

PLA GENERAL D'ORDENACIÓ URBANA D'INCA

**MODIFICACIÓ PUNTUAL NÚM. 22 RELATIVA A LA REORDENACIÓ D'UNA ILLETA
SITUADA ENTRE ELS CARRERS JOAN MIRÓ, DE CHOPIN, DE SOR CLARA
ANDREU I L'AV DE LLUC
APROBACIÓ INICIAL / MAIG 2026**

MEMÒRIA INFORMATIVA I JUSTIFICATIVA
NORMES URBANÍSTIQUES
RESUM EXECUTIU DEL PLANEJAMENT
ESTUDI ECONÒMIC I FINANCER
MEMÒRIA DE SOSTENIBILIDAD I VIABILITAT ECONÒMICA
PLÀNOLS INFORMATIUS I D'ORDENACIÓ



Ajuntament d'Inca

ÍNDEX

ESTUDI ECONÒMIC I FINANCER

01. NORMATIVA D'APLICACIÓ

02. ESTUDI ECONÒMIC DEL PLANEJAMENT

2.1. Valoració del sòl urbà

2.2. Estudi de mercat

2.3. Càlcul del valor de la construcció

2.4. Càlcul del valor unitari de repercussió

2.5. Càlcul del valor del 15% d'increment d'aprofitament

ESTUDI ECONÒMIC I FINANCER

L'objecte d'aquest Estudi econòmic i financer de la modificació del planejament no és el càlcul de la inversió pública ja que no existeix sòl a expropiar sinó el càlcul del valor econòmic de l'aprofitament urbanístic que s'incrementa amb la finalitat d'aplicar el 15% del mateix a favor de l'administració municipal, tal com determina l'article 59.2 de la LUIB que estableix el següent:

"2. Si la modificació d'un instrument de planejament urbanístic comportés un increment de sostre edificable o un canvi d'ús del sòl, el valor de repercussió del qual fos superior al derivat de l'ús atribuït pel planejament anterior i es justificués en la formulació d'una memòria de viabilitat econòmica basada en un estudi de mercat en els termes establerts en l'article 47.4 d'aquesta llei, procedirà a dur a terme les cessions de sòl per a dotacions i per al percentatge públic de plusvàlues que s'estableix en els articles 29 i 30 d'aquesta llei, aplicats a l'increment de l'aprofitament atribuït."

01. NORMATIVA D'APLICACIÓ

Llei 12/2017, de 29 de desembre, d'urbanisme (LUIB), estableix que, en cas d'increment del valor del sòl a conseqüència d'una modificació de planejament, entre els documents de la modificació del planejament general haurà de figurar el càlcul d'aquest valor i del corresponent 15% que correspon percebre a l'administració municipal.

Per tant, en aquest cas la fórmula aplicable per a aquest càlcul és la següent:

Increment d'edificabilitat: **2.221,57 m²**

Aprofitament a valorar: 2.221,57 m² x 15% = **333,24 m²**

En tot cas en existir també un increment de la superfície de sòl de cessió pública i gratuïta, el valor del mateix haurà de deduir-se de l'anterior, segons es calcula més endavant.

02. ESTUDI ECONÒMIC DEL PLANEJAMENT

No existeix pròpiament un estudi econòmic a l'efecte d'expropiació de sòl, sinó només el referit càlcul del valor de l'aprofitament mitjà que correspondrà abonar a l'administració municipal pels propietaris de la illeta que ha estat objecte d'aquesta modificació. A aquest efecte s'ha d'aplicar el següent mètode:

2.1. Valoració del sòl urbà.

En sòl urbà per al càlcul del valor del sòl s'ha d'aplicar l'article 22 del Reglament de valoracions de la Llei del Sòl, que determina aquest valor quan el sòl està en situació de sòl urbanitzat mitjançant les següents expressions:

$$VS = \sum Ei \cdot VRSi$$

VS: valor del sòl urbanitzat no edificat, en euros per metre quadrat de sòl.

Ei: edificabilitat corresponent a cadascun dels usos considerats, en metres quadrats edificables per metre quadrat de sòl.

VRSi: valor de repercussió del sòl de cadascun dels usos considerats, en euros per metre quadrat edificable.

Els valors de repercussió del sòl de cadascun dels usos considerats als quals fa referència l'apartat anterior, es determinaran pel mètode residual estàtic d'acord amb la següent expressió:

$$VRS = (Vv/K) - Vc$$

Sent:

VRS: valor de repercussió del sòl en euros per m edificable de l'ús considerat.

Vv: valor en venda del m2 d'edificació de l'ús considerat del producte immobiliari acabat, calculat sobre la base d'un estudi de mercat estadísticament significatiu, en euros per m2 edificable.

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.

Vc: valor de la construcció en euros per m2 edificable de l'ús considerat. Serà el resultat de sumar els costos d'execució material de l'obra, les despeses generals i el benefici industrial del constructor, l'import dels tributs que graven la construcció, els honoraris professionals per projectes i direcció de les obres i altres despeses necessàries per a la construcció de l'immoble.

En cas de parcel·les que no es trobin completament urbanitzades o que tinguin pendent l'aixecament de càrregues o el compliment de deures per a poder realitzar l'edificabilitat prevista, es descomptaran del valor del sòl determinat segons l'apartat 1 anterior la totalitat dels costos i despeses pendents, així com el benefici empresarial derivat de la promoció, d'acord amb la següent expressió:

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

VSo: valor del sòl descomptats els deures i càrregues pendents, en euros.

VS: valor del sòl urbanitzat no edificat, en euros.

G: costos d'urbanització pendents de materialització i altres deures i càrregues pendents, en euros.

TLR: taxa lliure de risc en tant per un.

PR: prima de risc en tant per un d'acord amb el següent quadre:

PRIMA DE RIESGO	Porcentaje
Edificio uso residencial (primera residencia)	8
Edificio uso residencial (segunda residencia)	12
Edificio de oficinas	10
Edificios comerciales	12
Edificios industriales	14
Plazas de aparcamiento	9
Hoteles	11
Residencias de estudiantes y de la tercera edad	12
Otros	12

En el cas d'edificis destinats a diversos usos la prima de risc de referència s'obtindrà ponderant les primes de risc assenyalades anteriorment en funció de la superfície destinada a cadascun dels usos.

Així mateix es tindrà en compte, segons l'article 24, la identificació i l'homogeneïtzació dels testimonis que permeti la determinació del seu valor amb un grau de certitud suficient per a establir el valor de substitució en el mercat de l'immoble objecte de valoració. A aquest efecte, hauran de tenir-se en compte les següents condicions de semblança o equivalència:

- Localització.
- Ús.
- Configuració geomètrica de la parcel·la.
- Tipologia i paràmetres urbanístics bàsics.
- Superfície.
- Antiguitat i estat de conservació.
- Qualitat de l'edificació.
- Gravàmens o càrregues que condicionin el valor atribuïble al dret de propietat.

i) Data de presa de dades del comparable.

A més, quan en el conjunt de mostres comparables seleccionades s'apreciïn diferències substancials entre els preus d'oferta i els valors reals de mercat, podrà aplicar-se un coeficient corrector de valor comprès entre 0,7 i 1, sempre que aquesta circumstància quedi degudament justificada en la valoració i, en els casos en què no es pugui aplicar entre les condicions de semblança o equivalència bàsica la localització, en raó de l'ús i destí específics de l'immoble, podran utilitzar-se en la valoració, per a l'obtenció d'una mostra estadísticament significativa, comparables sobre la base d'altres criteris d'identitat de raó expressa i degudament justificats.

Per a l'homogeneïtzació per antiguitat i estat de conservació s'utilitzaran els coeficients correctors establerts en la taula de l'Annex II del Reglament de valoracions de la Llei del Sòl, aplicats en proporció al pes corresponent del valor de la construcció respecte al valor en venda del producte immobiliari considerat, d'acord amb la següent expressió:

$$Vv' = Vv \cdot \frac{1 - \beta \cdot F}{1 - \beta_i \cdot F}$$

Sent:

Vv' = Valor en venda de l'immoble homogeneïtzat per antiguitat i estat de conservació, en euros per metre quadrat.

Vv = Valor en venda de l'immoble, en euros per metre quadrat.

F = Factor de relació del valor estimat de les construccions, respecte al valor total de la propietat característic de la zona, expressat en tant per un.

β = Coeficient corrector per antiguitat i estat de conservació de l'immoble objecte de valoració.

β_i = Coeficient corrector per antiguitat i estat de conservació de la mostra, calculat segons la següent expressió que s'estableix l'article 18.4 del Reglament:

$$\beta = 1 - \left[1 - \frac{(a + a^2)}{2} \right] \cdot C$$

Sent:

a: Antiguitat segons el percentatge transcorregut de la vida útil de l'edificació, construcció o instal·lació. A aquest efecte, es consideraran els anys complets transcorreguts des de la data de la seva construcció, reconstrucció o rehabilitació integral, fins a la data a la qual hagi d'entendre's referida la valoració i la vida útil s'establirà en funció de les característiques de l'edificació, construcció o instal·lació sense que pugui ser superior als valors establerts en la taula de l'Annex III del Reglament.

C: Coeficient corrector segons estat de conservació, segons els següents criteris:

a) Normal: quan malgrat la seva edat, qualsevol que fora aquesta, no necessitin reparacions importants.

b) Regular: Quan presentin defectes permanents, sense que comprometin les normals condicions d'habitabilitat i estabilitat.

c) Deficient: Quan requereixin reparacions de relativa importància, compromentent les normals condicions d'habitabilitat i estabilitat.

e) Ruïnós: Quan es tracti d'edificacions, construccions o instal·lacions manifestament inhabitables o declarades legalment en ruïna.

2.2. Estudi de mercat.

Per a realitzar l'estudi de mercat, d'acord amb el criteri anterior, s'han obtingut les mostres en la mateixa zona que s'adjunten en l'annex I del document de Viabilitat Econòmica i que donen el següent resultat:

USO RESIDENCIAL PLURIFAMILIAR			DATOS DEL ANUNCIO		DATOS DEL CATASTRO	
MUESTRAS	SITUACIÓN	REFERENCIA CATASTRAL	Superficie	Valor venta	Vivienda (m2)	Comunidad
MUESTRA 1	Av de Lluç, 67	2573809DD9927S0001GZ	66,00	259.000,00	66,00	0,00
MUESTRA 2	C. de la Campana, 12	2569402DD9926N0006TQ	85,00	250.000,00	51,00	5,00
MUESTRA 3	C. des Barco, 52	2669418DD9926N0004BX	92,00	189.000,00	87,00	5,00
MUESTRA 4	C. Sant Francesc, 23	2569220DD9926N0001IL	62,00	370.000,00	62,00	0,00
MUESTRA 5	C. Malferits, 23	2166303DD9926N0004WX	90,00	303.000,00	141,00	9,00
MUESTRA 6	C. Bisbe Llopart, 189	2166301DD9926N0002TB	74,00	286.000,00	32,00	42,00
MUESTRA 7	C. Pérez Galdós, 157	1866402DD9916N0001JG	79,00	269.000,00	79,00	0,00
MUESTRA 8	C. Santiago Rusinyol, 201	1564622DD9916N0002JT	78,00	265.000,00	69,00	8,00
MUESTRA 9	C. des Born, 24	2584706DD9926N0002WB	87,00	138.300,00	170,00	9,00
MUESTRA 10	C. Juan de Austria, 49	2163601DD9926S0001QR	70,00	280.000,00	70,00	0,00

MUESTRAS	Valor venta - comisión	Estado de conservación	Fecha de construcción	Años desde última refor.	ESTUDIO DE MERCADO			
					Edificabilidad	Valor venta	Valor apar.	Valor (VU) (*)
MUESTRA 1	95%	1	2.025	0	66,00	259.000,00	0,00	3.728,03 €
MUESTRA 2	95%	1	2.000	25	56,00	250.000,00	0,00	4.241,07 €
MUESTRA 3	100%	1	1.963	62	92,00	189.000,00	0,00	2.054,35 €
MUESTRA 4	95%	1	2.025	0	62,00	370.000,00	-28.427,92	5.233,77 €
MUESTRA 5	95%	1	1.960	65	150,00	303.000,00	0,00	1.919,00 €
MUESTRA 6	95%	1	2.025	0	74,00	286.000,00	0,00	3.671,62 €
MUESTRA 7	95%	1	2.025	0	79,00	269.000,00	0,00	3.234,81 €
MUESTRA 8	100%	1	1.973	52	77,00	265.000,00	0,00	3.441,56 €
MUESTRA 9	95%	1	1.900	125	179,00	138.300,00	0,00	733,99 €
MUESTRA 10	95%	1	2.025	0	70,00	280.000,00	0,00	3.800,00 €

(*) Valor en venta menos valor del aparcamiento y comisión del agente inmobiliario.

COEFICIENTES CORRECTORES DE LAS MUESTRAS									
MUESTRAS	Localización	Uso	Configuración	Tipología	Superficie	Calidad (*)	β	Gravámenes	
MUESTRA 1	0,90	1,00	1,00	1,00	0,80	1,05	0,0000	1,00	
MUESTRA 2	0,90	1,00	1,05	1,00	0,80	1,20	0,1563	1,00	
MUESTRA 3	0,90	1,00	1,00	1,00	0,90	1,20	0,5022	1,00	
MUESTRA 4	0,95	1,00	0,95	1,00	0,80	1,05	0,0000	1,00	
MUESTRA 5	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,10	0,5363	1,00	
MUESTRA 6	1,00	1,00	1,00	1,00	0,85	1,05	0,0000	1,00	
MUESTRA 7	1,00	1,00	1,00	1,00	0,85	1,10	0,0000	1,00	
MUESTRA 8	1,00	1,00	1,00	1,00	0,85	1,10	0,3952	1,00	
MUESTRA 9	1,00	1,00	1,00	1,00	1,05	1,20	1,4063	1,00	
MUESTRA 10	1,00	1,00	1,00	1,00	0,80	1,05	0,0000	1,00	

(*) El ascensor no se considera en viviendas unifamiliares ni en viviendas en planta baja.

MUESTRAS	Conservación		0,5849	Coeficiente de homogen.	VALOR MEDIO HOMOGENEIZADO			Muestras rechazadas
	β	F=Vc/VM			∑	Valor (VU)	Coeficiente	
MUESTRA 1	0,0000	0,58	1,0000	0,7560	3.728,03	0,7560	2.818,39 €	
MUESTRA 2	0,1563	0,58	1,0997	0,9976	4.241,07	0,9976	4.230,93 €	
MUESTRA 3	0,5022	0,58	1,4110	1,3715	2.054,35	1,3715	2.817,49 €	
MUESTRA 4	0,0000	0,58	1,0000	0,7581	5.233,77	0,7581	3.967,72 €	
MUESTRA 5	0,5363	0,58	1,4514	1,5966	1.919,00	1,5966	3.063,83 €	
MUESTRA 6	0,0000	0,58	1,0000	0,8925	3.671,62	0,8925	3.276,92 €	
MUESTRA 7	0,0000	0,58	1,0000	0,9350	3.234,81	0,9350	3.024,55 €	
MUESTRA 8	0,3952	0,58	1,2974	1,2131	3.441,56	1,2131	4.174,78 €	
MUESTRA 9	1,4063	0,58	5,4237	6,8339	733,99	6,8339	5.016,04 €	
MUESTRA 10	0,0000	0,58	1,0000	0,8400	3.800,00	0,8400	3.192,00 €	
VALOR MEDIO DE MERCADO							3.590,18 €	21/12/2025

VARIACIÓN DEL VALOR MEDIO DE MERCADO POR EL TIEMPO TRANSCURRIDO			
Tiempo transcurrido desde la fecha de valoración y la toma de muestras de mercado	Meses	Porcentaje (*)	Variación (%)
(*) Histórico de precios de venta de viviendas los últimos años (fuente: Idealista)	0	0,00%	0,00%
VALOR MEDIO DE MERCADO A LA FECHA DE LA VALORACIÓN	21/12/2025	3.590,18 €	0,00%
			3.590,18 €

2.3. Càlcul del valor de la construcció.

Per a realitzar el càlcul de costos d'edificació s'aplica el barem orientatiu establert pel Col·legi Oficial d'Arquitectes de les Illes Balears (COAIB) que, per a la data de valoració, determina el preu unitari

mitjà d'execució material de la construcció següent:

CALCULO DEL VALOR DE CONSTRUCCIÓN (Vc)		€/m2
Coste unitario construcción		685,38
Coefficiente corrector por tipología y uso (1)	2,00	
Coefficiente corrector piscina	30,00	0,00
Coefficiente de calidad (Q)	1	
Coefficiente moderador (M)	1	
Coste unitario de construcción corregido		1.370,76
Control de calidad	1,50%	20,56
Coste medidas seguridad y salud	2,00%	27,42
PEM (€/m2)		1.418,74
BENEFICIO INDUSTRIAL Y GG		
Beneficio industrial	13%	184,44
Gastos generales	6%	85,12
PEC (€/m2)		269,56
HONORARIOS PROFESIONALES		
Proyecto básico, de ejecución y dirección	5,50%	78,03
Estudio y coordinación seguridad y salud	0,55%	7,80
Dirección Técnica de la obra	1,65%	23,41
Telecomunicaciones, ingenieros, etc.	0,03%	0,39
Proyecto y dirección actividad	0,04%	0,57
SUBTOTAL		110,20
NOTARIA Y REGISTRO DE LA PROPIEDAD		
Notaría	0,00%	0,00
Registro de la Propiedad	0,00%	0,00
SUBTOTAL		0,00
LICENCIA Y TASAS		
Licencia de obras	2,00%	28,37
ICIO	3,00%	42,56
Ocupación vía pública	0,10%	1,42
Tasa gestión residuos	1,50%	21,28
SUBTOTAL		93,64
OTROS GASTOS NO RECUPERABLES		
Topografía y estudio geotécnico	0,50%	7,09
OCT	4,00%	56,75
Seguro decenal de daños	3,00%	42,56
SUBTOTAL		106,41
COSTE ADMINISTRACIÓN Y GESTIÓN		
Administración y gestión	5,00%	84,41
SUBTOTAL		84,41
GASTOS COMERCIALIZACIÓN Y FINANCIEROS		
Costes de comercialización	3,00%	50,65
Costes financieros	3,00%	50,65
SUBTOTAL		101,30
TOTAL Vc		2.099,84

0,85

(1). Superficie de producto inmobiliario final sin comunidad. 117,13

CÀLCUL DEL VALOR UNITARI DE REPERCUSSIÓ

VALOR DE REPERCUSIÓN DEL SUELO	€/m2	Valor total
Vv: valor venta del uso considerado	3.590,18	(€)
K: coeficiente de ponderación de los GG	1,40	7.871,32
Vc: valor construcción del uso considerado	2.099,84	3,48
VRS=(Vv / K) - Vc	464,58	12.740.138,49
VRS MINIMO CONSIDERADO	15%	538,53

2.5. Càlcul del valor del 15% d'increment d'aprofitament.

Segons s'ha exposat en l'apartat 1 anterior, l'increment d'edificabilitat de la modificació, respecte del planejament vigent, és de: 2.221,57 m2/sostre.

Aprofitament a valorar: 2.221,57 m2 x 15% = **333,24 m2**

A aquest efecte, l'increment de superfície de cessió, respecte de la qual legalment li correspon per planejament i la seva valoració amb la finalitat de compensar a l'ajuntament per un major aprofitament urbanístic es resumeix en el següent quadre:

VALORACIÓ DEL 15% DE L'INCREMENT D'APROFITAMENT URBANÍSTIC

Increment d'edificabilitat		2.221,57
Percentatge atribuïble a l'administració	15%	333,24
Valor unitari de repercusió del sòl		464,58 €
Valor del 15% d'increment d'aprofitament urbanístic		154.812,89 €

No obstant això, aquesta cessió queda compensada amb l'increment del sòl de cessió a favor de l'ajuntament que, com s'ha assenyalat en la memòria d'aquesta modificació, ascendeix a 2.548,48 m2/sòl.

Per tant, seguint en el mateix criteri a aquest sòl li correspondria un aprofitament teòric de 1,84 m2/m2, és a dir: 4.689,20 m2/sostre. Edificabilitat molt superior a la corresponent al 15% d'aprofitament mitjà ponderat (AMP).

CÀLCUL DE L'INCREMENT DEL SÒL DE CESSIÓ PÚBLICA

Superfície d'increment del sòl de cessió pública		2.548,48
Increment teòric d'edificabilitat del sòl de cessió	1,84	4.689,20
Diferència d'edificabilitat a favor de l'ajuntament		-2.467,63

En resum l'AMP queda així compensat amb la cessió d'increment de sòl públic.

Inca, signat en la data de la signatura electrònica.