

AJUNTAMENT D'INCA



MODIFICACIÓ PUNTUAL N°21 DEL PGOU D'INCA
CONSISTENT EN MODIFICACIÓ D'ALINEACIONS I
ORDENACIÓ DE L'UNITAT D'ACTUACIÓ UA-13 I LA
PARCEL·LA URBANA SITUADA ENTRE ELS CARRERS
MOSTASAF, MENORCA I EIVISSA (3269508DD9937S)

ABRIL 2025

MEMÒRIA A.I.

ÍNDEX

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	PLANEJAMENT VIGENT	8
2.3	JUSTIFICACIÓ DE LA MODIFICACIÓ	11
2.4	DESCRIPCIÓ I JUSTIFICACIÓ DE LA SOLUCIÓ ADOPTADA	11
2.4.1	<i>Superfícies edificables</i>	12
2.4.2	<i>Intensitat d'us residencial</i>	13
2.5	JUSTIFICACIÓ LEGAL DEL CONTINGUT DE LA MODIFICACIÓ	14
2.5.1	<i>Marc legal vigent</i>	14
3	NORMES URBANISTIQUES	16
3.1	PLÀNOLS MODIFICATS	16
3.2	FITXA DE PLANEJAMENT I GESTIÓ	16
4	ESTUDI ECONÒMIC I FINANCER	17
4.1	TITULARITAT DELS TERRENYS	17
4.2	INFORME DE SOSTENIBILITAT ECONÒMICA	17
4.2.1	<i>Impacte pressupost municipal</i>	17
4.2.2	<i>Impacte econòmic de la modificació</i>	18
4.2.3	<i>Conclusió sostenibilitat econòmica</i>	18
4.3	ESTUDI DE VIABILITAT ECONÒMICA	19
4.3.1	<i>Valor de repercussió del sòl</i>	19
4.3.2	<i>Valor total sòl urbanitzat</i>	22
4.3.3	<i>Estimació de despeses</i>	22
4.3.4	<i>Valor actual del sòl</i>	24
4.3.5	<i>Conclusions viabilitat</i>	25
5	AVALUACIÓ AMBIENTAL ESTRATÈGICA	25
6	IDENTITAT DELS PROPIETARIS	26
7	RESUM EXECUTIU DE LES MODIFICACIONS PROPOSADES	27
8	ESTUDI D'AVALUACIÓ DE LA MOBILITAT GENERADA	29
9	CONTINGUT DOCUMENTAL	30
10	CANVIS A LA DOCUMENTACIÓ	30
11	ANNEXES	31
11.1	ANNEX 0. IDENTIFICACIÓ DELS PROPIETARIS	32
11.2	ANNEX 1. CANVIS A LA DOCUMENTACIÓ ESCRITA PGOU	33
11.3	ANNEX 2. CANVIS A LA DOCUMENTACIÓ GRÀFICA PGOU	34

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.

Aquest PGOU ha estat objecte, fins a dia d'avui de les següents modificacions puntuals:

- **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 SSGCI/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 BOIB núm. 116 21/12/2017)
- **Modificació Puntual nº8**, Canvi de qualificació de dues parcel·les en sòl rústic a sistema general de comunicacions i infraestructures (SSGCI/IS 24, SSGCI/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 BOIB núm. 117 22/12/2018)
- **Modificació Puntual nº9**, Canvi de qualificació de zona de casc antic a espai lliure públic, ELP nº84. (AD BOIB núm. 139 12/10/2019)
- **Modificació Puntual nº10**, Canvi de qualificació de zona de casc antic a sistema viari, situada entre el carrer de l'Om i el carrer de na Ferrilla. (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 baixador de tren (SGCI/TP2).
- **Modificació puntual nº14**, 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).
- **Modificació puntual nº15**, consistent en la diversificació de tipologies residencials permeses.

- **Modificació puntual nº16**, consistent en el canvi de qualificació de la parcel·la del carrer de la glòria nº149 de eixample (EI) a equipament sociocultural (SC).
- **Modificació puntual nº17**, consistent en l'ampliació de l'espai lliure públic núm. 21 que envolta l'element BIC del Claustre de Sant Domingo TM d'Inca
- **Modificació puntual nº18**, consistent en el canvi de qualificació de zona de nucli antic a nou espai lliure públic entre el carrer de l'Om i el carrer de na Ferrilla.
- **Modificació puntual nº19**, consistent en el canvi de qualificació de zona de eixample i viari a sistema local d'aparcament públic.

Per altre banda, es troba en tramitació la **Modificació puntual nº 20**, consistent en el canvi de qualificació de la parcel·la del carrer Berenguer d'Anoia núm. 68 de zona industrial IAV 51 a Sistema General d'Equipament comunitari seguretat (sgec/ec).

Finalment, s'ha de fer referència a la tramitació del **Pla Especial de l'Àrea de Reconversió Territorial de la Façana d'Inca (PEFI)**, **ART DIFERIDA 11.1 del Pla Territorial Insular de Mallorca**, el qual va ésser aprovat de forma provisional pel Ple de l'Ajuntament, en sessió ordinària de dia 30/03/2023.

1.2 Àmbit territorial

L'àmbit de l'actuació de la present modificació puntual (en endavant MP) es situa a la unitat d'actuació nº13 del PGOU i a la parcel·la cadastral 3269508DD9937S en regim de divisió horitzontal.

El plànol d'ordenació D3 del vigent PGOU d'Inca 2012 recull la següent ordenació per a la unitat d'actuació UA-13:

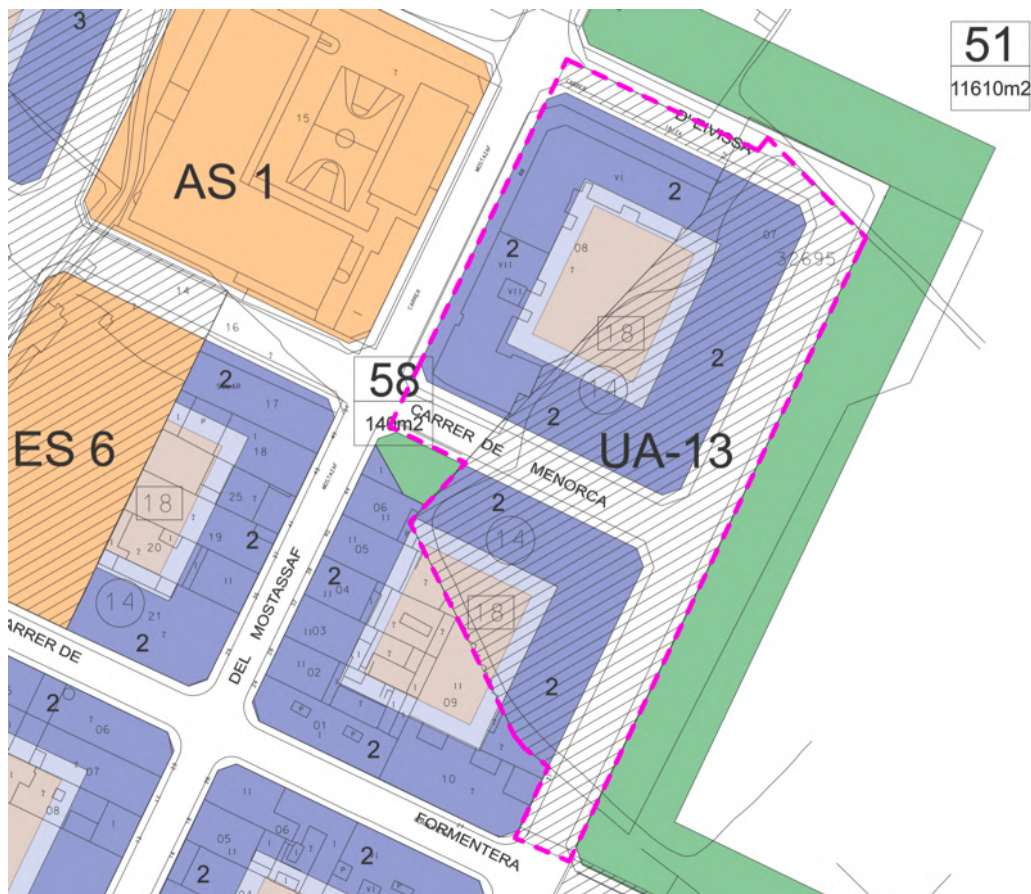


Imatge 1. Fragment del plànol D3 Pla General d'Ordenació Urbana d'Inca. 2012.

Aquesta unitat d'actuació està afectada per las prescripcions de l'acord d'aprovació definitiva de la revisió del PGOU d'Inca 2012 per part de la Comissió Insular d'Ordenació del Territori i Urbanisme del Consell Insular de Mallorca:

9a.- Pel que fa a la unitat d'actuació UA13 es mantenen les altures màximes previstes en la revisió del PGOU aprovada el 27 d'octubre de 2005.

L'ordenació vigent de la UA13 es conseqüentment l'aprovada a la revisió del PGOU de 2005 a la imatge següent:



Imatge 2. Fragment del plànol D3 del Pla General d'Ordenació Urbana d'Inca. 2005. En fúcsia l'àmbit de la modificació puntual.

La ordenació vigent qualifica les parcel·les resultants com a Zona Eixample (EI), tipologia de Edificació segons alineació a vial amb una altura màxima de 2 plantes i una profunditat edificable màxima de 18m a planta Baixa o 14 metres a planta pis. No es preveuen zones verdes ni equipaments a l'àmbit de la UA13. 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 cadastre afectades per la MP

Referència cadastral	Localització	Ús principal	Superfície de sòl cadastre	Superfície construïda cadastre
3269508DD9937S	c/ Mostassaf 54, 56, 60 i 88, c/ Eivissa 106, c/ Menorca 59	Residencial, Habitatge	1.715,00 m2	7.824,00 m2
3269507DD9936N	c/ Menorca 4	Sense edificar	5.962,00 m2	0,00 m2
TOTAL			7.677,00 m2	7.824,00 m2



Imatge 4 . Ortofotografia de la zona de l'any 2021 publicada per l'IDEIB.

Així mateix, la unitat d'actuació es troba dins l'àmbit ART DIFERIDA 11.1 del Pla Territorial Insular de Mallorca, on es preveu dins el Pla Especial de l'Àrea de Reconversió Territorial, que la UA-13 sigui objecte d'una Àrea de Reconversió Urbana (ARU), proposant els objectius i criteris d'actuació que es plantegen a la present Modificació puntual, en concret:

- Reordenació de volums i usos.
- Millora de la façana est de la ciutat que confronta amb el sòl rústic i futur parc agrari.

En aquest sentit, atès que l'objecte de la present Modificació té, entre altres, la reordenació de l'àmbit de la unitat d'actuació per millorar la façana de la ciutat que confronta amb el sòl rústic, es considera que no té incidència i contradicció sobre la tramitació i aplicació del Pla Especial, des del moment que comparteixen objectius i criteris.

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 d'ordenació de l'edificació a la UA13 i a la parcel·la amb referència cadastral 3269508DD9937S per millorar l'adequació del plantejament a la realitat actual de la zona, millorant la integració de l'edifici existent, ampliant el número d'habitatges amb la qualificació d'Habitatge Protecció Oficial (HPO) que es podran construir a la UA13, amb la finalitat d'afrontar l'emergència habitacional i crear habitatge assequible i crear un nou espai lliure públic que ajudi a regenerar la zona.

L'àmbit de la modificació és actualment una zona deteriorada amb un edifici existent dissonant amb l'entorn, amb tots els locals de planta baixa buits, a una illa del eixample incompleta i amb un impacte paisatgístic molt negatiu.

Això es degut principalment a la mala qualitat de l'edifici, construït a l'any 1975, a la seva altura superior a la resta d'edificis del seu entorn, i pel fet que només abasta la meitat de l'illa, sent les mitgeres i façanes posteriors del pati d'illa molt visibles des dels accessos a la ciutat d'Inca.

El PGOU a la UA13 preveu completar l'illa amb una altura màxima de dues plantes, mentre que l'edifici existent està format per un total de set plantes.

A més a més, les alineacions previstes al PGOU no coincideixen amb les alineacions de l'edifici existent el que augmenta la inadequació de l'edifici.

L'execució de la unitat d'actuació no resoluria el problema d'impacte visual de l'edifici i donarà lloc a més mitgeres d'edificis vistes amb una alineació discontinua amb les façanes de l'edifici existent.



Imatge 5 . Mitgera de l'edifici existent amb referència cadastral 3269508DD9937S



Imatge 6 . Façana de l'edifici. Carrer Mostassaf, carrer Eivissa.

És per tant necessari corregir aquestes incoherències de la UA13 amb la realitat del seu entorn.

Actualment estem en una situació greu de manca d'habitatge a preu assequibles i la modificació proposada incrementa el número d'habitatges a construir a la UA13 amb la qualificació d'HPO amb una tipologia en altura, planta baixa més sis plantes pis, que permet una compleció de l'illa més coherent amb l'edifici existent i una construcció més econòmica adequada a la necessitat existent.

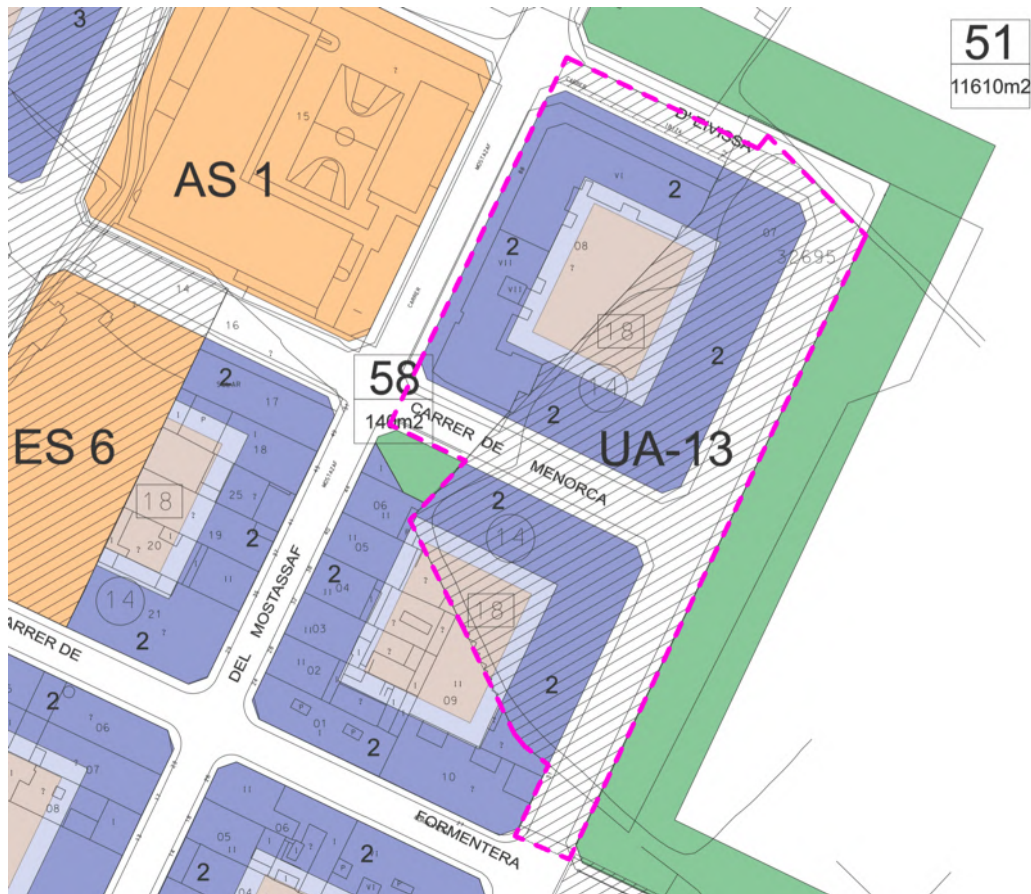
Per altra banda el PGOU no preveu a la UA13 reserva de espais lliures públics i amb la proposta de modificació es crearà una zona verda de 1.221m² que ajudarà a la regeneració de l'entorn i a la millora de l'impacte paisatgístic de la zona.

És per tant **oportú** procedir a la modificació de l'ordenació vigent, quedant constància de l'interès públic i de l'oportunitat de la proposta.

2.2 Planejament vigent

A la illa formada per els carrers Mostassaf, Eivissa i Menorca i la UA13 està vigent la ordenació prevista a la revisió del PGOU d'Inca de 2005 on es preveu la compleció de la trama urbana amb tipologia d'eixample de planta baixa i una planta pis. No es preveuen espais lliures, només completar la trama urbana i la cessió i execució de vials.

A la imatge 7 es reproduïx el pla d'ordenació del PGOU 2005 a l'àmbit de la modificació.



Imatge 7. Fragment del plànol D3 del Pla General d'Ordenació Urbana d'Inca. 2005. En fúcsia l'àmbit de la modificació puntual.

Aquesta ordenació suposa la inadequació de l'edifici existent a l'illa, construït al l'any 1975 a l'empara de normativa anterior amb planta baixa i sis plantes pis. A més a més les alineacions previstes al PGOU, amb edificació entre mitgeres alineada a vial, no coincideixen amb les façanes de l'edifici.

L'ordenació vigent suposa un increment de superfície edificable lucrativa de 5.158m² a la UA 13 segons fitxa del programa d'actuació adjunta, 5.120m² d'aprofitament lucratiu segons topogràfic actualitzat.

PROGRAMA D'ACTUACIÓ

TIPUS D'ACTUACIÓ: UNITAT D'ACTUACIÓ 13

Situació: carrers Formentera – Balmes – Eivissa – Mostassaf

Objectiu: cessió i execució de vials.

Sistema d'execució: Compensació

Superfície de la UA: 5.877 m²

Superfície de vials: 2.602 m²

Execució: primer quadrienni

Normativa: Eixampla

Superfície solar 3.320 m²

Aprofitament lucratiu: 5.158 m² edificables

Coefficient aprofitament brut: 0,88

COSTOS			ASSIGNACIÓ		
	AMIDAMENT	PRESSUPOST	PRIVADA	AJUNTAMENT	ALTRES
VIALS (PAVIMENTACIÓ)	2.602 m ²	46.836,00 €	42.152,40 €	4.683,60 €	
SERVEIS	2.602 m ²	114.488,00 €	103.039,20 €	11.448,80 €	
TOTAL		161.324,00 €	145.191,60 €	16.132,40 €	

Fitxa UA13 Programa Actuació vigent. PGOU 2005.

Com s'ha manifestat, anteriorment, la unitat d'actuació es troba dins l'àmbit ART DIFERIDA 11.1 del Pla Territorial Insular de Mallorca, on es preveu dins el Pla Especial de l'Àrea de Reconversió Territorial, que la UA-13 sigui objecte d'una Àrea de Reconversió Urbana (ARU), proposant els objectius i criteris d'actuació que es plantegen a la present Modificació puntual, en concret:

- Reordenació de volums i usos.
- Millora de la façana est de la ciutat que confronta amb el sòl rústic i futur parc agrari.

2.3 Justificació de la modificació

Els objectius principals d'aquesta modificació són:

1. Millorar l'entorn i l'impacte visual de la façana d'Inca en l'àmbit de la UA13
2. Augmentar l'oferta de habitatge a preu assequible amb la qualificació d'Habitatge de Protecció Oficial (HPO).

Per a aconseguir el primer dels objectius indicats es proposa:

- Modificació d'alineacions al PGOU que coincideixi amb les alineacions de l'edifici existent, per permetre l'alineació de les noves edificacions a construir a la UA13 amb l'edifici existent.
- Un augment del nombre de plantes permès a la UA13 coherent amb l'edifici existent de forma que es pugui completar l'illa sense mitgeres vistes.
- Creació d'una nova zona verda en l'àmbit de la UA13 que ajuda a la regeneració de l'àmbit.

Amb l'augment d'altures a la UA13 s'aconsegueix un augment del nombre d'habitatges amb una tipologia edificatòria més econòmica que es destina a HPO i, per tant, a preu limitat.

A més la modificació limita el tipus d'habitatge a l'illa entre els carrers Eivissa i Menorca a habitatges de protecció pública.

És el moment de desenvolupar aquesta Unitat d'actuació i pal·liar la manca d'habitatges a preu assequible així como regenerar la zona.

Aquesta qualificació d'HPO o habitatge protegit, es dur a terme conforme a l'article 90, punt 2.3 del PGOU d'Inca (modificació introduïda per la Modificació puntual nº 15 del PGOU).

2.4 Descripció i justificació de la solució adoptada

Es proposa ajustar les alineacions a l'illa formada pels carrers Mostassaf, Eivissa i Menorca a les façanes de l'edifici existent i incrementar les altures màximes a set plantes, planta baixa més sis plantes pis, com l'edifici existent.

D'aquesta forma es redueix la inadequació de l'edifici existent al PGOU, i amb la compleció de la il·leta s'ocultaran les mitgeres i les façanes del pati d'il·leta de l'edifici existent no seran visibles des dels accessos a la ciutat d'Inca millorant notablement l'impacte visual paisatgístic.

D'altra banda es crea una nova zona verda de 1.221m² dins de la UA13 que millori l'impacte paisatgístic i la qualitat de l'entorn, ajudant a la seva regeneració.

Per tant, l'increment d'aprofitament resultant de la present modificació puntual serà únicament el previst dins de l'àmbit de la UA13, 3.603m².

Aquest increment de superfície edificable es correspon amb un increment de 60 habitatges HPO, el que suposa un increment de 150 habitants.

S'ha delimitat una nova zona verda amb una superfície de 1.221m², molt superior a la proporció mínima de 5m² per increment d'habitants de l'article 37.f) de la LUIB de determinacions del pla general.

L'increment d'aprofitament i de densitat residencial és menyspreable dins de la zona i no es considera necessari delimitar a l'àmbit de la UA13 sòl per a sistemes generals d'equipaments i infraestructures, no estant aquests previstos en l'ordenació vigent de la UA13.

Per tant, es considera que la Modificació es coherent i compleix l'interès públic i social d'augmentar el número d'habitatges assequibles i/o econòmics, atès la situació d'emergència habitacional que patim a l'actualitat, amb un increment lucratiu, però que es destina, com es motiva, a la construcció d'habitatge protegit, a qual cosa la seva tramitació i preu de venda, estarà regulat a la Llei 5/2018, de 19 de juny, de l'habitatge de les Illes Balears.

La qualificació d'HPO o habitatge protegit, es dur a terme conforme a l'article 90, punt 2.3 del PGOU d'Inca (modificació introduïda per la Modificació puntual nº 15 del PGOU).

2.4.2 Intensitat d'us residencial

D'acord a l'índex d'intensitat d'us residencial fixat a l'art. 112 del PGOU vigent el nombre màxim d'habitatges permès en l'àmbit de la UA13 és:

PGOU 2012:

Zona: Eixample 2P: 1/v 55m²

Illeta 1: superfície màxima edificable planta pis 1.296m²:

$$1.296\text{m}^2/55 = 23,56 \Rightarrow 24 \text{ habitatges}$$

Illeta 2: superfície màxima edificable planta pis 1.049m²:

$$1.049\text{m}^2/55 = 19,07 \Rightarrow 20 \text{ habitatges}$$

Nombre màxim d'habitatges UA13 PGOU 2005: 44 habitatges

Modificació PGOU:

Illeta 1: Habitatge de protecció pública 60m²/ habitatge

superfície màxima edificable 8.260 (= 1.324+6.936) :

$$8.260\text{m}^2/60 = 137,66 \text{ hab.} \Rightarrow 138 \text{ habitatges}$$

Illeta 2: superfície màxima edificable planta pis 250m²:

$$250 \text{ m}^2/55 = 4,54 \Rightarrow 5 \text{ habitatges}$$

Nombre màxim d'habitatges UA13 Modificació: 143 habitatges

La proposta permet la construcció de un màxim de 143 nous habitatges a la UA13.

Aquest increment no és proporcional a l'increment de l'edificabilitat pel fet que en les parcel·les destinades a habitatge de protecció pública la intensitat d'habitatge s'incrementa notablement fins a un mínim de 60m2 construïts per habitatge, molt superior als 100 -120m2 de mitjana de les parcel·les de l'exemple d'ús residencial no subjectes a protecció pública.

Les diferències entre les superfícies de la UA13 en el PGOU vigent i en la modificació proposada es resumeixen en la següent taula:

UA13	Vigent	MP 21
Sup. àmbit UA13	5.877,00 m2	5.838,00 m2
zona verde	0,00 m2	1.221,00 m2
vials	2.602,00 m2	2.676,40 m2
Sup. solar	3.320,00 m2	1.940,60 m2
Aprof. Liucratiu	5.258,00 m2	8.723,00 m2

Les diferències entre les superfícies edificades existents, les edificables en el PGOU vigent i en la modificació proposada es resumeixen en la següent taula:

Parcela Referència cadastre		Plantes	Superfície edificada existent (cadastre)	PGOU Vigent		Modificació Puntual 21			Diferència
				Edificabilitat màxima Hab. Lliure	Total	Edificabilitat màxima Hab. Lliure	Edificabilitat màxima Hab. Protegida	Total	
Illeta 1	3269508DD9937S	Planta Baixa	7.824 m2	1.621 m2	2.986 m2	1.270 m2		7.540 m2	-284 m2
		Plantes Pis		1.365 m2		6.270 m2			
	3269507DD9936N	Planta Baixa	0 m2	1.516 m2	5.120 m2		1.324 m2	8.723 m2	3.603 m2
		Plantes Pis		1.296 m2			6.936 m2		
Illeta 2	3269507DD9936N	Planta Baixa	0 m2	1.259 m2		250 m2			
		Plantes Pis		1.049 m2		213 m2			

2.5 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.

2.5.1 Marc legal vigent

2.5.1.1 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 de 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, a la provisional, així com a l'exposició Pública corresponent a l'aprovació inicial.

2.5.1.2 Legislació autonòmica

A aquests efectes es troben en vigor:

- Llei 12/2016, de 17 d'agost, d'avaluació ambiental de les Illes Balears (BOIB núm. 106, de 20 d'agost de 2016). 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.
- Llei 12/2017, de 29 de desembre, d'urbanisme de les Illes Balears (LUIB), (BOIB n. 160 de 29.12.17).
- Llei 5/2018, de 19 de juny, de l'habitatge de les Illes Balears.

- Reglament General de la Llei 12/2017, de 29 de desembre, d'urbanisme de les Illes Balears, per a l'illa de Mallorca.(RLUIBM) BOIB núm. 51 de 22.04.2023.
- Llei 3/2024, de 3 de maig, de mesures urgents en matèria d'habitatge. BOIB n.61 de 9.05.2024.
- Llei 7/2024 d'11 de desembre, de mesures urgents de simplificació i racionalització administrativa de les administracions públiques de les Illes Balears, BOIB num. 162 13/12/2024

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, a 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 en l'article 59 de la LUIB, es tracta d'una modificació puntual 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.

La nova ordenació està recollida en el plànol D3 modificat i en la fitxa de la UA13 del Programa d'Actuació del PGOU modificada.

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

2.5.1.3 Legislació insular

El 13 de desembre de 2004 es va aprovar definitivament el Pla Territorial Insular de Mallorca (PTIM).

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

2.5.1.4 Legislació sectorial

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

3 NORMES URBANISTIQUES

3.1 Plànols modificats

Es modifiquen el plànols D2 i E2 d'ordenació del sòl urbà del PGOU.

3.2 Fitxa de plantejament i gestió

PROGRAMA D'ACTUACIÓ	
TIPUS D'ACTUACIÓ:	UNITAT D'ACTUACIÓ 13
Situació: carrers Formentera – Balmes – Eivissa – Mostassaf	
Objectiu:	cessió i execució de vials i zona verda
Sistema d'execució:	Compensació
Superfície de la UA:	5.838 m ²
Superfície de la zona verda:	1.221 m ²
Superfície de vials:	2.676 m ²
Execució:	primer quadrienni
Normativa:	Eixampla
Superfície solar	1.941 m ²
Aprofitament lucratiu:	8.723 m ² edificables
Coeficient aprofitament brut:	1,49
94,7 % Edificabilitat residencial destinada a habitatge protegit a l'ileta entre el carrers d'Eivissa i Menorca. Lliure de càrregues d'urbanització.	
Cessió del 5% d'aprofitament.	

4 ESTUDI ECONÒMIC I FINANCER

4.1 Titularitat dels terrenys

Els terrenys afectats per la modificació puntual del PGOU proposada són de titularitat privada.

l'obtenció de terrenys públics, com el viari i l'espai lliure públic es realitzarà per compensació amb cessió gratuïta i sense càrregues d'aquests terrenys.

La parcel·la cadastral 3269508DD9937S està en règim de divisió horitzontal i la seva afectació en la modificació puntual es limita a una millora de l'adequació al PGOU.

Els propietaris de parcel·les lucratives dins l'àmbit de la UA-13 son el següents:

Finca Registral	Titular	Superfície registre dins l'àmbit	%
12642	D. Andrés Figuerola Vallespir; Francisca Figerola Vallespir; Pedro Juan Figuerola Vallespir	271,30 m2	4,7%
31557	Palma Jardín S.A.; Inversiones Es Blanquer S.L.	5.457 m2	95,3%
TOTAL		5.728,30 m2	

S'adjunta annex amb notes registrals de les parcel·les dins l'àmbit de la UA13.

4.2 Informe de sostenibilitat econòmica

S'inclou aquest informe de sostenibilitat econòmica donant compliment a l'article 59 del Reglament General de la Llei 12/2017, de 29 de desembre, d'urbanisme, per a l'illa de Mallorca, sobre el Contingut de l'informe de sostenibilitat econòmica del pla general.

4.2.1 Impacte pressupost municipal

Els costos de manteniment del nou viari i el nou espai lliure públic són mínims sobre el pressupost municipal, més tenint en compte l'increment d'ingressos per IBI que resultarà de l'increment d'habitatges:

- Costos de manteniment:

Espai Lliure públic (1% preu de construcció): 1.526,25€

(Estimació preu de construcció ELP: $125€/m^2 \times 1.221m^2 = 152.625€$)

Vial (1% preu de construcció): 2.676€

(Estimació preu de construcció ELP: $100€/m^2 \times 2.676m^2 = 267.600€$)

- Resum de les actuacions:

ACTUACIÓ	VALORACIÓ ADQUISICIÓ DEL SÒL	IMPLANTACIÓ, MANTENIMENT I FUNCIONAMENT			PROGRAMA D'ACTUACIÓ		
Canvi qualificació	Expropiació	Implantació	Funcionament	Manteniment	I	F	M
ELP 1.221M2	-	-	-	1.526,25€	4 anys	2025	2025
VIALS 2.676M2	-	-	-	2.676€	4 anys	2025	2025

Les despeses corrents de les actuacions previstes són de 4.202,25 € anuals que s'hauran de considerar a partir del pressupost municipal, 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 menys d'un 0,009%, quantitat més que assumible per la hisenda municipal.

Es considera menyspreable la repercussió sobre despesa-ingrés en el pressupost municipal. S'adjunta taula del darrer pressupost municipal, de l'any 2025.

Considerant la relació d'ingressos i despeses estimada en un escenari recessiu, podem concloure que el planejament previst per la present modificació puntual número 21 del vigent PGOU d'Inca és sostenible econòmicament.

4.2.2 Impacte econòmic de la modificació

PRESSUPOST GENERAL DE L'AJUNTAMENT D'INCA PER L'ANY 2025			
Capítol/Concepte	PREVISIONS INICIALS 2025	Capítol/Concepte	CRÈDITS INICIALS 2025
CAP 1. Imposts directes	10.741.208,56	CAP 1. Despeses de personal	18.675.854,50
CAP 2. Imposts indirectes	893.689,25	CAP 2. Despeses en béns i serveis	15.791.092,32
CAP 3. Taxes i altres ingressos	12.183.253,34	CAP 3. Despeses financeres	10,00
CAP 4. Transferències corrents	13.995.982,63	CAP 4. Transferències corrents	1.392.196,80
CAP 5. Ingressos patrimonials	238.434,06	CAP 5. Fons contingència	-
Ingressos corrents	38.052.567,84	Despeses corrents	35.859.153,62
CAP 6. Alienació inversions reals	-	CAP 6. Inversions reals	7.264.247,33
CAP 7. Transferències de capital	1.364.358,45	CAP 7. Transferències de capital	340.000,00
Operacions de capital no financeres	1.364.358,45	Operacions de capital no financeres	7.604.247,33
INGRESSOS NO FINANCERS	39.416.926,29	DESPESES NO FINANCERES	43.463.400,95
CAP 8. Actius financers	4.081.474,66	CAP 8. Actius financers	35.000,00
CAP 9. Passius financers	-	CAP 9. Passius financers	-
INGRESSOS FINANCERS	4.081.474,66	DESPESES FINANCERES	35.000,00
TOTAL INGRESSOS	43.498.400,95	TOTAL DESPESES	43.498.400,95

En compliment de l'article 29 de la LUIB es cedirà part de l'aprofitament mitjà de sòl lucratiu a l'Ajuntament.

La modificació proposada suposa un increment de l'edificabilitat.

Aquest increment de superfície edificable es veu contrarestat pel fet que s'haurà de destinar a habitatge protegit, la qual cosa redueix el marge de benefici per al promotor. D'altra banda s'incrementen les càrregues d'urbanització amb l'execució d'una nova zona verda, per la qual cosa es modifica la viabilitat econòmica de les actuacions privades que s'analitzen en l'estudi econòmic i financer.

No es requereix cap nova inversió pública per a l'execució del pla.

4.2.3 Conclusió sostenibilitat econòmica

És per tant una modificació del pla general innòcua quant a la sostenibilitat econòmica de les actuacions derivades de la seva execució.

4.3 Estudi de Viabilitat econòmica

La legislació estatal i autonòmica preveuen que qualsevol nou planejament inclogui en la seva documentació un estudi de viabilitat econòmica sobre la base de criteris de rendibilitat.

S'haurà d'acreditar la justificació de l'equilibri entre les càrregues de l'acció urbanitzadora i els beneficis econòmics resultants d'aquesta.

Per a calcular la viabilitat econòmica de la nova ordenació proposada s'utilitza el mètode residual per al càlcul del valor de repercussió del sòl.

L'estudi de viabilitat econòmica deu tenir en compte la totalitat dels costos de l'activitat urbanitzadora (despeses d'urbanització, despeses generals, financers i benefici empresarial) de l'actuació a avaluar i la totalitat dels ingressos potencials de l'actuació. Tot això s'ha de calcular en base d'un rigorós estudi de mercat actualitzat, calculat per la metodologia residual, estàtica o dinàmica.

4.3.1 Valor de repercussió del sòl

En el cas que ens ocupa l'ús principal a implantar en les parcel·les lucratives resultants és l'ús residencial plurifamiliar destinat a habitatge lliure i a habitatge de protecció pública.

4.3.1.1 Valor de repercussió del sol. Habitatge protegit

En el cas de l'habitatge de protecció pública els preus de venda estan regulats pel que el valor de repercussió del sòl es calcula pel mètode residual en funció dels preus de venda fixats i dels costos de construcció calculats a partir dels mòduls i coeficients publicats pel Col·legi oficial d'arquitectes de les Illes Balears per a les diferents tipologies.

Cost tipus construcció abril 2025	677,28€/m2
Coeficient per tipologia, plurif. entre mitgeres	1,8
Coeficient qualitat HPO	0,80
Coeficient Moderador superfície (fins a 2.000m2)	1,00

COSTE DE LA CONSTRUCCIÓN VPO

Coste Tipo COAIB abril 2025

Presupuesto de Ejecución Material		coef.	coste cons.	coef. VPO	coef. Superf.	COAIB
viviendas	1,00 m2	1,8	677,28 €/m2	0,80	1,00	975,28 €/m2
PEM	1,00 m2					975,28 €/m2

1. Honorarios Técnicos (edificio 2000m2)

Arquitecto	7,60% PEM	74,12 €/m2
Aparejador	2,28% PEM	22,24 €/m2
Ing. Telecom	0,50% PEM	4,88 €/m2
ESS+Coordinación	1,30% PEM	12,68 €/m2
Total Honorarios Técnicos		113,91 €/m2

2. Tasas y Licencias

Tasas licencia	1,00% PEM	9,75 €/m2
Tasas Residuos Construcción	1,00% PEM	9,75 €/m2
Impuestos ICIO	1,50% PEM	14,63 €/m2
Ocupación via pública obras	0,01% PEM	0,10 €/m2
Total tasas y licencia		19,60 €/m2

3. Varios

Geotécnico	0,50% PEM	4,88 €/m2
Topográfico y georreferencias	0,30% PEM	2,93 €/m2
Seguro Decenal y Oficina Control Técnico	0,50% PEM	5,00 €/m2
Seguros RC	0,80% PEM	7,80 €/m2
Total Varios		20,60 €/m2

Valor unitario de la construcción

Presupuesto de ejecución material PEM		975,28 €/m2
Gastos Generales y Benef. Industrial constructor	19,00% PEM	185,30 €/m2
Costes de Seguridad y Salud	1,50% PEM	14,63 €/m2
Honorario profesionales y dirección de obra		113,91 €/m2
Tasas e Impuestos municipales		19,60 €/m2
Varios		20,60 €/m2
Gestión obra y promoción	5%	56,47 €/m2
TOTAL COSTE UNITARIO DE LA CONSTRUCCIÓN		1.385,81 €/m2

Els preus de venda d'habitatge protegit per a municipi A fixats per a habitatges qualificats a partir del 22 de febrer de 2025 BOIB nº24, 22/02/2025 són els següents:

— Expedientes con precios máximos vinculados a la calificación energética

Precios máximos de vivienda protegida de compraventa, en €/m² útil

	Régimen general			
<i>Cuadro 3</i>	<i>Etiqueta energética A</i>	<i>Etiqueta energética B</i>	<i>Etiqueta energética C-D</i>	<i>Etiqueta energética E</i>
Municipio A	2.836,41	2.736,34	2.516,57	2.316,58
Municipio B	2.364,56	2.264,49	2.044,72	1.844,73
Municipio C	2.128,64	2.028,56	1.808,79	1.608,81

Per a la necessària conversió de la superfície total edificable dels habitatges a superfície útil, els factors de conversió indicats en la Instrucció 2/2018, de 18 de juny, de la directora de l'Agència Tributària de les Illes Balears, per la qual s'estableixen els criteris que els òrgans competents de l'Agència Tributària de les Illes Balears han de considerar per a la comprovació del valor real dels béns immobles i llocs d'amarrament de ports esportius situats en territori de la Comunitat Autònoma, en l'impost sobre

transmissions patrimonials i actes jurídics documentats i en l'impost sobre successions i donacions, obtinguts a partir d'estudis estadístics realitzats en habitatges de protecció oficial de la conselleria competent en matèria d'habitatge i de visat del Col·legi Oficial d'Arquitectes de les Illes Balears son els següents:

Superfície total edificable (1) = superfície construïda (2) × 1,15.

Superfície construïda (2) = superfície útil (3) × 1,18.

(1) Superfície total edificable incloent la part proporcional d'elements comuns

(2) Superfície construïda de l'habitatge

(3) Superfície útil de l'habitatge

Amb aquest factors la conversió de superfície útil a superfície total edificable suposa un increment de superfície del 35,7%. La superfície útil resulta un 73,69% de la superfície total edificable.

Tenint en compte la tipologia edificatòria prevista a la UA13, entre mitgeres i amb edificació en altura considerem que la proporció de zones comunes per superfície útil d'habitatge és inferior a la resultant d'aplicar els factors anteriors.

Se estima que la superfície útil d'habitatge equival aproximadament a un 80% de la seva superfície construïda, sent el preu de venda per m² construït un 80% del preu de venda per m² de superfície útil.

El cost de construcció adoptat sobre la base del COAIB, on s'ha aplicat un coeficient de qualitat per habitatge VPO de 0,80, es considera adequat per a la construcció de edificis amb etiqueta energètica B, per la qual cosa per al càlcul del valor de repercussió del sòl s'adopta el preu de venda per m² de superfície útil de 2.736,34 €/m².

El preu de venda taxat per m² de superfície total edificada d'habitatge protegit amb qualificació energètica B en el municipi d'Inca s'estima per tant en 2.189,07 €/m².

Conforme a l'article 22 del RDL els valors de repercussió del sòl es determinen pel mètode residual estàtic d'acord amb la següent expressió:

$$VRS = Vv/K - Vc$$

VRS = valor de repercussió del sòl per metre quadrat edificable

Vv = valor de venda per metre quadrat de l'edificació considerant el producte immobiliari acabat

K = Coeficient que pondera la totalitat de les despeses generals, inclosos els de finançament, gestió i promoció, així com el benefici empresarial normal de l'activitat de promoció immobiliària necessària per a la materialització de l'edificabilitat.

Aquest coeficient K, tindrà amb caràcter general un valor de 1,4.

VALOR REPERCUSSIÓ DEL SÒL URBANITZAT. MUNICIPI A, CEE B HABITATGE PROTEGIT	
VRS = VV/K - VC	
Vv =	2.189,07 €/m ² Valor Venta edificación CE B
K =	1,40 Coeficiente que pondera gastos generales, financiación, gestión, beneficio empresarial
Vc =	1.385,81 €/m ² Valor construcción, PEM + honorarios + otros gastos
VRS =	177,82 €/m ²

El valor de repercussió del sòl per metre quadrat edificable per a habitatge protegit és:

VRS HPO = 177,82 €/m².

L'edificabilitat màxima destinada a habitatge protegit en la UA-13 és de 8.260 m2 edificables..

4.3.1.2 Valor de repercussió del sòl habitatge lliure

En el cas de la parcel·la destinada a habitatge lliure per al valor de repercussió del sòl s'adopta el valor de repercussió VRS = 331,43€/m² aprovat definitivament el 9 de desembre de 2024 per l'ajuntament per a la modificació puntual nº16 al carrer Gloria nº149. L'àmbit de la UA13 i la parcel·la objecte de la modificació nº16 del PGOU tenen el mateix valor de referència publicat pel Cadastre per a l'exercici 2025 pel que s'entén que totes dues zones tenen el mateix valor de repercussió del sòl.

VRS Habitatge Lliure = 331,43€/m2

L'edificabilitat màxima destinada a habitatge lliure en la UA-13 és de 463 m2 edificables.

4.3.2 Valor total sòl urbanitzat

VALOR TOTAL DEL SÒL URBANITZAT			
	VRS	Sup. edificable	Valor sòl
HPO Illeta 1	177,82 €/m2	8.260,00 m2	1.468.756,85 €
Hab. Lliure Illeta 2	331,43 €/m2	463,00 m2	153.452,09 €
TOTAL			1.622.208,94 €

Conforme als valors unitaris de repercussió del sòl calculats i les superfícies edificables de la UA13, el valor total del sòl urbanitzat dins de la unitat d'actuació ascendeix a 1.622.208,94 €.

4.3.3 Estimació de despeses

La despesa principal per a la transformació dels terrenys de la UA13 es correspon amb el cost de les obres d'urbanització.

El seu càlcul es realitza a partir del mètode simplificat del càlcul del pressupost de referència sobre la base dels costos de la construcció tipus a les Illes Balears publicats pel Col·legi oficial d'arquitectes de les Illes Balears.

Cost tipus construcció abril 2025 677,28€/m2

Coeficient bàsic per obres d'urbanització 0,25

Coeficient zona verda urbanística 0,04

Coeficient jardins amb reg automàtic 0,10

Amb aquests coeficients resulta un cost per m² de zona verda urbanística de entre 27,09 i 67,73 €/m2, i un cost per m² d'urbanització de vials i voreres de 169,32 €/m2.

Els tècnics municipals ens han facilitat valors de referència de costos d'urbanització d'obres executades recentment a Inca molt superiors conforme a la qualitat que l'ajuntament desitja, és per això que s'aplica a les obres d'urbanització de vials un coeficient 1,2 de millora de la qualitat i per al cost d'execució de zones verdes s'adopta un cost de 150€ conforme als valors de referència facilitats pels tècnics municipals.

Els costos totals de les Inversions privades necessàries per a transformar els terrenys corresponents a la UA13 són els següents:

1. Presupuesto de Ejecución Material	Superficie	coef.	Coste Tipo	coef. Calidad	coste €/m2	Costes COAIB
Viales	2.676,40 m2	0,25	677,28 €/m2	1,20	203,18 €/m2	543.801,66 €
Viales fuera Unidad actuación 20%	535,28 m2	0,25	677,28 €/m2	1,20	203,18 €/m2	108.760,33 €
Zona verde	1.221,00 m2				150,00 €/m2	183.150,00 €
PEM						835.711,99 €
2. Honorarios						obra nueva
Proyecto Urbanización			8,40% PEM			70.199,81 €
Honorarios juridicos			0,85% PEM			7.103,55 €
Proyecto compensacion			0,80% PEM			6.685,70 €
ESS+Coordinación			2,00% PEM			16.714,24 €
Otros estudios (topografico, geotécnico....)			1,80% PEM			15.042,82 €
Otros Gastos						115.746,11 €
2. Otros Gastos						obra nueva
Impuestos			1,50% PEM			12.535,68 €
Notaria, Registro			1,10% PEM			9.192,83 €
Tasas residuos			1,00% PEM			8.357,12 €
Administración y gestión promotor			3,00% PEC			29.834,92 €
Gastos financieros			4,00% PEC			39.779,89 €
Gastos comercialización			5,00% VS			55.512,17 €
Suministro Electrico / est. Transformadora						100.000,00 €
Otros Gastos						255.212,61 €
TOTAL PEC						
PEM						835.711,99 €
Gastos Generales y Beneficio Industrial			19,00% PEM			158.785,28 €
Honorarios						115.746,11 €
Otros Gastos						255.212,61 €
TOTAL COSTES URBANIZACIÓN						1.365.455,99 €

4.3.4 Valor actual del sòl

Partint dels valors de repercussió del sòl calculats anteriorment es calcula el valor actual del sòl conforme al punt 3 de l'article 22 del Reglament de valoracions, RD 1492/2011 de 24 d'octubre

$$V_{So} = V_S - G \cdot (1 + TLR + PR)$$

V_{So} = Valor del suelo descontados los deberes y cargas pendientes, en euros.

V_S = Valor del suelo urbanizado no edificado, en euros.

G = Costes de urbanización pendientes de materialización y otros deberes y cargas pendientes, en euros.

TLR = Tasa libre de riesgo en tanto por uno.

PR = Prima de riesgo en tanto por uno.

En destinar-se la major part de l'aprofitament lucratiu a habitatge protegit, amb un valor de repercussió del sòl molt baix, es calcula la viabilitat econòmica de l'actuació partint d'una cessió del 10% de l'aprofitament lucratiu.

VALOR TOTAL DEL SÒL URBANITZAT			Valor del sòl - cessió 10%
VRS	Sup. edificable	Valor sòl	
HPO Illeta 1	177,82 €/m2	8.260,00 m2	1.468.756,85 €
Hab. Lliure Illeta 2	331,43 €/m2	463,00 m2	153.452,09 €
TOTAL		1.622.208,94 €	1.459.988,05 €

VALOR SÒL SENSE URBANITZAR Cessió 10%

Vso = VS - G (1+TLR+PR)	
VSO =	Valor Suelo descontando deberes y cargas pendientes
VS =	1.459.988,05 € Valor Sòl Urbanitzat cessió 10%
G =	1.365.455,99 € Despeses urbanització - €
TLR =	0,02293 Tasa Libre Riesgo 2 a 6 AÑOS (4 AÑOS 2,293% publicado 4/11/2024)
PR =	0,08 Prima riesgo en tanto por uno
VALOR ACTUAL SÒL	-46.014,32 €

Amb un valor total del sòl urbanitzat de 1.622.208,94 €, el valor del sòl actual net descomptant despeses d'urbanització i 10% de cessions ascendeix a -46.014,32 €.

La transformació de la UA13 amb l'ordenació proposada no es viable amb cessions del 10% de l'aprofitament lucratiu.

No sent viable l'operació amb una cessió del 10% es calcula la viabilitat econòmica de l'actuació amb la cessió mínima del 5% establerta per l'article 29.d) de la LUIB.

VALOR TOTAL DEL SÒL URBANITZAT			Valor del sòl - cessió 5%
VRS	Sup. edificable	Valor sòl	
HPO Illeta 1	177,82 €/m2	8.260,00 m2	1.468.756,85 €
Hab. Lliure Illeta 2	331,43 €/m2	463,00 m2	153.452,09 €
TOTAL		1.622.208,94 €	1.541.098,50 €

VALOR SÒL SENSE URBANITZAR Cessió 5%

Vso = VS -G (1+TLR+PR)	
VSO =	Valor Suelo descontando deberes y cargas pendientes
VS =	1.541.098,50 € Valor Sòl Urbanitzat cessió 5%
G =	1.365.455,99 € Despeses urbanització - €
TLR =	0,02293 Tasa Libre Riesgo 2 a 6 AÑOS (4 AÑOS 2,293% publicado 4/11/2024)
PR =	0,08 Prima riesgo en tanto por uno
VALOR ACTUAL SÒL	35.096,13 €

Amb un valor total del sòl urbanitzat de 1.622.208,94 €, el valor del sòl actual net descomptant despeses d'urbanització i 5% de cessions ascendeix a 35.096,13 €.

Els terrenys dins l'àmbit de la UA-13 de titularitat privada són els corresponents a les finques registrals 12642 i 31557 amb una superfície total segons registre de 5.728,30 m2.

VALOR UNITARI DEL SÒL ACTUAL	
Superfície	5.728,30 m2
Valor sòl actual net	35.096,13 €
Valor unitari sòl actual net	6,13 €/m2

D'estudi de viabilitat econòmica realitzat, el valor unitari del sòl actual es de 6,13€/m2.

4.3.5 Conclusions viabilitat

L'execució de la unitat d'actuació és únicament viable amb les cessions mínimes establertes per l'article 29.d) de la LUIB amb un valor unitari actual del sòl de 6,13 €/m2.

És un valor per sota del valor de mercat d'un sòl urbà i correspon al valor de mercat de sòl rústic, per la qual cosa es considera acceptable per tractar-se de sòl no urbanitzat en el límit exterior del sòl urbà.

Es pot concloure que l'actuació programada amb els paràmetres actuals és viable sobre la base de la prima de risc fixada al RD 1492/2011.

5 AVALUACIÓ AMBIENTAL ESTRATÈGICA

La present Modificació Puntual consisteix en una modificació d'alineacions de l'edificació en sòl urbà no consolidat, amb augment d'alçades i superfície edificable dins la UA13 i creació d'una nova zona verda.

La modificació en cap cas supera les altures del PGOU vigent en l'edifici existent confrontant amb la UA13, ja que el PGOU manté l'edifici existent com a edifici inadequat i en cap moment l'assenyala com a edifici fora d'ordenació.

Per la qual cosa es considera que l'augment d'altura en la UA13 s'integra a l'entorn, igualant l'altura de l'edifici confrontant, i no augmenta l'impacte del que es preveu en el PGOU vigent.

L'augment de superfície edificable en 3.702m2 és menyspreable dins de l'àmbit i es veu compensat amb la creació d'una zona verda que millora l'impacte paisatgístic del que es preveu en el PGOU vigent.

La modificació 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 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.

6 IDENTITAT DELS PROPIETARIS

Segons s'estableix a l'Article 59.5 de la LUIB, sobre 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.

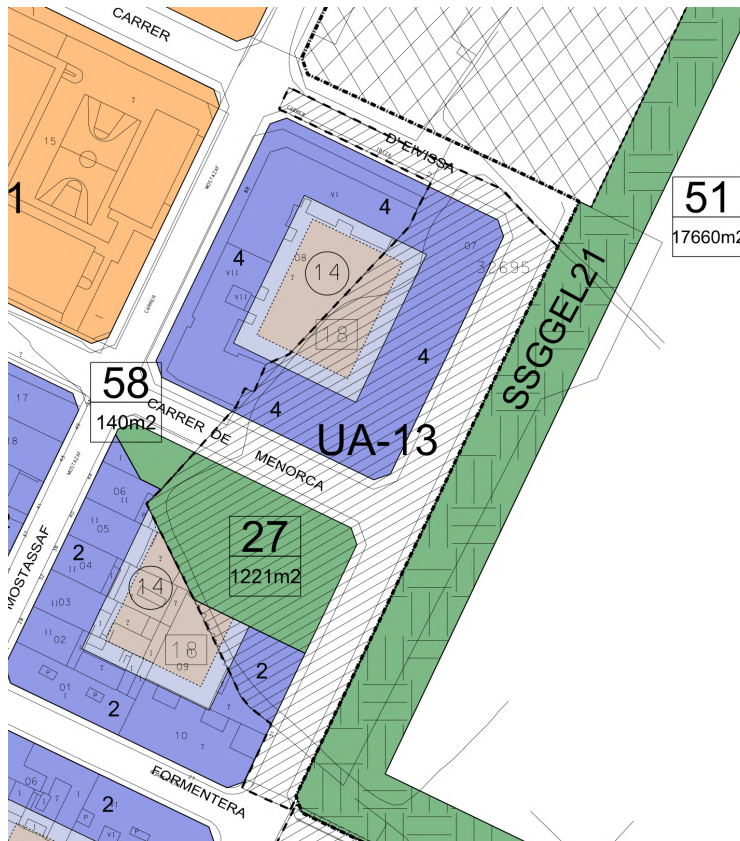
S'adjunta en document apart Llistat dels propietaris afectats per la Modificació puntual.

7 RESUM EXECUTIU DE LES MODIFICACIONS PROPOSADES

La LUIB, estableix en el seu article 12 apartat 2.a que la documentació 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 alineació de la edificació i nombre màxim de plantes a les parcel·les amb referència cadastral 3269508DD9937S i 3269507DD9936N i creació de nova zona verda.

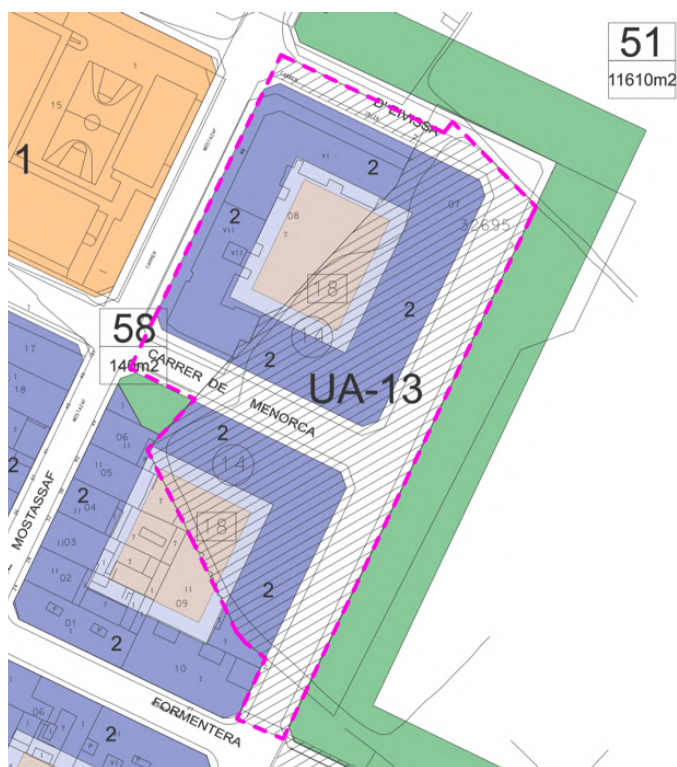


Imatge 9. Fragment del plànol D3 Pla General d'Ordenació Urbana d'Inca. 2012.

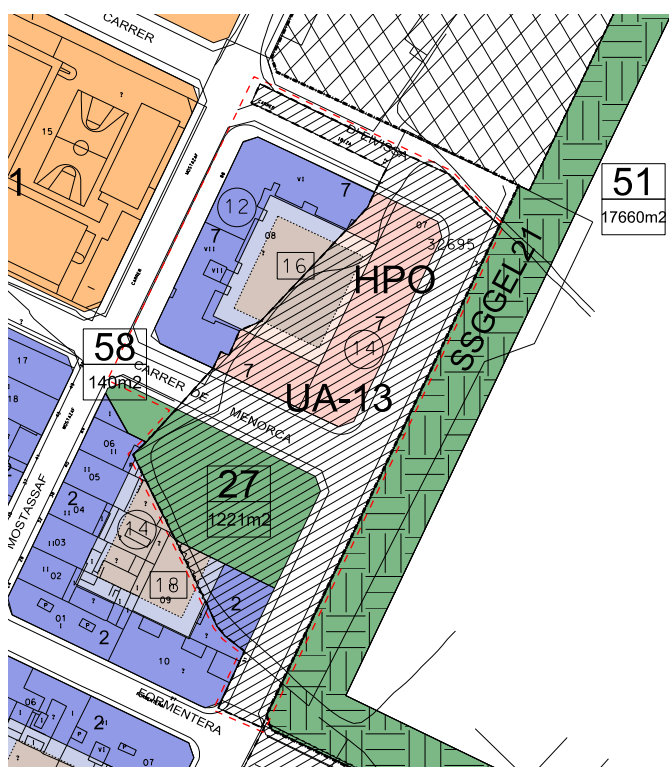
Aquesta unitat d'actuació està afectada per las prescripcions de l'acord d'aprovació definitiva de la revisió del PGOU d'Inca 2012 per part de la Comissió Insular d'Ordenació del Territori i Urbanisme del Consell Insular de Mallorca:

9a.- Pel que fa a la unitat d'actuació UA13 es mantenen les altures màximes previstes en la revisió del PGOU aprovada el 27 d'octubre de 2005.

L'ordenació vigent de la UA13 es consegüentment l'aprovada a la revisió del PGOU de 2005 a la imatge següent:



Imatge 10. Fragment del plànol D3 del Pla General d'Ordenació Urbana d'Inca. 2005. En fúcsia l'àmbit de la modificació puntual.



Imatge 11. Proposta de la Modificació Puntual amb les parcel·les afectades

Les diferències entre les superfícies de la UA13 en el PGOU vigent i en la modificació proposada es resumeixen en la següent taula:

UA13	Vigent	MP 21
Sup. àmbit UA13	5.877,00 m2	5.838,00 m2
zona verde	0,00 m2	1.221,00 m2
vials	2.602,00 m2	2.676,40 m2
Sup. solar	3.320,00 m2	1.940,60 m2
Aprof. Liucratiu	5.258,00 m2	8.723,00 m2

Les diferencia entre les superfícies edificades existents, les edificables en el PGOU vigent i en la modificació proposada es resumeixen en la següent taula:

Parcela Referencia cadastre		Plantes	Superficie edificada existent (cadastre)	PGOU Vigent		Modificació Puntual 21			Diferencia
				Edificabilitat màxima Hab. Lliure	Total	Edificabilitat màxima Hab. Lliure	Edificabilitat màxima Hab. Protegida	Total	
Illeta 1	3269508DD9937S	Planta Baixa	7.824 m2	1.621 m2	2.986 m2	1.270 m2		7.540 m2	-284 m2
		Plantes Pis		1.365 m2		6.270 m2			
	3269507DD9936N	Planta Baixa	0 m2	1.516 m2	5.120 m2		1.324 m2	8.723 m2	3.603 m2
		Plantes Pis		1.296 m2			6.936 m2		
Illeta 2	3269507DD9936N	Planta Baixa	0 m2	1.259 m2		250 m2			
		Plantes Pis		1.049 m2		213 m2			

8 ESTUDI D'AVUACIÓ DE LA MOBILITAT GENERADA

Segons l'Article 59. Modificació dels instruments de planejament urbanístic del Reglament General de la Llei 12/2017, de 29 de desembre, d'urbanisme, per a l'illa de Mallorca en els casos que la finalitat específica ho requereixi serà necessari un estudi de la mobilitat generada.

A pesar que s'augmenta en 3.702m2 l'edificabilitat màxima prevista, es tracta d'ús residencial que no incrementa de manera notable el trànsit generat respecte a l'ordenació vigent, per la qual cosa es considera innecessari l'estudi de mobilitat generada, més tenint en compte que la compleció de la trama viària a la UA13 amb la prolongació del carrer Balmes millora la connexió amb l'avinguda Reis Catòlics el que suposarà en qualsevol cas una notable millora de la connectivitat de la zona i del trànsit rodat.

9 CONTINGUT DOCUMENTAL

El contingut documental de la present modificació puntual és:

- Memòria justificativa.
- Plànols informatius amb el PGOU vigent
- Documents modificats del PGOU.
- Annexes.

10 CANVIS A LA DOCUMENTACIÓ

Els canvis als documents gràfics són (veure annex 2):

- Plànol d'ordenació de sòl urbà Plànol D3.

Els canvis a la documentació escrita són:

- Programa d'actuació del Pla General d'Ordenació Urbana d'Inca .Fitxa UA13

Inca, a data de signatura electrònica

L'arquitecte Municipal
Francesc Alemany Bennasar

L'arquitecte
Lucía Burgos Galíndez

Cap d'Urbanisme i Habitatge
Carlos Mena Ribas

11 ANNEXES

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

11.1 ANNEX 0. IDENTIFICACIÓ DELS PROPIETARIS

Referència cadastral	Titulars
2371109DD9927S	No figuren per protecció de dades
2371110DD9927S	

11.2 ANNEX 1. CANVIS A LA DOCUMENTACIÓ ESCRITA PGOU

Nova fitxa 13

PROGRAMA D'ACTUACIÓ	
TIPUS D'ACTUACIÓ:	UNITAT D'ACTUACIÓ 13
Situació: carrers Formentera – Balmes – Eivissa – Mostassaf	
Objectiu:	cessió i execució de vials i zona verda
Sistema d'execució:	Compensació
Superfície de la UA:	5.838 m ²
Superfície de la zona verda:	1.221 m ²
Superfície de vials:	2.676 m ²
Execució:	primer quadrienni
Normativa:	Eixampla
Superfície solar	1.941 m ²
Aprofitament lucratiu:	8.723 m ² edificables
Coeficient aprofitament brut:	1,49
94,7 % Edificabilitat residencial destinada a habitatge protegit a l'illa entre el carrers d'Eivissa i Menorca. Lliure de càrregues d'urbanització.	
Cessió del 5% d'aprofitament.	

11.3 ANNEX 2. CANVIS A LA DOCUMENTACIÓ GRÀFICA PGOU

- 00 FULL GUIA
- IP01 ITINERARIS PEATONALS
- I2 URBANITZABLES I CREIXEMENTO NO REALITZAT
- SA3 SERVITUTS AERONÀUTIQUES – AESA
- SA4 SERVITUTS AERONÀUTIQUES – AESA TM INCA
- D3 PLÀNOL ORDENACIÓ