

AJUNTAMENT D'INCA



MODIFICACIÓ PUNTUAL N°21 DEL PGOU D'INCA,

CONSISTENT EN MODIFICACIÓ D'ALINEACIONS I ORDENACIÓ DE LA UNITAT D'ACTUACIÓ UA-13 DEL PGOU D'INCA I LA PARCEL·LA URBANA SITUADA ENTRE ELS CARRERS MOSTASSAF, MENORCA I EIVISSA (3269508DD9937S), AIXÍ COM L' ADAPTACIÓ I/O DESPLEGAMENT DE L'ÀREA DE RECONVERSIÓ URBANA N° 3 (ARU-3) 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

Juny 2026

MEMÒRIA A.I



ÍNDEX

1	ANTECEDENTS.....	1
1.1	INTRODUCCIÓ I ANTECEDENTS DE PLANEJAMENT.....	1
1.2	ÀMBIT TERRITORIAL.....	3
2	OBJECTE DE LA MODIFICACIÓ.....	5
2.1	OBJECTE DE LA MODIFICACIÓ. UNA MODIFICACIÓ OPORTUNA I NECESSÀRIA.....	5
2.2	PLANEJAMENT VIGENT.....	7
2.3	JUSTIFICACIÓ DE LA MODIFICACIÓ.....	10
2.4	DESCRIPCIÓ I JUSTIFICACIÓ DE LA SOLUCIÓ ADOPTADA.....	10
2.4.1	<i>Superfícies edificables.....</i>	<i>11</i>
2.4.2	<i>Justificació SGELP per habitant.....</i>	<i>12</i>
2.4.3	<i>Justificació sòl per a dotacions.....</i>	<i>12</i>
2.4.4	<i>Intensitat d'us residencial.....</i>	<i>13</i>
2.5	JUSTIFICACIÓ LEGAL DEL CONTINGUT DE LA MODIFICACIÓ.....	13
2.5.1	<i>Marc legal vigent.....</i>	<i>13</i>
3	NORMES URBANISTIQUES.....	15
3.1	PLÀNOLS MODIFICATS.....	15
3.2	FITXA DE PLANEJAMENT I GESTIÓ.....	15
4	ESTUDI ECONÒMIC I FINANCER.....	16
4.1	TITULARITAT DELS TERRENYS.....	16
4.2	INFORME DE SOSTENIBILITAT ECONÒMICA.....	16
4.2.1	<i>Impacte pressupost municipal.....</i>	<i>16</i>
4.2.2	<i>Impacte econòmic de la modificació.....</i>	<i>17</i>
4.2.3	<i>Conclusió sostenibilitat econòmica.....</i>	<i>17</i>
4.3	ESTUDI DE VIABILITAT ECONÒMICA.....	18
4.3.1	<i>Valor de repercussió del sòl.....</i>	<i>18</i>
4.3.2	<i>Valor total sòl urbanitzat.....</i>	<i>23</i>
4.3.3	<i>Estimació de despeses.....</i>	<i>24</i>
4.3.4	<i>Valor actual del sòl.....</i>	<i>25</i>
4.3.5	<i>Conclusions viabilitat.....</i>	<i>27</i>
5	AVALUACIÓ AMBIENTAL ESTRATÈGICA.....	28
6	IDENTITAT DELS PROPIETARIS.....	28
7	RESUM EXECUTIU DE LES MODIFICACIONS PROPOSADES.....	29
8	ESTUDI D'AVALUACIÓ DE LA MOBILITAT GENERADA.....	31
9	CONTINGUT DOCUMENTAL.....	32
10	CANVIS A LA DOCUMENTACIÓ.....	32
11	ANNEXES.....	33
11.1	ANNEX 0. IDENTIFICACIÓ DELS PROPIETARIS.....	34
11.2	ANNEX 1. CANVIS A LA DOCUMENTACIÓ ESCRITA PGOU.....	35
11.3	ANNEX 2. CANVIS A LA DOCUMENTACIÓ GRÀFICA PGOU.....	36



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 SSGGCI/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 (SSGGCI/IS 24, SSGGCI/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.
- **Modificació puntual nº 20**, consistent en el canvi de qualificació de la parcel·la del carrer Berenguer d'Anoia núm. 6, aprovació inicial 2/10/2025.

Finalment, el Pla Especial de l'Àrea de Reconversió Territorial de la Façana d'Inca (PEFI), ART DIFERIDA 11.1 del Pla Territorial Insular de Mallorca, va ésser aprovat definitivament pel Ple del Consell Insular de Mallorca, en sessió de dia 31/08/2025.

El PEFI delimita un Àrea de Reconversió Urbana (ARU-3, Carrer Mostassaf) al àmbit de la UA-13 i en la seva disposició transitòria tercera estableix un règim de suspensió de projectes i instruments de transformació urbanística del sòl dins de les àrees de reconversió urbana fins que no es produeixi l'adaptació del planejament general i/o el desenvolupament de les determinacions del PEFI.

En aquest sentit, als efectes de poder dur a terme el desenvolupament de la UA-13 del PGOU d'Inca, és dur a terme la present Modificació puntual, la qual pretén l'adaptació i desenvolupament de les determinacions del PEFI, en concret, l'ARU-3. En el mateix temps, es dur a terme el canvi de la seva ordenació i alineació, als efectes de donar coherència amb els objectius de l'ARU esmentada i dur a terme la qualificació com HPO (habitatges de protecció oficial), la major part lucrativa de la unitat d'actuació i mantenir l'espai lliure públic que es va preveure a la revisió del PGOU de 2012.



1.2 Àmbit territorial

L'àmbit de l'actuació de la present modificació puntual (en endavant MP) es el delimitat pel Pla Especial de l'Àrea de Reconversió Territorial de la Façana d'Inca (PEFI) a la ARU-3 Carrer Mostassaf. Té una superfície de 9.022m² i es correspon amb la unitat d'actuació n°13 del PGOU, a la parcel·la amb referència cadastral 3269508DD9937S i a una petita part de la parcel·la cadastral 07027A00800358.



Àmbit sobre ortofotografia del 2021.



Àmbit de l'ARU-3 segons el plànol d'ordenació ORD-01

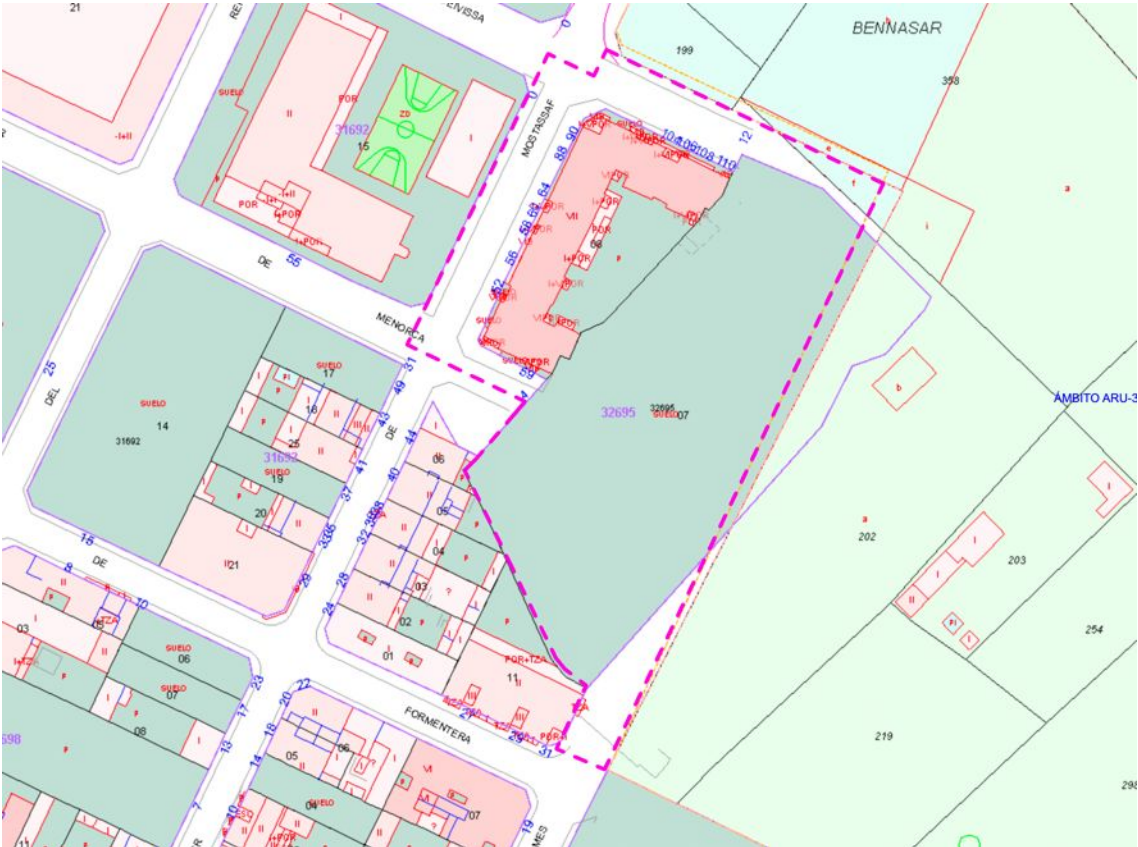
Imatge 1. Delimitació ARU 3 al PEFI



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 de sòl dins l'àmbit MP21	Superfície de sòl dins l'àmbit UA13
3269508DD9937S	c/ Mostassaf 54, 56, 60 i 88, c/ Eivissa 106, c/ Menorca	Residencial, Habitatge	1.715,00 m2	1.715 m2	0 m2
3269507DD9936N	c/ Menorca 4	Sense edificar	5.962,00 m2	5.077 m2	5.077 m2
07027A00800358	Polígono 8 Parcela 358	Agrario	8.968,00 m2	65 m2	65 m2
TOTAL				6.857,00 m2	5.142,00 m2



Imatge 2. Cartografia cadastre amb l'àmbit de la modificació puntual.



2 OBJECTE DE LA MODIFICACIÓ

2.1 Objecte de la modificació. Una modificació oportuna i necessària.

L'objecte de la modificació és l'adaptació i reconversió urbana de l'ARU-3 Carrer Mostassaf delimitada per a el PEFI i adoptar les determinacions contingudes a la seva Fitxa, així com el seu canvi de la seva alineació i ordenació per donar més coherència a l'àmbit d'actuació, conforme a les determinacions del PEFI, la qual cosa implica la seva qualificació com HPO i el manteniment de l'espai lliure públic, com es va preveure a la revisió del PGOU de 2012.

La fitxa corresponent al àmbit del ARU-3 conté la següent informació:



3.3 ARU 3. Carrer Mostassaf

Identificació

Denominació:	Carrer Mostassaf	Situació:	Carrer Mostassaf
Plano:	ORD-01	Coordenada X:	493.183,297
Codi:	ARU 3	Coordenada Y:	4.396.785,441
Classificació del sòl:	Urbà	Superfície (m²):	9.022,47

Descripció

Aquest àmbit inclou una illa situada al carrer Mostassaf, on destaca un edifici construït l'any 1975, amb un fort impacte paisatgístic i una volumetria discordant amb l'ordenació actual. El planejament preveu edificacions de baixa alçada a la resta de la illa, així com un espai lliure confrontant que ha quedat infrutilitzat. Es planteja una reordenació que resolgui els impactes paisatgístics del desequilibri volumètric i millori la transició amb el sòl rústic i el futur Parc Agrari, reforçant la façana urbana est d'Inca.

Objectius

Objectius generals del PTIM:

- Objectiu nº1: Millora de la imatge de la ciutat.
- Objectiu nº5: Donar resposta als comportaments urbanístics de la ciutat.

Altres objectius:

- Mitigar l'impacte paisatgístic d'un edifici discordant amb l'entorn.
- Reordenar el volum edificatori i els usos de l'àmbit.
- Millorar la transició entre teixit urbà i sòl rústic.
- Revaloritzar la façana urbana est d'Inca.

Criteris d'actuació

- Establir mesures per a la rehabilitació de l'edifici discordant existent.
- Reordenar els volums edificables per garantir una transició coherent amb el planejament vigent.
- Millorar la façana est de la ciutat, especialment en el límit amb el sòl rústic i el Parc Agrari.

Instruments de desplegament

Planejament urbanístic / Estudi de detall / Ordenances / Projecte d'urbanització / Projecte d'obra pública / Projecte d'obres i/o activitats.

Per a complir amb els objectius indicats, és necessari un canvi d'ordenació 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, complint els objectius de l'ARU-3 del PEFI.

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.





Imatge 3 . Mitgera de l'edifici existent amb referència cadastral 3269508DD9937S



Imatge 4 . Façana de l'edifici. Carrer Mostassaf, carrer Eivissa.

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.

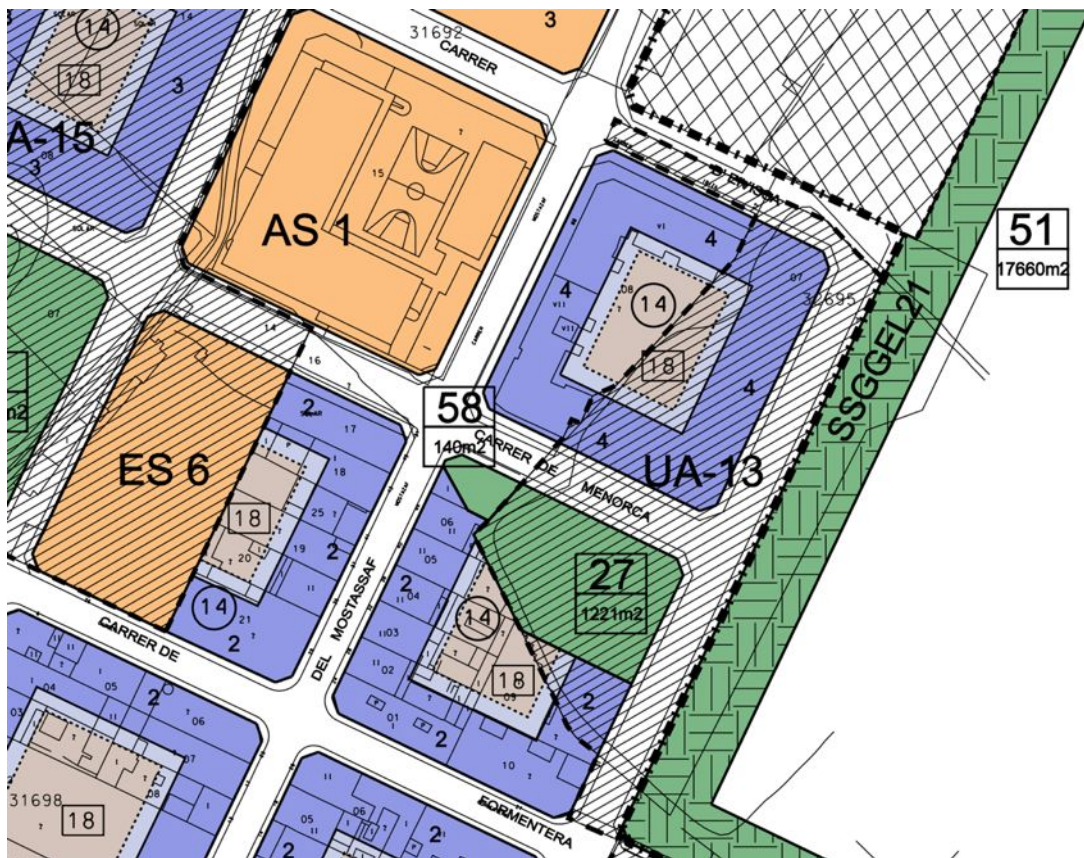
El PGOU a la UA13 preveu completar l'illa amb una altura màxima de dues plantes, mentre que l'edifici existent està format per un total de set plantes. Aquestes altures no resoldrien el problema d'impacte visual de l'edifici i donarà lloc a més mitgeres d'edificis vistes amb una alineació discontinua amb les façanes de l'edifici existent.

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.



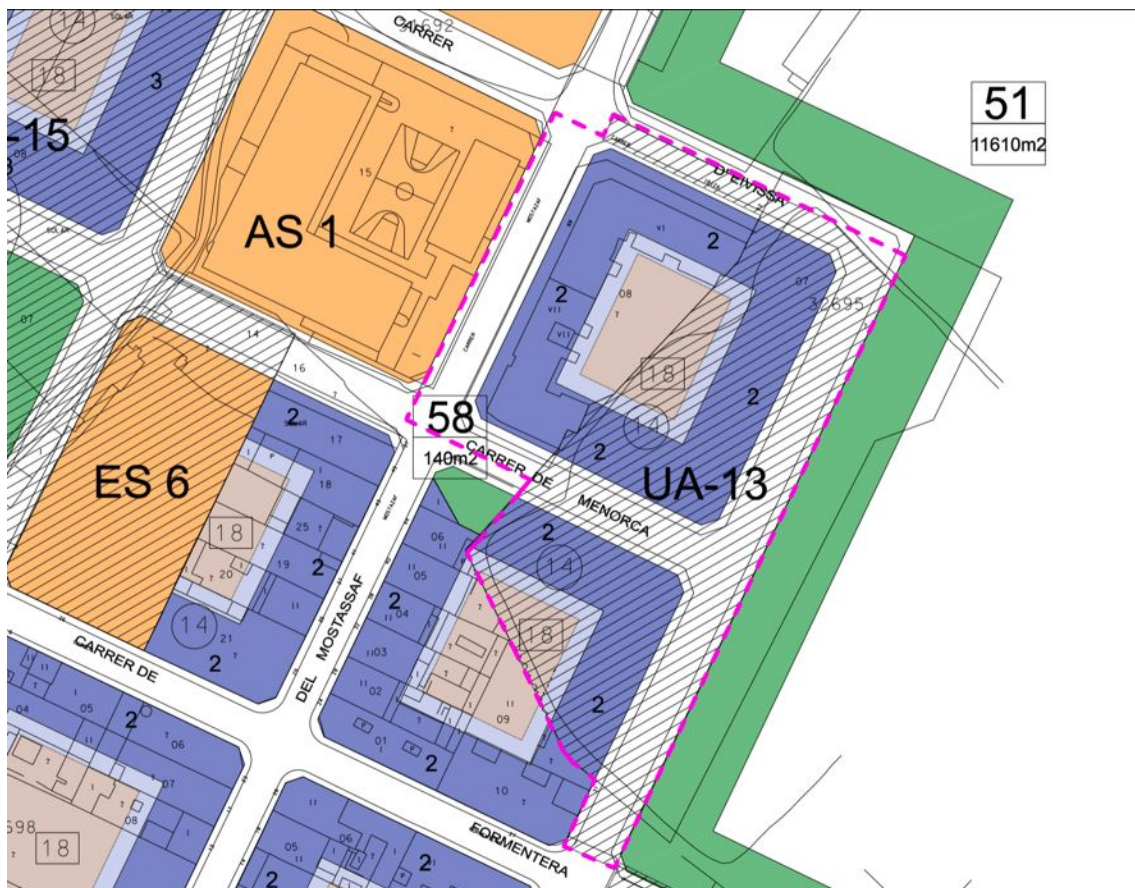
És per tant necessari i oportú procedir a la modificació de l'ordenació vigent, quedant constància de l'interès públic i de l'oportunitat de la proposta.

El plànol d'ordenació D3 del vigent PGOU d'Inca 2012 recull la següent ordenació per a la unitat d'actuació UA-13. Aquest plànol no està adaptat a la prescripció nº9 de l'acord aprovació:



L'ordenació prevista a la revisió del PGOU de 2005 és la indicada a la imatge següent:





Imatge 6. Fragment del plànol D3 del Pla General d'Ordenació Urbana d'Inca. 2005. En fúcsia l'àmbit de la modificació puntual.



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 la zona verda: 1.221 m²

Superfície de vials: 2.563 m²

Execució: primer quadrienni

Normativa: Eixample

Superfície solar 2.093 m²

Aprofitament lucratiu: 5.917 m² edificables

Coefficient aprofitament brut: 1,01

30 % Edificabilitat residencial destinada a habitatge protegit o de preu taxat.
Lliure de càrregues d'urbanització.

Cessió del 15% d'aprofitament. Llei 4/2008.

* Unitat d'actuació supeditada a l'aprovació de la memòria ambiental de l'ART 11.1 Façana d'Inca.

Imatge 7. Fitxa UA13. Programa d'Actuació. PGOU 2012.

Amb compliment de la prescripció n°9 de l'acord d'aprovació del PGOU 2012 d'Inca l'aprofitament lucratiu a la UA13 es redueix d'acord amb la següents superfícies:

Parcel·la Referència cadastre		Plantes	Superfície edificada existent (cadastre)	Fitxa PGOU 2012		PGOU 2012 prescripc. n°9		Diferència
				Edificabilitat màxima Hab. Lliure	Total	Edificabilitat màxima Hab. Lliure	Total	
Illeta 1	3269507DD993 6N	Planta Baixa	0 m ²	1.533 m ²	5.617 m ²	1.533 m ²	3.303 m ²	-2.614 m²
		Plantes Pis		3.921 m ²		1.307 m ²		
Illeta 2	3269507DD993 6N	Planta Baixa	0 m ²	250 m ²		250 m ²		
		Plantes Pis		213 m ²		213 m ²		

Modificar amb una prescripció per a l'àmbit de la UA13 únicament les altures màximes previstes en el PGOU de 2012, reduint l'aprofitament urbanístic pràcticament a la meitat, sense fer cap referència a l'ordenació de l'edificació, els espais públics, les càrregues urbanístiques o a l'aprofitament mig resultant de la execució de la UA13 en una clara situació d'invivibilitat econòmica, per la qual cosa no es desenvoluparà mai aquesta unitat d'actuació amb l'ordenació prevista en el PGOU de 2012.



No és per tant aplicable directament la prescripció núm. 9 i és necessària una modificació de l'ordenació de la UA13 que sigui viable econòmicament i permeti la seva execució i desenvolupament.

2.3 Justificació de la modificació

Els objectius principals d'aquesta modificació són:

1. Millora de la imatge de la ciutat
2. Donar resposta al comportaments urbanístics de la ciutat
3. Mitigar l'impacte paisatgístic d'un edifici discordant amb l'entorn
4. Reordenar el volum edificatori i els usos de l'àmbit
5. Millorar la transició entre teixit urbà i sòl rústic
6. Revaloritzar la façana urbana est d'Inca
7. Pal·liar la situació greu de manca d'habitatge a preus assequibles incrementant l'oferta d'habitatge amb la qualificació d'Habitatge de Protecció Oficial (HPO).

Els sis primers són els indicats pel PEFI per a l'ARU-3 Carrer Mostassaf.

Per a aconseguir els objectius indicats es proposa:

- Creació d'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.
- Fer una ordenació econòmicament viable que permeti la seva execució.
- Ajustar les alineacions del PGOU a l'illa formada pels carrers Mostassaf, Eivissa i Menorca a les façanes de l'edifici existent reduint la inadequació de l'edifici i permetent l'alineació de les noves edificacions a construir a la UA13 amb l'edifici existent.
- Incrementar les altures màximes a set plantes, planta baixa mes sis plantes pis, com l'edifici existent. Amb la compleció de la illeta s'ocultaran les mitgeres i les façanes del pati de l'edifici existent, que no seran visibles des dels accessos a la ciutat d'Inca millorant notablement la imatge de la ciutat.
- Limitar el tipus d'habitatge a l'illa entre els carrers Eivissa i Menorca a habitatges de protecció pública.

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

La nova ordenació de la UA13 adopta les següents mesures per a complir amb els objectius del PEFI i millorar la integració paisatgística:

1. Per a mitigar l'impacte paisatgístic de l'edifici existent al carrer Mostassaf s'ha optat per completar la illeta amb un edifici de la mateixa altura de manera que:
 - a) S'ocultin les testeres i façanes a pati d'illeta de l'edifici existent.
 - b) Quedin integrats totes dues construccions d'una forma ordenada en la trama urbana
 - c) Als nous edificis són aplicables les Normes sobre protecció del paisatge aprovades en el PEFI.
2. Es manté la zona verda prevista al PGOU 2012 que millora la qualitat urbana de l'entorn i faci de transició entre l'illeta de l'edifici existent a completar i els edificis situats cap a la carretera de Llubí amb menor altura i nombre de plantes.
3. El nou carrer que limitarà amb el sòl rústic disposarà d'arbratge de manera que es millora la transició entre el teixit urbà i el sòl rústic.
4. La nova ordenació és viable econòmicament possibilitant la seva execució de manera que es mitiga l'impacte paisatgístic de l'edifici existent i es millora el paisatge de les parcel·les urbanes no edificades dins de la UA13, sense ús o destinades a magatzem de materials i maquinària. Amb aquestes actuacions es revaloritza la façana urbana est d'Inca.



Imatge 8 . Ordenació modificada

2.4.1 Superfícies edificables

S'adjunta quadre de les superfícies edificades existents dins l'ARU-3 i les edificables amb la modificació d'ordenació de la UA13 :

Parcela Referencia cadastre		Plantes	Superficie edificada existent (cadastre)	Modificació Puntual 21		
				Edificabilitat màxima Hab. Lliure	Edificabilitat màxima Hab. Protegit	Total
Illeta 1	3269508DD9937 S	Planta Baixa	7.824 m2	1.270 m2		7.540 m2
		Plantes Pis		6.270 m2		
	3269507DD9936 N	Planta Baixa	0 m2		1.324 m2	8.723 m2
		Plantes Pis			6.936 m2	
Illeta 2	3269507DD9936 N	Planta Baixa	0 m2	250 m2		
		Plantes Pis		213 m2		
TOTAL				8.003 m2	8.260 m2	16.263 m2

Codi Validació: A7ZXKJGG4PFGMRPLJ7UJYSM3N
Verificació: https://incacat.sedelectronica.es/
Document signat electrònicament des de la plataforma esPublico Gestiona | Pàgina 14 de 40



Amb la modificació la UA13 tindrà una edificabilitat residencial de 8.723m² dels que 8.260m², es destinaran a habitatge de protecció pública HPO i l'execució de la unitat d'actuació suposarà la creació d'una nova zona verda amb una superfície de 1.221m².

2.4.2 Justificació SGELP per habitant

Respecte al programa d'actuació del PGOU 2012 amb un aprofitament lucratiu d'ús residencial de 5.917m², en la UA13 s'incrementa l'edificabilitat d'ús residencial en 2.806m².

Aquesta superfície equival a un increment teòric de 28 habitatges, la qual cosa suposa un increment de 70 habitants.

Es manté la mateixa superfície de zona verda prevista en l'ordenació del PGOU de 2012. En el capítol 10 de la memòria del PGOU 2012 s'indica::

COEFICIENT D'ESPAI LLIURE PÚBLIC I ZONES VERDES PER HABITANT

Resultant que el Sistema General d'Espai Lliure Públic representa una superfície total de 908.667 m² i la capacitat màxima de població 61.470 habitants, resulta un coeficient de 14,78 m² d'espai lliure públic per habitant

Un increment de 70 habitants redueix a 14,76m² el coeficient de sistema general d'espai lliure públic per habitant.

Conforme als càlculs de la memòria del PGOU 2012 en sòl urbà sense comptar sòl urbanitzable hi ha un total de 653.179m² de sistema general d'espai lliure públic i una capacitat de població de 58.554 habitants amb 19.518 habitatges. Amb un increment de 70 habitants el coeficient de m² de SGEL es redueix a 11,14, superior als 5m² per habitant de l'article 37.f de la LUIB.

Cal tenir en compte que la capacitat de població del PGOU 2012 es va calcular amb 3 habitants per habitatge, havent-se reduït aquest valor a 2,5 hab. per habitatge, pels canvis soferts en la societat en els últims anys, per la qual cosa el coeficient real de m² de zona verda per habitant és major de l'indicat.

A més la UA13 ordena com a sistema local un espai lliure públic de 1.221m², mantenint la superfície de 73.061m² de sistemes locals d'espai lliure públic del PGOU 2012

2.4.3 Justificació sòl per a dotacions

EL PGOU de 2012 no preveu cap reserva de sòl per a dotacions a la UA13.

La modificació proposada implica un increment poblacional de 70 habitants a una zona de la ciutat on la ràtio de sòl destinat a equipaments és molt superior a la mitjana pel que no es considera necessari reservar sòl per a dotacions en la UA13.

Conforme a la memòria del PGOU 2012 per a una superfície de sòl urbà de 302,06Ha hi ha actualment a Inca un total de 378.998m² de Sistema General d'Equipaments, un 12,54% i per a una superfície total de sòl urbanitzable de 77,58Ha s'han previst 39.931m² de nou equipament públic, un 5,14% de superfície.

A l'entorn de la UA13 se situen nombrosos equipaments, A2 (3.629m²), SE3 (4.219m²), AS1 (4.065m²), ES6 (2.258m²), concentrats en un àrea incloent la UA13 d'uns 70.000m², resultant un 20,24% del sòl destinat a equipaments, més d'un 40% per sobre de la mitjana resultant per a tot el sòl urbà, així com també el 40% dels estàndards establerts per al sòl urbanitzable.

Conforme a l'article 29.b de la LUIB s'estableix la no exigència de la cessió de sòl per a dotacions derivat de l'increment d'aprofitament atribuït a l'actuació.

2.4.4 Intensitat d'us residencial

Modificació nº21 PGOU d'Inca:



Parcela Referencia cadastre		Plantes	Superficie edificada existent (cadastre)	Modificació Puntual 21		
				Edificabilitat màxima Hab. Lliure	Edificabilitat màxima Hab. Protegit	Total
Illeta 1	3269508DD9937 S	Planta Baixa	7.824 m2	1.270 m2		7.540 m2
		Plantes Pis		6.270 m2		
	3269507DD9936 N	Planta Baixa	0 m2		1.324 m2	8.723 m2
		Plantes Pis			6.936 m2	
Illeta 2	3269507DD9936 N	Planta Baixa	0 m2	250 m2		
		Plantes Pis		213 m2		
TOTAL				8.003 m2	8.260 m2	16.263 m2

La modificació puntual millora l'adequació al PGOU de l'edifici ja construït al Carrer Mostassaf. Aquest edifici té un total 78 habitatges, que es mantenen com numero màxim d'habitatges.

Dins l'àmbit de la UA13 :

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

La modificació d'ordenació de la UA13 permetrà la construcció d'un màxim de 143 nous habitatges de les quals 5 podran ser habitatges lliures i un màxim de 138 habitatges seran de protecció pública.

L'increment del nombre màxim d'habitatges no és proporcional a l'increment de l'edificabilitat prevista a la modificació nº 21 del PGOU, pel fet que en les parcel·les destinades a habitatge de protecció pública el nombre màxim permès s'incrementa notablement fins a una superfície mínima de 60m2 construïts per habitatge (índex que per permet la Llei 5/2018 d'habitatge de les Illes Balears), molt superior als 90-100m2 de superfície construïda mitja d'habitatge protegit i als 100-120m2 de mitja de les parcel·les de l'exemple d'ús residencial no subjectes a protecció pública.

Una superfície construïda de 60m2 equival a una superfície útil d'habitatge de 48m2, molt inferior a la superfície útil d'habitatge protegit habitual.

Per les dimensions de parcel·la, la possible distribució de nuclis d'accés i els metres lineals de façana del futur edifici, s'estima que aquesta modificació del PGOU d'Inca permetrà la construcció de 110 nous habitatges de protecció pública

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) amb les següents modificacions.

- Modificació núm. 1 del Pla Territorial de Mallorca (BOIB 90 de 15 de juny de 2010)
- Modificació núm. 2 del Pla Territorial Insular de Mallorca (BOIB 18 ext. de 4 de febrer de 2011)
- Modificació núm. 3 del Pla territorial de Mallorca (BOIB Núm. 73 de 3-6-2023)

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 directores 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: 5.919 m²

Superfície de la zona verda: 1.221 m²

Superfície de vials: 2.757 m²

Execució: primer quadrienni

Normativa: Eixample

Superfície solar 1.941 m²

Aprofitament lucratiu: 8.723 m² edificables

Coefficient aprofitament brut: 1,47

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.



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.

Les parcel·les lucratives dins l'àmbit de la MP21 són el següents:

Referència cadastral	Localització	Ús principal	Superfície de sòl cadastre	Superfície de sòl dins l'àmbit MP21	Superfície de sòl dins l'àmbit UA13
3269508DD9937S	c/ Mostassaf 54, 56, 60 i 88, c/ Eivissa 106, c/ Menorca 59	Residencial, Habitatge	1.715,00 m2	1.715 m2	0 m2
3269507DD9936N	c/ Menorca 4	Sense edificar	5.962,00 m2	5.077 m2	5.077 m2
07027A00800358	Polígono 8 Parcela 358	Agrario	8.968,00 m2	65 m2	65 m2
TOTAL				6.857,00 m2	5.142,00 m2

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

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): 2.757€

(Estimació preu de construcció ELP: $100€/m^2 \times 2.757m^2 = 275.700€$)

- Resum de les actuacions:

ACTUACIÓ	VALORACIÓ ADQUISICIÓ DEL SÒL	IMPLANTACIÓ, MANTENIMENT I			PROGRAMA D'ACTUACIÓ		
		Implantació	Funcionament	Manteniment	I	F	M
Canvi qualificació	Expropiació						
ELP 1.221M2	-	-	-	1.526,25€	4 anys	2025	2025
VIALS 2.757M2	-	-	-	2.757€	4 anys	2025	2025

Les despeses corrents de les actuacions previstes són de 4.283,25 € 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 FINANCERS	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 FINANCERS	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 juní 2026	693,22 €/m2
Coefficient per tipologia, plurif. entre mitgeres	1,8
Coefficient qualitat HPO	0,80
Coefficient Moderador superfície (fins a 2.000m2)	1,00



COSTE DE LA CONSTRUCCIÓN VPO

Coste Tipo COAIB junio 2026

Presupuesto de Ejecución Material

		coef.	coste cons.	coef. VPO	coef. Superf.	COAIB
viviendas	1,00 m2	1,8	693,22 €/m2	0,80	1,00	998,24 €/m2
PEM	1,00 m2					998,24 €/m2

1. Honorarios Técnicos (edificio 2000m2)

Arquitecto	7,60% PEM	75,87 €/m2
Aparejador	2,28% PEM	22,76 €/m2
Ing. Telecom	0,20% PEM	2,00 €/m2
Proy. Actividades	0,30% PEM	2,99 €/m2
ESS+Coordinación	1,30% PEM	12,98 €/m2

Total Honorarios Técnicos **116,59 €/m2**

2. Tasas y Licencias

Tasas licencia	1,00% PEM	9,98 €/m2
Tasas Residuos Construcción	1,00% PEM	9,98 €/m2
Impuestos ICIO	1,50% PEM	14,97 €/m2
Ocupación via pública obras	0,10% PEM	1,00 €/m2

Total tasas y licencia **35,94 €/m2**

3. Varios

Geotécnico	0,30% PEM	2,99 €/m2
Topográfico y georreferencias	0,30% PEM	2,99 €/m2
Seguro Decenal y Oficina Control Técnico	1,00% PEM	9,98 €/m2
Seguros RC	0,80% PEM	7,99 €/m2

Total Varios **23,96 €/m2**

Valor unitario de la construcción

Presupuesto de ejecución material PEM		998,24 €/m2
Gastos Generales y Benef. Industrial constructor	19,00% PEM	189,66 €/m2
Costes de Seguridad y Salud	1,50% PEM	14,97 €/m2
Honorario profesionales y dirección de obra		116,59 €/m2
Tasas e Impuestos municipales		35,94 €/m2
Varios		23,96 €/m2
Gestión obra y promoción	5%	58,74 €/m2

TOTAL COSTE UNITARIO DE LA CONSTRUCCIÓN **1.438,10 €/m2**

Els preus de venda d'habitatge protegit per a municipi A fixats per a habitatges qualificats a partir del 20 de febrer de 2026 BOIB nº24, 20/02/2026 són els següents:

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

	<i>Régimen general</i>			
<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	2.918,67	2.815,69	2.589,55	2.383,76
Municipio B	2.433,13	2.330,16	2.104,02	1.898,23
Municipio C	2.190,37	2.087,39	1.861,24	1.655,47

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 HPO 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 2.815,69 €/m².

$$2.815,69 \text{ €/m}^2 \times 0,80 = 2.252,55 \text{ €/m}^2$$

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 2.252,55 €/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 REPERCUSSION DEL SÒL URBANITZAT. MUNICIPI A, CEE B HABITATGE PROTEGIT	
VRS = VV/K - VC	
Vv =	2.252,55 €/m2 Valor Venta edificación CE B
K =	1,40 Coeficiente que pondera gastos generales, financiación, gestión, beneficio empresarial
Vc =	1.438,10 €/m2 Valor construcción, PEM + honorarios + otros gastos
VRS =	170,87 €/m2

El valor de repercussió del sòl per metre quadrat edificable per a habitatge protegit amb un coeficient K= 1,40 és:

VRS HPO = 170,87 €/m².



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

4.3.1.1 Valor de repercussió del sol. Aparcament soterrani

El valor de repercussió del sòl es calcula pel mètode residual en funció dels preus de venda 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 juny 2026	693,22 €/m2
Coefficient per tipologia, aparcament soterrani	1,6
Coefficient qualitat HPO	0,80
Coefficient Moderador superfície (fins a 2.000m2)	1,00

COSTE DE LA CONSTRUCCIÓN APARCAMIENTO VPO

Coste Tipo COAIB junio 2026

Presupuesto de Ejecución Material		coef.	coste cons.	coef. VPO	coef. Superf.	COAIB
viviendas	1,00 m2	1,6	693,22 €/m2	0,80	1,00	887,32 €/m2
PEM	1,00 m2					887,32 €/m2
1. Honorarios Técnicos (edificio 2000m2)						
Arquitecto Aparejador		6,00%	PEM			53,24 €/m2
Proy. Actividades		1,80%	PEM			15,97 €/m2
ESS+Coordinación		0,30%	PEM			2,66 €/m2
		1,30%	PEM			11,54 €/m2
Total Honorarios Técnicos						83,41 €/m2
2. Tasas y Licencias						
Tasas licencia		1,00%	PEM			8,87 €/m2
Tasas Residuos Construcción		1,00%	PEM			8,87 €/m2
Impuestos ICIO		1,50%	PEM			13,31 €/m2
Ocupación via pública obras		0,10%	PEM			0,89 €/m2
Total tasas y licencia						31,94 €/m2
3. Varios						
Geotécnico		0,30%	PEM			2,66 €/m2
Topográfico y georreferencias		0,30%	PEM			2,66 €/m2
Seguro Decenal y Oficina Control Técnico		1,00%	PEM			8,87 €/m2
Seguros RC		0,80%	PEM			7,10 €/m2
Total Varios						21,30 €/m2
Valor unitario de la construcción						
Presupuesto de ejecución material PEM						887,32 €/m2
Gastos Generales y Benef. Industrial constructor		19,00%	PEM			168,59 €/m2
Costes de Seguridad y Salud		1,50%	PEM			13,31 €/m2
Honorario profesionales y dirección de obra Tasas e						83,41 €/m2
Impuestos municipales						31,94 €/m2
Varios						21,30 €/m2
Gestión obra y promoción		5%				51,20 €/m2
TOTAL COSTE UNITARIO DE LA CONSTRUCCIÓN APARCAMIENTO VPO						1.257,07 €/m2

Amb una mitjana de 25m2 construïts per plaça d'aparcament incloses zones de circulació s'estima el cost de construcció per plaça d'aparcament:

Cost construcció aparcament per plaça (25m2) : $25m2 \times 1.257,07€/m2 = 31.426,75 €$

En el cas d'aparcament de protecció pública els preus màxims de venda estan regulats.

Els preus màxims de venda d'aparcament protegit per a municipi A fixats per a habitatges qualificats a partir del 20 de febrer de 2026 BOIB nº24, 20/02/2026 són un 60% del preu de venda de l'habitatge corresponent:



Preu de venda per m² de superfície útil d'habitatge: 2.815,69 €/m².

Preu de venda màxim per m² de superfície d'aparcament: $2.815,69 \text{ €/m}^2 \times 0,60 = 1.689,41 \text{ €/m}^2$

Amb una superfície construïda màxima de venda de 25m² incloent zones de circulació, el preu màxim de venda d'aparcament protegit ascendeix a:

$1.689,41 \text{ €/m}^2 \times 25 \text{ m}^2 = 42.235,35 \text{ €}$

Aquest preu màxim de venda està per d'amunt del preu de mercat.

S'ha realitzat un estudi de mercat per a verificar el preu mitjà de venda d'una plaça d'aparcament a Inca. Per a això s'han obtingut mostres en el municipi d'Inca que es recullen en la següent taula:

SITUACIÓ	ZONA	REF. CADASTRAL	ANY		SUP. CADASTRE	SUP. ANUNCI	Nº PLAZA	VALOR VENDA	VALOR / PLAZA
			CONSTR.						
MOSTRA 1	C/ Felip II, 88	Blanquer	1670604DD9917S	1987	15-30 m²	8 m²	1	9.500,00 €	9.500,00 €
MOSTRA 2	C/ Felip II, 88	Blanquer	1670604DD9917S	1987	15-30 m²	13 m²	1	13.500,00 €	13.500,00 €
MOSTRA 3	C/ Antoni Maria Alcover	Crist Rei				35 m²	2	28.000,00 €	14.000,00 €
MOSTRA 4	C/ Gabriel Buades 52	Crist Rei	1566609DD9916N	2004	26,00 m²	26 m²	1	11.000,00 €	11.000,00 €
MOSTRA 5	C/ Vicenç Ensenyat 50	Centro	2365703DD9926N	1990	30,00 m²	13 m²	1	24.000,00 €	24.000,00 €
MOSTRA 6	Parque Europa	Crist Rei				9 m²	1	8.500,00 €	8.500,00 €
MOSTRA 7	Parque Europa	Crist Rei				19 m²	1,5	29.000,00 €	19.333,33 €
MOSTRA 8	C/ Joan Alcover 179	Crist Rei	1660106DD9916S	2006	21,00 m²	12 m²	1	14.500,00 €	14.500,00 €
MOSTRA 9	Avd. Raiguer 143	Crist Rei	1567501DD9916N	2008	19,00 m²	10 m²	1	15.000,00 €	15.000,00 €
MOSTRA 10	C/ Rey Jaume III 18	Son Amonda				10 m²	1	18.500,00 €	18.500,00 €

Sobre la mostra de mercat s'ha obtingut de 6 de places d'aparcament la fitxa cadastral, verificant antiguitat i superfície registral de les places.

En el cas d'anunci d'agència immobiliària s'ha reduït un 5% el valor de venda per gestió de venda.

A més s'han aplicat els següents coeficients correctors:

- Coeficient de localització, on només una de les mostres està situada en el centre urbà sent la ubicació de la resta de les mostres assimilable a l'immoble objecte d'estudi.
- Coeficient de superfície de la Plaça. La superfície mitjana per plaça sense comptar zones de circulació és de 10-13 m². S'ha aplicat un coeficient de 1,20 per a places inferiors o iguals a 9m², que només permeten aparcar vehicles petits, i un coeficient 0,90 a places amb superfície superior a 18m².
- Coeficient d'antiguitat i estar de conservació. S'han aplicat els coeficients correctors establerts en l'Annex II del Reglament de Valoracions de la Llei del Sòl, considerant un coeficient de conservació normal per a totes les mostres. En el cas de les places no localitzades per la seva referència cadastral s'ha adoptat un any de construcció mitjà de la zona en la qual se situen, sent zones de creixement d'Inca amb dates de construcció de l'edificació relativament homogènies

Finalment es descarta la mostra 5 amb una diferència sobre el valor mitjà de més del 30% per no resultar prou comparable amb la resta de testimonis i produir una alteració significativa del rang homogeni de valors obtinguts.

El valor mitjà homogeneïtzat de venda d'una plaça d'aparcament en els barris situats al voltant del centre urbà d'Inca ascendeix a **16.993,58€**.



SITUACIÓ		COEF. INMOBILIARI	COEF. LOCALITZACIÓ	ANY CONSTR.	B i	F = Vc/Vv	1-B/F / 1-Bi-F	SUP. ANUNCI/ PLAÇA	COEF. SUPERFICI	COEF. HOMOGEN.	VALOR VENDA / PLAÇA	VALOR HOMOGEN.	
MUESTRA 1	C/ Felip II, 88	100%	1	1987	39	0,2711	1,15	1,45	8 m2	1,2	1,744	9.500,00 €	16.564,11 €
MUESTRA 2	C/ Felip II, 88	100%	1	1987	39	0,2711	1,15	1,45	13 m2	1	1,453	13.500,00 €	19.615,39 €
MUESTRA 3	C/ Antoni Maria Alcover	95%	1	2000	26	0,1638	1,15	1,23	18 m2	0,9	1,053	14.000,00 €	14.748,10 €
MUESTRA 4	C/ Gabriel Buades 52	100%	1	2004	22	0,1342	1,15	1,18	13 m2	1	1,182	11.000,00 €	13.007,44 €
MUESTRA 5	C/ Vicenç Ensenyat 50	100%	0,75	1990	36	0,2448	1,15	1,39	13 m2	1	1,044	24.000,00 €	25.052,89 €
MUESTRA 6	Crist Rei	95%	1	2000	26	0,1638	1,15	1,23	9 m2	1,2	1,405	8.500,00 €	11.938,94 €
MUESTRA 7	Crist Rei	95%	1	2000	26	0,1638	1,15	1,23	19 m2	0,9	1,053	19.333,33 €	20.366,42 €
MUESTRA 8	C/ Joan Alcover 179	100%	1	2006	20	0,12	1,15	1,16	12 m2	1	1,160	14.500,00 €	16.821,35 €
MUESTRA 9	Avd. Raiguer 143	100%	1	2008	18	0,1062	1,15	1,14	10 m2	1	1,139	15.000,00 €	17.086,81 €
MUESTRA 10	C/ Rey Jaume III 18	100%	1	2000	26	0,1638	1,15	1,23	10 m2	1	1,232	18.500,00 €	22.793,64 €
Mostra rebutjada										VALOR MITJÀ PER PLAÇA		16.663,58 €	

Cost construcció aparcament per plaça (25m2) : $25m2 \times 1.257,07€/m2 = 31.426,75 €$

En la UA13 d'Inca el preu de venda de mercat de places d'aparcament en planta soterrani és inferior al seu cost de construcció, però en estar vinculades les places d'aparcament als habitatges de l'edifici el promotor podrà ajustar el preu de venda al cost de construcció fent viable l'operació i facilitant la venda dels habitatges.

La construcció de places d'aparcament no incrementen el valor de repercussió del sòl.

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 es pren com a referència el valor de repercussió VRS = 464,58€/m² aprovat inicialment el 28 de maig de 2026 per l'ajuntament per a la nova proposta de Modificació Puntual núm. 22 del PGOU d'Inca, consistent en la reordenació d'una illeta situada entre els carrers Joan Miró, de Chopin, de Sor Clara Andreu i l'avinguda de Lluç.

A la ponència de valors de la Gerència del Cadastre la UA13 està situada a la zona de valor R44 amb un valor de repercussió per a us residencial de 141€/m2 i la parcel·la objecte de la modificació nº22 del PGOU està a la zona R42, amb un valor de repercussió per a us residencial de 176€/m2.

Aplicant la mateixa relació entre tots dos valors que en la ponència de cadastre resulta per a ús residencial en la UA13 d'Inca un valor de repercussió del sòl de 372,19€/m2.

VRS Habitatge Lliure UA13 = 372,19/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	170,87 €/m2	8.260,00 m2	1.411.351,93 €
Hab. Lliure Illeta 2	372,19 €/m2	463,00 m2	172.324,86 €
TOTAL			1.583.676,79 €

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 1.583.492,95 €.

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 juny 2026

693,22 €/m2

Modificació Puntual nº21. PGOU Inca

25



Coefficient bàsic per obres d'urbanització	0,25
Coefficient zona verda urbanística	0,04
Coefficient jardins amb reg automàtic	0,10

Amb aquests coeficients resulta un cost per m² de zona verda urbanística de entre 27,72 i 9705 €/m², i un cost per m² d'urbanització de vials i voreres de 173,31 €/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.

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

COSTES URBANIZACIÓN
Modulo COAIB Junio 2026

1. Presupuesto de Ejecución Material	Superficie	coef.	Coste Tipo	oef. Calidad	coste €/m2	Costes COAIB
Viales	2.757,40 m2	0,25	693,22 €/m2	1,20	207,97 €/m2	573.445,45 €
Viales fuera Unidad actuación 20%	551,48 m2	0,25	693,22 €/m2	1,20	207,97 €/m2	114.689,09 €
Zona verde	1.221,00 m2	0,14	693,22 €/m2	1,20	116,46 €/m2	142.198,83 €
PEM						830.333,37 €
2. Honorarios						obra nueva
Proyecto Urbanización			8,40% PEM			69.748,00 €
Honorarios juridicos			0,85% PEM			7.057,83 €
Proyecto compensacion			0,80% PEM			6.642,67 €
ESS+Coordinación			2,00% PEM			16.606,67 €
Otros estudios (topografico, geotécnico....)			1,80% PEM			14.946,00 €
Honorarios						115.001,17 €
3. Otros Gastos						obra nueva
Impuestos			1,50% PEM			12.455,00 €
Notaria, Registro			1,10% PEM			9.133,67 €
Tasas residuos			1,00% PEM			8.303,33 €
Administración y gestión promotor			3,00% PEC			29.642,90 €
Gastos financieros			4,00% PEC			39.523,87 €
Gastos comercialización			5,00% VS			55.154,89 €
Suministro Electrico / est. Transformadora						100.000,00 €
Otros Gastos						254.213,67 €
TOTAL PEC						
PEM						830.333,37 €
Gastos Generales y Beneficio Industrial			19,00% PEM			157.763,34 €
Honorarios						115.001,17 €
Otros Gastos						254.213,67 €
TOTAL COSTES URBANIZACIÓN						1.357.311,55 €



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

$$VSo = VS - G \cdot (1 + TLR + PR)$$

VSo = Valor del suelo descontados los deberes y cargas pendientes, en euros.

VS = 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
VRS	Sup. edificable	Valor sòl	- cessió 10%
HPO Illeta 1	170,87 €/m2	8.260,00 m2	1.411.351,93 €
Hab. Lliure Illeta 2	372,19 €/m2	463,00 m2	172.324,86 €
TOTAL		1.583.676,79 €	1.425.309,11 €

VALOR SÒL SENSE URBANITZAR Cessió 10%

Vso = VS - G (1+TLR+PR)	
VSO =	Valor Suelo descontando deberes y cargas pendientes VS =
	1.425.309,11 € Valor Sòl Urbanitzat cessió 10%
G =	1.357.311,55 € Despeses urbanitzaci - €
TLR =	0,02859 Tasa Libre Riesgo 4 AÑOS 2,859% publicado 1/06/2026 PR =
	0,08 Prima riesgo en tanto por uno
VALOR ACTUAL SÒL	-79.392,90 €

Amb un valor total del sòl urbanitzat de 1.583.676,79 €, el valor del sòl actual net descomptant despeses d'urbanització i 10% de cessions es negatiu.

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
VRS	Sup. edificable	Valor sòl	- cessió 5%
HPO Illeta 1	170,87 €/m2	8.260,00 m2	1.411.351,93 €
Hab. Lliure Illeta 2	372,19 €/m2	463,00 m2	172.324,86 €
TOTAL		1.583.676,79 €	1.504.492,95 €



VALOR SÒL SENSE URBANITZAR Cessió 5%

Vso = VS -G (1+TLR+PR)		
VSO =	Valor Suelo descontando deberes y cargas pendientes VS =	
	1.504.492,95 €	Valor Sòl Urbanitzat cessió 5%
G =	1.357.311,55 €	Despeses urbanitzaci - €
TLR =	0,02859	Tasa Libre Riesgo 4 AÑOS 2,859% publicado 1/06/2026 PR =
	0,08	Prima riesgo en tanto por uno
VALOR ACTUAL SÒL - 209,06 €		

Amb un valor total del sòl urbanitzat de 1.583.676,79 €, el valor del sòl actual net descomptant despeses d'urbanització i 5% de cessions es negatiu.

Conforme a l'article 22 del Reglament de Valoracions de la Llei del Sòl, el coeficient K que pondera la totalitat de despeses generals i benefici empresarial de la promoció immobiliària tindrà amb caràcter general un valor de 1,40 però podrà ser reduït o augmentat conforme als següents criteris:

"Podrà reduir-se fins a un mínim de 1,20 en el cas de terrenys en situació d'urbanitzat destinats a la construcció d'habitatges unifamiliars en municipis amb escassa dinàmica immobiliària, habitatges subjectes a un règim de protecció que fixi valors màxims de venda que s'apartin de manera substancial dels valors mitjans del mercat residencial, naus industrials o altres edificacions vinculades a explotacions econòmiques, en raó de factors objectius que justifiquin la reducció del component de despeses generals com són la qualitat i la tipologia edificatòria, així com una menor dinàmica del mercat immobiliari en la zona."

En aquest cas amb un preu de repercussió del sòl de de habitatge protegit de 170,87€/m² enfront de 372,19 €/m² de repercussió del sòl d'habitatge lliure, es considera acceptat reduir el coeficient K de manera que les actuacions projectades resultin viables encara que amb menor benefici empresarial.

Amb un coeficient K = 1,37 el valor de repercussió del sòl destinat a habitatge protegit es el següent:



VALOR REPERCUSSIÓ DEL SÒL URBANITZAT. MUNICIPI A, CEE B HABITATGE PROTEGIT	
VRS = VV/K - VC	
Vv =	2.252,55 €/m2 Valor Venta edificació CE B
K =	1,37 Coeficiente que pondera gastos generales, financiación, gestión, beneficio empresarial
Vc =	1.438,10 €/m2 Valor construcción, PEM + honorarios + otros gastos
VRS =	206,10 €/m2

VALOR TOTAL DEL SÒL URBANITZAT			Valor del sòl - cesió 5%
	VRS	Sup. edificable	Valor sòl
HPO Illeta 1	206,10 €/m2	8.260,00 m2	1.702.375,07 €
Hab. Lliure Illeta 2	372,19 €/m2	463,00 m2	172.324,86 €
TOTAL			1.874.699,93 €

VALOR SÒL SENSE URBANITZAR Cessió 5% K=1,37

Vso = VS -G (1+TLR+PR)	
VSO =	Valor Suelo descontando deberes y cargas pendientes
VS =	1.780.964,94 € Valor Sòl Urbanitzat cesió 5%
G =	1.357.311,55 € Despeses urbanitzaci - €
TLR =	0,02859 Tasa Libre Riesgo 4 AÑOS 2,859% publicado 1/06/2026
PR =	0,08 Prima riesgo en tanto por uno
VALOR ACTUAL SÒL	276.262,93 €

Els terrenys dins l'àmbit de la UA-13 de titularitat privada tenen una superfície total de 5.142,00 m2.

VALOR UNITARI DEL SÒL ACTUAL	
Superfície	5.142,00 m2
Valor sòl actual net	276.262,93 €
Valor unitari sòl actual net	53,73 €/m2

D'estudi de viabilitat econòmica realitzat, el valor unitari del sòl actual es de 53,73 €/m2, amb una cessió del 5% i un coeficient K reduït a 1,37.

4.3.5 Conclusions viabilitat

L'execució de la unitat d'actuació és viable amb les cessions mínimes del 5% establertes per l'article 29.d) de la LUIB i amb coeficient K=1,37 reduint el benefici empresarial, sent el valor unitari actual del sòl de 53,73 €/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.

L'augment d'altura en la UA13 s'integra a l'entorn, igualant l'altura de l'edifici confrontant i mitiga l'impacte paisatgístic d'un edifici discordant amb l'entorn d'acord amb els objectius previstos al PEFI per a l'ARU 3. Carrer Mostassaf.

L'augment de superfície edificable 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.

S'adjunta estudi d'integració paisatgística conforme al apartat 4 de la Norma 7 quater del PTM tenint en compte els criteris paisatgístics de l'Estudi d'incidència paisatgística del PEFI i amb justificació del compliment dels objectius del PEFI.

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.



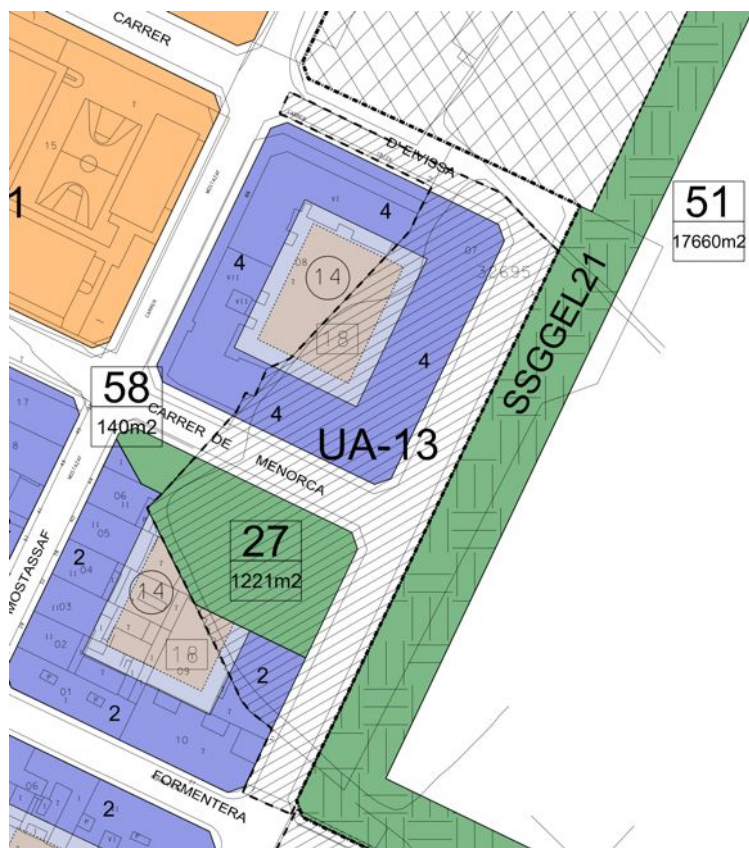
7 RESUM EXECUTIU DE LES MODIFICACIONS PROPOSADES

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.

-Modificació del àmbit de la UA13 al carrer d'Eivissa amb incorporació d'una part de la parcel·la amb referencia cadastral 07027A00800358.



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.



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	Fitxa PGOU 2012	PGOU 2012 vigent	MP 21
Sup. àmbit UA13	5.877 m2	5.877 m2	5.919 m2
zona verde	1.221 m2	1.221 m2	1.221 m2
vials	2.563 m2	2.563 m2	2.757 m2
Sup. solar	2.093 m2	2.093 m2	1.941 m2
Superfície edificable Habitatge lliure	4.142 m2	2.312 m2	463 m2
Superfície edificable HPP	1.775 m2	991 m2	8.260 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	Superfície edificada existent (cadastre)	Fitxa PGOU 2012		PGOU 2012 prescrip. n°9		Modificació Puntual 21		
				Edificabilitat màxima	Total	Edificabilitat màxima	Total	Edificabilitat màxima Hab. Lliure	Edificabilitat màxima Hab. Protegit	Total
Illeta 1	UA13	3269508DD993 7S	Planta Baixa	1.621 m2	2.986 m2	1.621 m2	2.986 m2	1.270 m2		7.540 m2
			Plantes Pis	1.365 m2		1.365 m2		6.270 m2		
Illeta 2	UA13	3269507DD993 6N	Planta Baixa	1.533 m2	5.617 m2	1.533 m2	3.303 m2		1.324 m2	8.723 m2
			Plantes Pis	3.921 m2		1.307 m2			6.936 m2	
		3269507DD993 6N	Planta Baixa	250 m2		250 m2		250 m2		
			Plantes Pis	213 m2		213 m2		213 m2		



8 ESTUDI D'AVALUACIÓ 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.

Respecte a la planificació del PGOU 2012 amb un aprofitament lucratiu d'ús residencial de 5.917m², en la UA13 s'incrementa l'edificabilitat d'ús residencial en 2.806m².

Aquesta superfície equival a un increment teòric de 28 habitatges i 70 habitants.

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	
07027A00800358	



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: 5.919 m²

Superfície de la zona verda: 1.221 m²

Superfície de vials: 2.757 m²

Execució: primer quadrienni

Normativa: Eixampla

Superfície solar 1.941 m²

Aprofitament lucratiu: 8.723 m² edificables

Coefficient aprofitament brut: 1,47

94,7 % Edificabilitat residencial destinada a habitatge protegit (HPO) 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

