi ha en aquestes, com els materials, textures i els eixos compositius de les façanes, i la tipologia vertical de les obertures. A les plantes baixes es permetran obertures més amples que les de les plantes pis, per l'accés a aparcaments o pels locals comercials sempre que mantenguin la proporció vertical, els eixos verticals de la façana i una separació entre ells i les mitjaneres de com a mínim 50 cm. S'han d'utilitzar materials i tècniques tradicionals. S'haurà de mantenir l'estructura principal de l'edifici (murs de càrrega, forjats, etc), i tots aquells elements tradicionals associats (arcs, portal forà, fioles i cornises motllurades, etc.).

Dins aquest àmbit, s'han destacat una sèrie d'edificis que presenten una tipologia tradicional de la zona de serral: normalment són edificis de planta baixa i pis, o només planta baixa, amb uns eixos verticals marcats per les obertures (també de composició vertical), i que formen un conjunt més o manco homogeni dins aquest espai. Aquests edificis, que queden protegits amb un grau C, són:

- Canonge Garau, 8 (2174402DD9927S0001LZ), 12- 14 (2174403DD9927S), 16- 20 (2174404DD9927S)



- Molins, 15 (2275391DD9927S0001KZ), 17- 19 (2275390DD9927N), 20- 22 (2275379DD9927N0001PD), 33 (2275387DD9927N0001OD), 37



(2275388DD9927N0001KD), 36- 40 (2275382DD9927N0001PD/
2275383DD9927N0001LD)



Propietat: particular/ municipal

Classificació del sòl: urbà

Protecció existent: els set molins es troben catalogats per separat en el catàleg de patrimoni del municipi d'Inca. També aquests es troben a l'inventari elaborat per l'Asociación de Amigos de los Molinos (1977).

Altres / Observacions: tots els molins es troben catalogats cada un per separat. Aquests tenen els codis següents: INC- F001 (molí de can Amer), INC- F002 (molí de ca la Vinya), INC- F003 (molí de can Maneta), INC- F004 (molí de can Garau), INC- F005 (molí de can Garau), INC- F006 (molí de can Amer), INC- F014 (molí de can Joan Pinoll).

Les cases, objecte de protecció, es troben situades entre el núm. 9 i núm. 37 del carrer dels Molins.



Gran part de la zona que es protegeix amb aquesta fitxa es troba dins l'àrea de protecció del Monestir de Sant Bartomeu (veure fitxa INC- C009).

Zona de protecció de l'element

Àmbit d'influència:

Definició de les intervencions preferents sobre l'entorn de l'element:

Plànol de delimitació de l'àmbit d'influència:

Galeria



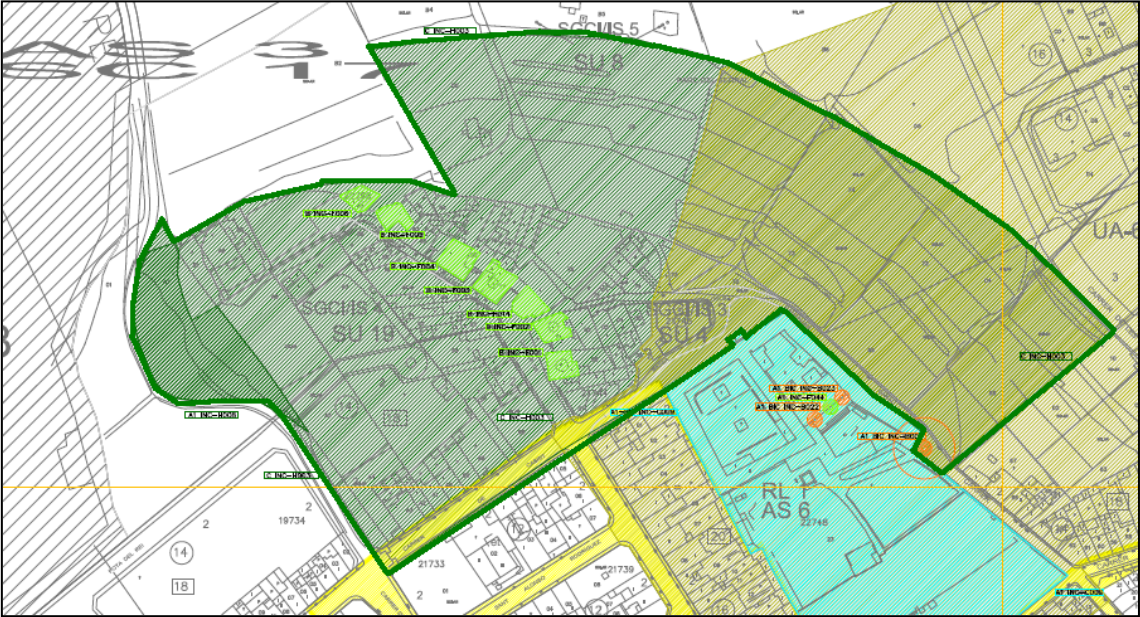
1104








Plànol de situació



 Element a protegir



10.3 ANNEX 2. 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 n°10 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 (TRLSRU), 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 Cabrit i Bassa nº 6, ref. Cadastral 2275397DD9927S0001EZ; amb una superfície de parcel·la de 3.123m², afectada per la MP en 1.929m²; edificada en planta baixa i planta primera de superfície total construïda de 75m² 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.



Imatge 10. Imatge de la parcel·la edificada 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 1,61m²/m².

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 n°10 del PGOU (4606/2021)

VRS VALOR UNITARI DE REPERCUSSIÓ	MÈTODE RESIDUAL	ART 22 RD1492/2011
VM VALOR DE MERCAT PREU DE VENTA HOMOGENEITZAT(1)		2.048,78 €/m ² t
K: COEFICIENT ART. 22-24 RD 1492/2011		1.40
VC TOTAL VALOR UNITARI DE COSNTRUCCIÓ (2)		1.209,38 €/m ² t
VRS VALOR UNITARI DE REPERCUSSIÓ DEL SÒL	VRS=(Vv/K)-Vc	254,04 €/m²t



(2) 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.

Vc CÁLCULO VALOR UNITARIO DE CONSTRUCCIÓN			
1 COSTE DE EJECUCIÓN MATERIAL			
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
	COSTE EJECUCIÓN MATERIAL (PEM)		880,12 €/m2t
2 GASTOS GENERALES, BENEFICIO CONSTRUCTOR			
	GASTOS GENERALES s/PEM	13,00 %	114,42 €/m2t
	BENEFICIO INDUSTRIAL CONSTRUCTOR s/PEM	6,00 %	52,81 €/m2t
	COSTE EJECUCIÓN CONTRATA (PEC)		1.047,35 €/m2t
3 HONORARIOS PROFESIONALES			
	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
	TOTAL		99,45 €/m2t
4 GASTOS LICENCIAS Y TASAS			
	LICÈNCIAS 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
	TOTAL		44,09 €/m2t
5 GASTOS NECESARIOS			
	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
	TOTAL		18,48 €/m2t
Vc	TOTAL VALOR UNITARIO DE CONSTRUCCIÓN	36,61 %	1.209,38 €/m2t

Valor d'expropiació pel mètode residual

El valor d'expropiació per als 1.929,00 m2 afectats per la MP es:

Referència cadastral	Localització	Superfície del sòl	Edificabilitat PGOU m2/m2	VRS €/m2t	Vt €
2275397DD9927S0001EZ	c/ de Cabrit i Bassa nº 6	1.929 m2	1,61	254,04	788.969,49
TOTAL		1.929 m2			788.969,49



Vex VALOR D'EXPROPIACIÓ

Superfície dels terrenys	1.929,00 m2
Aprofitament mig AEH, ús predominant residencial plurifamiliar	1,61 m2/m2
<u>VRS Valor unitari de repercussió del sòl</u>	<u>254,04 €/m2t</u>
Vt valor dels terrenys a expropriar	788.969,49 €
5% Premi d'afecció	39.448,47 €
Vex VALOR D'EXPROPIACIÓ	828.417,96 €



10.4 ANNEX 3. 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

PRIMER QUADRIENNI		EUROS
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
TOTAL		1.363.872,00
SEGON QUADRIENNI		EUROS
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
TOTAL		2.556.014,77
TOTAL PRIMER I SEGON QUADRIENNI		3.919.886,77

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.



PRIMER QUADRIENNI		EUROS
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
TOTAL		1.363.872,00
SEGON QUADRIENNI		EUROS
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
14	Aparcament Públic núm. 4 (AP4)	828.417,96
TOTAL		3.384.432,73
TOTAL PRIMER I SEGON QUADRIENNI		4.748.304,73

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: Aparcament Públic núm. 4

Sistema d'execució: expropiació

Superfície: 1.929,00 m²

Execució: segon quadrienni

COSTOS			ASSIGNACIÓ		
CONCEPTE	AMIDAMENT	PRESSUPOST	PRIVADA	AJUNTAMENT	ALTRES
Adquisició de terrenys	1.929,00 m ²	828.417,96 €		828.417,96 €	
Implantació	1.929,00 m ²	192.900,00 €		192.900,00 €	
Funcionament	1.929,00 m ²	3.858,00 €		3.858,00 €	
TOTAL		1.025.175,96 €		1.025.175,96 €	



Nova fitxa

PROGRAMA D'ACTUACIÓ					
TIPUS D'ACTUACIÓ:		ACTUACIÓ AÏLLADA.			
Objecte:		Aparcament Públic núm. 4			
Sistema d'execució:		expropiació			
Superfície:		1.929,00 m ²			
Execució:		segon quadrienni			
COSTOS			ASSIGNACIÓ		
CONCEPTE	AMIDAMENT	PRESSUPOST	PRIVADA	AJUNTAMENT	ALTRES
Adquisició de terrenys	1.929,00 m ²	828.417,96 €		828.417,96 €	
Implantació	1.929,00 m ²	192.900,00 €		192.900,00 €	
Funcionament	1.929,00 m ²	3.858,00 €		3.858,00 €	
TOTAL		1.025.175,96 €		1.025.175,96 €	



10.5 ANNEX 4. CANVIS A LA DOCUMENTACIÓ GRÀFICA PGOU

- 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 C1.
- Plànol d'ordenació de sòl urbà. Plànol C2.

- Plànols d'ordenació:

- Plànol guia. Plànol 00.
- Itineraris peatonals. Plànol IP01
- Urbanitzables i creixement no realitzat. Plànol I2.
- Plànol d'ordenació de sòl urbà. Plànol C1.
- Plànol d'ordenació de sòl urbà. Plànol C2.
- Plànol de servituds aeronàutiques casc urbà. Plànol SA3.
- Plànol de servituds aeronàutiques terme municipal. Plànol SA4.

