



Ajuntament d'Inca

PLA ESPECIAL DE REFORMA INTERIOR DEL CENTRE HISTÒRIC D'INCA

Document d'aprovació inicial (V.AI-04.26)

ESTUDIS ECONÒMICS

Abril 2026

JORNETLOPPASTOR
ARQUITECTES

MGL
urbanisme
paisatge
arquitectura

marès
arquitectura
paisatge
territori



Aquest document és l'Estudi Econòmic del Pla Especial de Reforma Interior (PERI) del centre històric d'Inca, que analitza els aspectes econòmics associats al desenvolupament del planejament i avalua la seva sostenibilitat i viabilitat des del punt de vista públic.

L'estudi inclou tres parts principals exigides per la legislació urbanística: l'estudi econòmic i financer, l'informe de sostenibilitat econòmica i la memòria de viabilitat econòmica. Aquestes anàlisis identifiquen els costos de les actuacions previstes, els agents responsables de la seva execució i l'impacte que poden tenir sobre la hisenda municipal, així com la compatibilitat d'aquestes actuacions amb la capacitat econòmica de l'Ajuntament.

El document constata que el PERI no preveu grans operacions urbanístiques ni noves urbanitzacions, sinó una actuació puntual de transformació urbana en sòl urbà consolidat, consistent en l'obtenció d'una parcel·la mitjançant expropiació per destinar-la a habitatge de protecció oficial.

L'estudi conclou que el pla no genera plusvàlues urbanístiques privades ni exigeix mecanismes de redistribució de càrregues i beneficis, ja que les actuacions tenen un caràcter essencialment públic i social. Per tant, el PERI es considera econòmicament viable, coherent amb el seu objectiu de rehabilitació urbana i de política pública d'habitatge dins el centre històric.

TAULA DE CONTINGUT

ESTUDI ECONÒMIC	6
1 ESTUDI ECONÒMIC I FINANCER (EEF)	7
1.1 Naturalesa de l'actuació de gestió urbanística	7
1.2 Actuació de transformació urbanística prevista, titularitat dels terrenys i obtenció del sòl	7
1.3 Titularitat dels terrenys i obtenció de sòl	8
1.4 Valoració del sòl	8
1.5 Estimació del cost econòmic de les actuacions de transformació urbanística previstes i previsions de finançament públic	8
1.6 Terminis de desenvolupament	9
2 INFORME DE SOSTENIBILITAT ECONÒMICA (ISE)	10
2.1 Objecte i abast de l'informe	10
2.2 Metodologia d'anàlisi	10
2.3 Estimació de les despeses municipals derivades de l'execució de les actuacions	10
2.3.1 Naturalesa de les despeses	10
2.3.2 Costos d'implantació i posada en funcionament	10
2.3.3 Costos d'implantació i posada en funcionament	11
2.3.4 Costos de manteniment	12
2.3.5 Costos d'implantació, posada en funcionament i manteniment a assumir per l'Administració local	12
2.3.6 Resum de despeses municipals	12
2.4 Estimació dels ingressos municipals derivats de l'execució de les actuacions	12
2.4.1 Impostos municipals	12
2.4.2 Cessions d'aprofitament	13
2.5 Impacte sobre la hisenda municipal	13
2.6 Pressupost municipal	13
2.7 Impacte econòmic del PERI sobre la hisenda municipal	14
3 MEMÒRIA DE VIABILITAT ECONÒMICA	16
3.1 Objecte i abast de la memòria	16
3.1.1 Descripció dels àmbits objecte d'anàlisi	16
3.1.2 Metodologia i criteris d'anàlisi de viabilitat	16
3.1.3 Determinació del valor del sòl i abast del valor de repercussió	16
3.1.4 Avaluació econòmica de les actuacions	17
3.1.5 Resum de viabilitat econòmica	17
4 EQUIP REDACTOR	17
ANNEX I. VALORACIÓ DEL SÒL	19
1 VALORACIÓ DEL SÒL PER EXPROPIACIÓ EN SITUACIÓ DE SÒL URBÀ	19
2 LEGISLACIÓ APLICABLE	21
3 PROCEDIMENT I CRITERIS DE VALORACIÓ	21

4	METODOLOGIA DE CàLCUL	21
5	DADES URBANÍSTIQUES DE LA PARCEL·LA	22
6	RESULTAT DE LA VALORACIÓ	22
	ANNEX II. ESTUDI DE MERCAT	23
1	OBJECTE DE L'ESTUDI	23
2	METODOLOGIA EMPRADA	23
3	CRITERIS DE SELECCIÓ DE LES MOSTRES	23
4	INFORMACIÓ RECOLLIDA DE LES MOSTRES	23
5	HOMOGENEÏTZACIÓ DE LES MOSTRES	24
6	DETERMINACIÓ DEL VALOR DE VENDA (VV)	24
6.1	Relació de Mostres	25

Estudi econòmic

Els present estudis econòmics s'emmarquen en el procés de redacció del **Pla Especial de Reforma Interior del Centre Històric d'Inca** (en endavant, PERI).

D'acord amb el que estableix l'article 45.6 de la **Llei 12/2017, d'Urbanisme de les Illes Balears (LUIB)**, els plans especials han d'incloure, si escau, un **informe de sostenibilitat econòmica** en el cas que ordenin actuacions urbanístiques. Aquest informe ha d'analitzar l'impacte produït en la hisenda pública derivat del manteniment i conservació dels sòls dotacionals i viaris que es puguin incorporar al patrimoni municipal, així com la **memòria de viabilitat econòmica**, destinada a analitzar la rendibilitat de les actuacions des del punt de vista dels propietaris del sòl.

Així mateix, l'article 47 de la LUIB estableix el contingut mínim dels **estudis econòmics del planejament urbanístic**, en funció de la naturalesa i l'abast de les actuacions que s'hi prevegin.

El PERI del Centre Històric d'Inca té una naturalesa eminentment **normativa, reguladora i ordenadora**, sense classificar ni reclasificar sòl, sense incrementar edificabilitat ni densitats, i sense establir de manera general sistemes d'actuació urbanística ni processos de transformació del sòl.

No obstant això, el pla identifica **una actuació concreta que requereix gestió urbanística**, i que pot comportar una incidència econòmica tant per a la iniciativa pública com per a la privada. Per aquest motiu, s'inclou en aquest apartat l'**estudi econòmic i financer**, l'**informe de sostenibilitat econòmica** i la **memòria de viabilitat econòmica** de l'actuació, d'acord amb el que estableix l'article 59.4 de la LUIB.

D'acord amb els tres estudis econòmics requerits:

- El **primer** atén a la identificació dels subjectes responsables de l'execució de les determinacions del planejament i a la seva avaluació econòmica.
- El **segon** analitza l'equilibri pressupostari entre les despeses derivades del manteniment i conservació de les dotacions i infraestructures públiques i els ingressos que, si escau, puguin generar-se per a la Hisenda municipal.
- El **tercer** avalua la **viabilitat i rendibilitat econòmica de l'actuació**, principalment des del punt de vista de la iniciativa pública, atès que no es preveuen noves unitats d'actuació de caràcter privat.

Aquestes anàlisis es formulen de manera proporcionada a l'abast real del PERI, atesa la inexistència de processos urbanitzadors generals i el caràcter puntual de l'actuació amb gestió urbanística prevista.

1 ESTUDI ECONÒMIC I FINANCER (EEF)

Tal com determina l'article 47 de la **Llei 12/2017, d'Urbanisme de les Illes Balears (LUIB)**, l'Estudi Econòmic i Financer (EEF) ha de contenir:

1. L'estimació del cost econòmic de les actuacions de transformació urbanística previstes.
2. La identificació dels subjectes públics o privats responsables de la seva execució.
3. L'anàlisi de les previsions de finançament públic d'aquelles actuacions que corresponen a l'administració.
4. L'establiment dels terminis en què se'n preveu el desenvolupament.

D'acord amb l'anterior, el present EEF s'estructura de la manera següent:

- a. Una **taula resum** amb la informació bàsica de l'actuació de transformació urbanística prevista, incloent-hi la superfície, la classificació del sòl, la situació bàsica, el sistema d'actuació, la titularitat dels terrenys i l'agent executor.
- b. Una **relació de les referències cadastrals** afectades per l'actuació expropiatòria prevista.
- c. La indicació del **cost total estimat de l'expropiació**, el detall del qual i la metodologia de càlcul utilitzada es recullen a l'**Annex I**.
- d. Una **estimació del cost econòmic global** de l'actuació, limitada als costos d'obtenció del sòl, atès que el PERI no comporta obres d'urbanització ni d'edificació immediata. Els costos de manteniment i explotació s'analitzen, si escau, dins l'Informe de Sostenibilitat Econòmica i la Memòria de Viabilitat Econòmica.
- e. El **programa d'actuació i terminis de desenvolupament**, amb caràcter orientatiu.

1.1 Naturalesa de l'actuació de gestió urbanística

D'acord amb el **Reial decret legislatiu 7/2015**, pel qual s'aprova el text refós de la Llei del sòl i rehabilitació urbana, i amb l'article 23 de la LUIB, el planejament pot preveure **actuacions de transformació urbanística en sòl urbà**, destinades a la reforma o renovació de l'espai urbanístic preexistent.

En aquest sentit, el **PERI del Centre Històric d'Inca no preveu actuacions de nova urbanització**, ni transformacions de sòl rural o urbanitzable, sinó **una actuació puntual de transformació urbanística en sòl urbà consolidat**, amb la finalitat d'obtenir sòl per a habitatge amb protecció oficial mitjançant el sistema d'expropiació.

1.2 Actuació de transformació urbanística prevista, titularitat dels terrenys i obtenció del sòl

El PERI preveu **una única actuació de transformació urbanística**, amb l'objectiu d'obtenir sòl destinat a **habitatge de protecció oficial**, mitjançant expropiació per part de l'Administració municipal.

Les dades bàsiques de l'actuació són les següents:

- **Parcel·la cadastral:** 2269103DD9926N
- **Emplaçament:** carrer d'en Trobat, núm. 63
- **Municipi:** Inca (Illes Balears)
- **Classificació del sòl:** Urbà
- **Situació bàsica del sòl:** Urbà
- **Sistema d'actuació:** Expropiació
- **Titularitat dels terrenys:** Privada
- **Superfície del sòl de titularitat privada:** 364 m²
- **Agent executor:** Administració pública (Ajuntament d'Inca)

Octubre de 2025 - Document d'aprovació inicial (V.AI-10.25) • 8 de 31

Les previsions de finançament públic s'analitzen igualment a l'apartat corresponent de l'Informe de sostenibilitat econòmica, i es basen en dues vies principals:

- **Finançament propi municipal**, mitjançant recursos ordinaris del pressupost municipal, romanent de tresoreria o, si escau, endeutament.
- **Finançament extern**, mitjançant subvencions i ajudes d'altres administracions, especialment del Consell de Mallorca o d'altres administracions supramunicipals, en el marc de programes d'ajut a les corporacions locals per a actuacions d'interès públic.

1.6 Terminis de desenvolupament

El **programa d'actuació** estableix de manera orientativa les etapes de desenvolupament de l'actuació prevista, atenent la seva naturalesa puntual i la disponibilitat pressupostària municipal.

Actuació	Termini previst
Parcel·la 2269103DD9926N 1r quadrienni	

Els terminis indicats tenen **caràcter orientatiu** i no vinculant, i podran adaptar-se en funció de les prioritats municipals i de la disponibilitat de finançament.

2 INFORME DE SOSTENIBILITAT ECONÒMICA (ISE)

2.1 Objecte i abast de l'informe

D'acord amb l'article 47 de la **Llei 12/2017, d'Urbanisme de les Illes Balears (LUIB)**, l'Informe de Sostenibilitat Econòmica (ISE) té per objecte analitzar l'impacte de les actuacions previstes pel planejament sobre les **hisendes públiques afectades**, tant en fase d'implantació com en la posada en funcionament i el manteniment de les infraestructures i dotacions resultants.

En concret, l'ISE ha de:

1. Ponderar l'impacte econòmic de l'actuació sobre la hisenda pública.
2. Quantificar els costos de posada en marxa i manteniment dels serveis públics associats.
3. Estimar els ingressos municipals derivats dels principals tributs locals.

2.2 Metodologia d'anàlisi

L'anàlisi de l'impacte econòmic es realitza considerant:

- **Les despeses municipals**, derivades exclusivament de l'execució de l'actuació prevista pel PERI.
- **Els ingressos municipals**, derivats dels principals tributs locals (llicències, ICIO, IBI) i d'altres possibles ingressos urbanístics.

Atesa la naturalesa del PERI del Centre Històric d'Inca, que **no preveu creixement urbà ni desenvolupament de noves unitats d'actuació**, l'anàlisi es formula de manera **proporcionada i ajustada** a l'abast real del pla.

2.3 Estimació de les despeses municipals derivades de l'execució de les actuacions

2.3.1 Naturalesa de les despeses

El PERI **no preveu actuacions de nova urbanització**, ni execució de sistemes viaris, espais lliures o infraestructures que comportin despeses d'urbanització a càrrec de l'Ajuntament.

L'única actuació amb incidència econòmica directa per a l'Administració municipal és:

- **L'expropiació d'un solar urbà** destinat a habitatge de protecció oficial.
- **La posterior implantació i posada en funcionament de l'equipament residencial**, si escau, en una fase posterior i mitjançant projectes independents.

No existeixen despeses d'urbanització associades, atès que es tracta d'un solar urbà amb tots els serveis existents.

2.3.2 Costos d'implantació i posada en funcionament

Els costos d'implantació i construcció s'han estimat **a efectes merament orientatius**, d'acord amb el **mètode simplificat del COAIB**, sobre la base dels costos de construcció tipus vigents a les Illes Balears.

S'han aplicat els coeficients següents:

- **Q = 1**

- **M = 1,00.**
- **C = 1,80**, segons el tipus de construcció.

Les despeses associades considerades ascendeixen a un **40 % del PEM**, distribuïdes en:

- Despeses generals i benefici industrial: 19 %
- Honoraris professionals: 17,50 %
- Despeses de gestió urbanística: 3,50 %

Els percentatges aplicats són coherents amb els criteris habituals del COAIB, el Generador de Preus de la Construcció i experiències recents d'actuacions públiques similars a les Illes Balears, i s'han emprat únicament a efectes orientatius.

Aquestes estimacions no tenen caràcter executiu ni pressupostari, i únicament serveixen per avaluar l'ordre de magnitud de l'impacte econòmic.

Despeses de construcció

Despeses de construcció									
Tipus				Mètode COAIB		Altres despeses associades			Valor unitari d'implantació
Q	M	C	Mòdul COAIB (01/26)	PEM. Valor unitari (€/m²)	PEC (DG + BI)	Honoraris professionals	Despeses gestió urbanística		
					19%	18%	4%		
Habitatge de protecció	1	1.	1.80	686.68	1236.02	234.84	216.30	43.26	1730.43

Taula 1.

Valors de construcció

No existeixen despeses d'urbanització al ser un solar amb tots els serveis.

Les despeses associades considerades són les següents:

CONCEPTE

Aplicats sobre el Preu d'execució material:

- Pressupost d'execució per contrata 19,00%
- Despeses generals 6,00%
- Benefici Industrial 13,00%
- Honoraris de professionals 17,50%
- Honorari d'arquitecte. Projecte bàsic, d'execució i direcció d'obra 6,50%
- Honoraris d'enginyer. Telecomunicacions, activitats, o altres projectes. 6,00%
- Direcció d'execució de l'obra 3,00%
- Estudi i coordinació de seguretat i salut 1,00%
- Topografia i estudi geotècnic 1,00%
- Despeses de gestió urbanística 3,50%
- Honoraris notaria, inscripcions registrals i tributs publicacions 0,50%
- Taxes de llicència, ICIO, gestió de residus 3,00%

TOTAL 40,00%

2.3.3 Costos d'implantació i posada en funcionament

Els costos d'implantació i construcció s'han estimat **a efectes merament orientatius**, d'acord amb el **mètode simplificat del COAIB**, sobre la base dels costos de construcció tipus vigents a les Illes Balears.

S'han aplicat els coeficients següents:

- **Q = 0,80**, corresponent a habitatge de protecció oficial.
- **M = 1,00.**
- **C = 1,80**, segons el tipus de construcció.

Les despeses associades considerades ascendeixen a un **40 % del PEM**, distribuïdes en:

- Despeses generals i benefici industrial: 19 %

- Honoraris professionals: 17,50 %
- Despeses de gestió urbanística: 3,50 %

Aquestes estimacions no tenen caràcter executiu ni pressupostari, i únicament serveixen per avaluar l'ordre de magnitud de l'impacte econòmic.

2.3.4 Costos de manteniment

D'acord amb els barems del COAIB i experiències comparables, s'han considerat els següents percentatges orientatius:

- **Posada en funcionament:** 2,5 % del cost d'implantació.
- **Manteniment:** 1,0 % del cost d'implantació, per quadrienni.

2.3.5 Costos d'implantació, posada en funcionament i manteniment a assumir per l'Administració local

D'acord amb el càlcul del preu d'expropiació, dels valors de construcció o implantació i dels percentatges de posada en funcionament i manteniment, s'han calculat els diferents costos associats:

Àmbit	Descripció	Superfície (m²)	Adquisició del sòl (€)	Implantació (€)	Posada en funcionament (€)	Manteniment (€ / quadrienni)
					2.5%	1.0%
2269103DD9						
926N	HPO	364	182.601,78	1,243,573.52 €	31,089.34 €	12,435.74 €
Taula 2.	Costos d'expropiació, d'urbanització, construcció, posada en funcionament i manteniment que ha d'assumir l'administració pública					

Taula resum segons terminis de desenvolupament (programa d'actuació)

Període	Descripció	Superfície (m²)	Costos d'adquisició, implantació i posada en funcionament (€)	Manteniment (€/ quadrienni)
1r quadrienni	HPO - 2269103DD9926N	364	1,457,264.64 €	12,435.74 €
Taula 3.	Costos puntuals i per quadriennis totals per cada actuació proposada que ha d'assumir l'administració pública			

2.3.6 Resum de despeses municipals

Les despeses municipals associades al PERI es concentren exclusivament en:

- Cost d'expropiació del sòl.
- Cost d'implantació i posada en funcionament, si escau.
- Cost de manteniment posterior.

Aquestes despeses tenen **caràcter puntual i assumible**, i no generen càrregues estructurals recurrents sobre el pressupost municipal.

	Puntuals	Anuals
	1,426,175.30 €	43,525.07 €
Taula 4.	Resum dels costos puntuals i anuals totals que ha d'assumir l'administració pública	

2.4 Estimació dels ingressos municipals derivats de l'execució de les actuacions

2.4.1 Impostos municipals

Atesa la naturalesa de l'actuació:

- No es preveu increment significatiu de població.
- No es generen noves unitats lucratives.
- L'actuació es destina a **habitatge de protecció oficial**, amb règim específic.

Per aquest motiu, **no es preveuen ingressos municipals rellevants** derivats de:

- Taxes de llicència d'obres.
- ICIO.
- Impost sobre béns immobles (IBI).

2.4.2 Cessions d'aprofitament

El PERI **no preveu cessions d'aprofitament urbanístic**, atès que no hi ha actuacions de transformació amb aprofitament privat.

2.5 Impacte sobre la hisenda municipal

La comparativa entre despeses i ingressos municipals posa de manifest que:

- Les despeses municipals són puntuals i limitades.
- No existeixen ingressos municipals associats a l'actuació.
- L'impacte econòmic sobre la hisenda municipal és assumible i compatible amb la capacitat pressupostària de l'Ajuntament d'Inca.

2.6 Pressupost municipal

Repercussió despesa-ingrés. S'inclou la taula amb l'evolució dels ingressos i despeses dels darrers anys i la previsió futura dels pressuposts municipals dels següents 4 anys (2026, 2027, 2028, 2029).

PRESSUPOST MUNICIPAL D'INCA – ANY 2025

Ingressos municipals (previsions inicials 2025)

Capítol	Concepte	Import (€)
CAP 1	Imposts directes	10.741.208,56
CAP 2	Imposts indirectes	893.689,25
CAP 3	Taxes i altres ingressos	12.183.253,34
CAP 4	Transferències corrents	13.995.982,63
CAP 5	Ingressos patrimonials	238.434,06
—	Ingressos corrents	38.052.567,84
CAP 6	Alienació d'inversions reals	0,00
CAP 7	Transferències de capital	1.364.358,45
—	Operacions de capital	1.364.358,45
—	Ingressos no financers	39.416.926,29
CAP 8	Actius financers	4.081.474,66
CAP 9	Passius financers	0,00
TOTAL INGRESSOS		43.498.400,95

Despeses municipals (crèdits inicials 2025)

Capítol	Concepte	Import (€)
CAP 1	Despeses de personal	18.675.854,50
CAP 2	Despeses en béns i serveis	15.791.092,32
CAP 3	Despeses financeres	10,00
CAP 4	Transferències corrents	1.392.196,80
—	Despeses corrents	35.859.153,62
CAP 5	Fons de contingència	0,00
CAP 6	Inversions reals	7.264.247,33
CAP 7	Transferències de capital	340.000,00
—	Operacions de capital	7.604.247,33
—	Despeses no financeres	43.463.400,95
CAP 8	Actius financers	35.000,00
CAP 9	Passius financers	0,00
TOTAL DESPESES		43.498.400,95

Concepte	Import (€)
Total ingressos	43.498.400,95
Total despeses	43.498.400,95
Resultat pressupostari inicial	0,00 €

2.7 Impacte econòmic del PERI sobre la hisenda municipal

L'avaluació de l'impacte econòmic del **Pla Especial de Reforma Interior del Centre Històric d'Inca (PERI)** té per objecte determinar si l'Administració local disposa de capacitat financera suficient, a partir dels seus pressupostos ordinaris, per assumir les actuacions previstes.

L'objectiu és, per tant, **relacionar les determinacions del PERI amb la sostenibilitat econòmica de la hisenda municipal**, d'acord amb el que estableix la legislació urbanística vigent.

Tal com s'ha exposat als apartats anteriors, el PERI **no preveu un desenvolupament urbanístic extens ni continuat**, sinó **una actuació puntual i delimitada**, consistent en l'expropiació d'un solar urbà destinat a habitatge de protecció oficial. No es preveuen actuacions de nova urbanització, execució de sistemes generals ni implantació d'infraestructures addicionals que generin càrregues estructurals per a l'Ajuntament.

D'acord amb la **taula comparativa d'ingressos i despeses municipals**, l'impacte econòmic del PERI es concentra exclusivament en **despeses puntuals**, principalment vinculades a l'obtenció del sòl i, si escau, a la implantació i posada en funcionament de l'equipament residencial. Aquestes despeses **no comporten desequilibris pressupostaris**, atès el volum global del pressupost municipal vigent.

Pel que fa a les **despeses recurrents de manteniment**, l'impacte econòmic és **molt reduït**, de caràcter assumible i perfectament integrable dins els pressupostos municipals futurs, sense comprometre la prestació ordinària dels serveis públics.

En conseqüència, es conclou que el PERI del Centre Històric d'Inca:

- No genera un impacte econòmic negatiu significatiu sobre la hisenda municipal.

- No compromet l'equilibri pressupostari.
 - Presenta un nivell de despesa proporcional a l'abast real de les actuacions previstes.
 - És **plenament sostenible des del punt de vista econòmic i financer**.
- .

3 MEMÒRIA DE VIABILITAT ECONÒMICA

3.1 Objecte i abast de la memòria

D'acord amb l'article 47 de la **Llei 12/2017, d'Urbanisme de les Illes Balears (LUIB)**, la Memòria de Viabilitat Econòmica (MVE) té per objecte analitzar les actuacions de planejament que **incrementin l'índex d'edificabilitat bruta o modifiquin l'ús global** respecte de les determinacions estructurals del planejament vigent, així com incloure un **balanç comparatiu de rendibilitat econòmica**, en els termes establerts per la legislació estatal.

En el cas del **Pla Especial de Reforma Interior del Centre Històric d'Inca (PERI)**, cal assenyalar que:

- No s'incrementa l'edificabilitat global.
- No es modifica l'ús global del sòl.
- No es generen nous aprofitaments urbanístics privats.
- No es preveuen unitats d'actuació de caràcter lucratiu.

En conseqüència, la present MVE s'elabora **amb caràcter justificatiu**, amb l'objectiu de constatar que les determinacions del PERI **no requereixen l'acreditació de rendibilitat econòmica privada**, i que les actuacions previstes són **viables des del punt de vista econòmic**, atesa la seva naturalesa i abast.

3.1.1 Descripció dels àmbits objecte d'anàlisi

El PERI preveu **una única actuació amb incidència econòmica**, consistent en l'expropiació d'un solar urbà destinat a **habitatge de protecció oficial**, situat dins el teixit consolidat del centre històric d'Inca.

L'àmbit afectat:

- Es troba classificat com a sòl urbà consolidat.
- Disposa de tots els serveis urbanístics.
- No requereix obres d'urbanització.
- No comporta transformació urbanística amb repartiment de càrregues i beneficis.

No es defineixen altres àmbits objecte d'anàlisi ni actuacions comparables.

3.1.2 Metodologia i criteris d'anàlisi de viabilitat

Atesa la inexistència d'actuacions lucratives, la metodologia d'anàlisi de viabilitat **no es fonamenta en el càlcul de rendibilitat privada**, sinó en la verificació que:

- L'actuació no genera desequilibris econòmics.
- No exigeix mecanismes d'equitativa distribució.
- És compatible amb la capacitat financera de l'Administració.

La valoració econòmica del sòl s'ha realitzat **únicament a efectes expropiatoris**, seguint els criteris establerts al **Reial decret 1492/2011**, de 24 d'octubre, pel qual s'aprova el Reglament de valoracions de la Llei del sòl, i es recull a l'**Annex I. Valoració del sòl**.

3.1.3 Determinació del valor del sòl i abast del valor de repercussió

En el marc del present Pla Especial de Reforma Interior del Centre Històric d'Inca, s'ha procedit a la determinació d'un valor de repercussió del sòl (VRS) exclusivament a efectes expropiatoris, d'acord amb el que estableix el Reial decret 1492/2011, de 24 d'octubre, pel qual s'aprova el Reglament de valoracions de la Llei del sòl.

Aquest valor s'ha obtingut mitjançant l'aplicació del mètode residual estàtic, a partir del valor de venda del producte immobiliari edificat i dels costos de construcció corresponents, i es recull de manera detallada a l'Annex I (Valoració del sòl) i a l'Annex II (Estudi de mercat).

Tanmateix, aquest valor de repercussió no resulta aplicable com a paràmetre de rendibilitat urbanística ni com a indicador de viabilitat econòmica privada, atès que l'actuació prevista pel PERI no està sotmesa a mecanismes d'equitativa distribució de càrregues i beneficis, no genera aprofitament urbanístic privat ni comporta increments d'edificabilitat o de l'ús global del sòl.

En conseqüència, la Memòria de Viabilitat Econòmica no analitza la rendibilitat del sòl en termes de plusvàlua urbanística, sinó que es limita a constatar la viabilitat econòmica de l'actuació des del punt de vista públic, d'acord amb la seva naturalesa i finalitat social.

3.1.4 Avaluació econòmica de les actuacions

L'avaluació econòmica posa de manifest que:

- No existeixen ingressos privats derivats de l'actuació.
- No es produeix cap incentiu econòmic per a la iniciativa privada.
- L'actuació respon exclusivament a **finalitats d'interès públic i social**, vinculades a les polítiques municipals d'habitatge.

En conseqüència, **no és aplicable l'anàlisi de rendibilitat econòmica en termes de benefici privat**, ni tampoc el repartiment d'aprofitaments urbanístics.

3.1.5 Resum de viabilitat econòmica

A la vista de l'anàlisi efectuada, es conclou que:

- El PERI no genera plusvàlues urbanístiques privades.
- No requereix mecanismes de compensació o redistribució.
- L'única actuació prevista és viable econòmicament des del punt de vista públic.
- La manca de rendibilitat privada és coherent amb la finalitat social de l'actuació.

Per tot això, el PERI del Centre Històric d'Inca es considera **econòmicament viable**, d'acord amb la seva naturalesa com a instrument d'ordenació urbana i de política pública d'habitatge.

4 EQUIP REDACTOR

JORNET LLOP PASTOR ARQUITECTES SLP

Sebastià Jornet Forner	arquitecte, director del PERI
Joan Enric Pastor	arquitecte
Gabriel Jubete Andreu	arquitecte

MARÈS ARQUITECTURA, PAISATGE I TERRITORI SL

Jaume Luis Salas	arquitecte i paisatgista
Kerstin Nething	arquitecta
Miquel Fiol Munar	arquitecte

MGL URBANISME

Maria Gómez Lladrés	arquitecta urbanista
---------------------	----------------------

A Inca, a data de la signatura electrònica.

Per l'equip redactor,

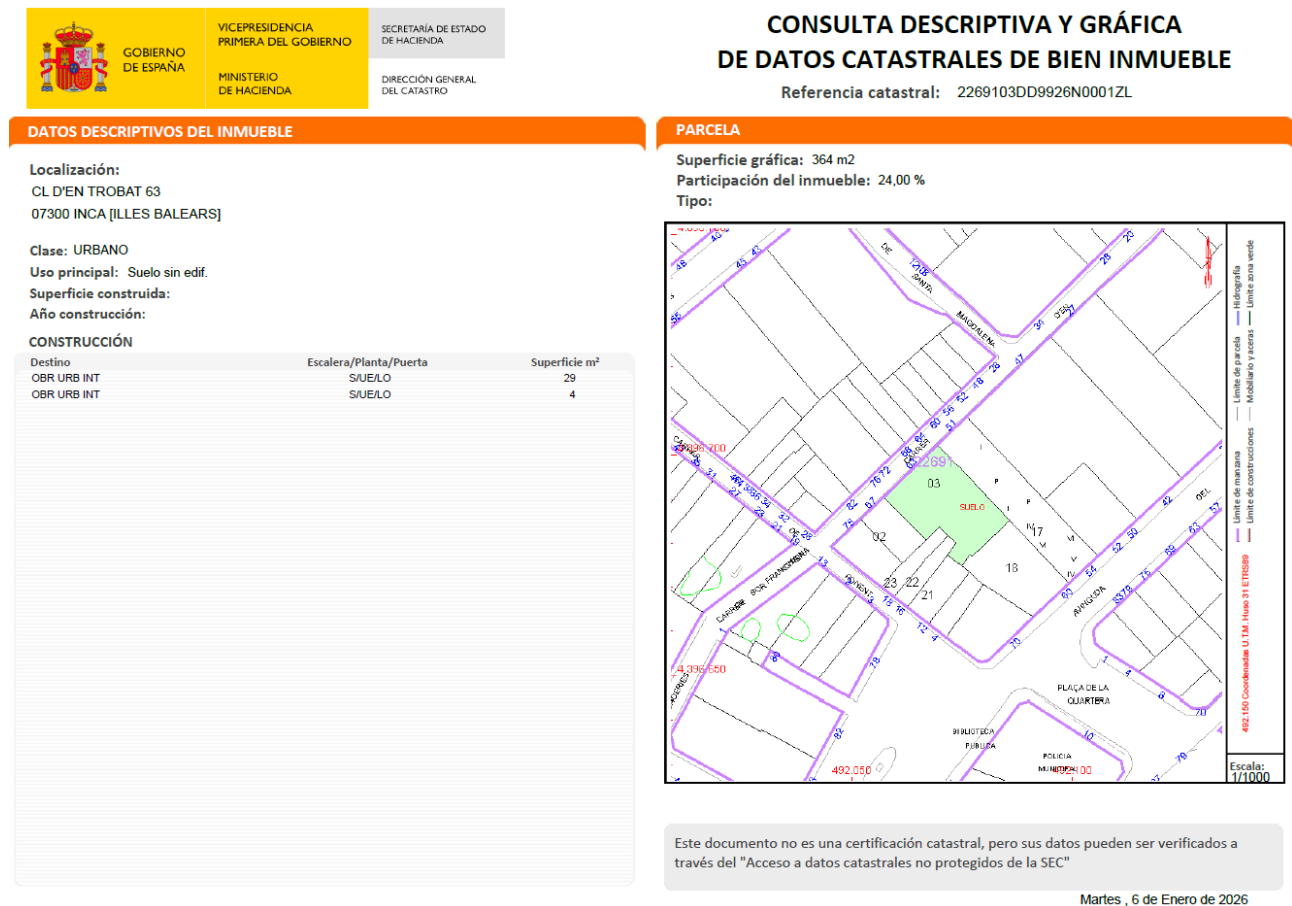
ANNEX I. Valoració del sòl

1 Valoració del sòl per expropiació en situació de sòl urbà

L'actuació prevista afecta **una parcel·la cadastral de titularitat privada**, inclosa dins el **sòl urbà del nucli d'Inca**, amb la finalitat de l'**obtenció de sòl destinat a habitatge de protecció oficial (HPO)**.

La parcel·la objecte de valoració:

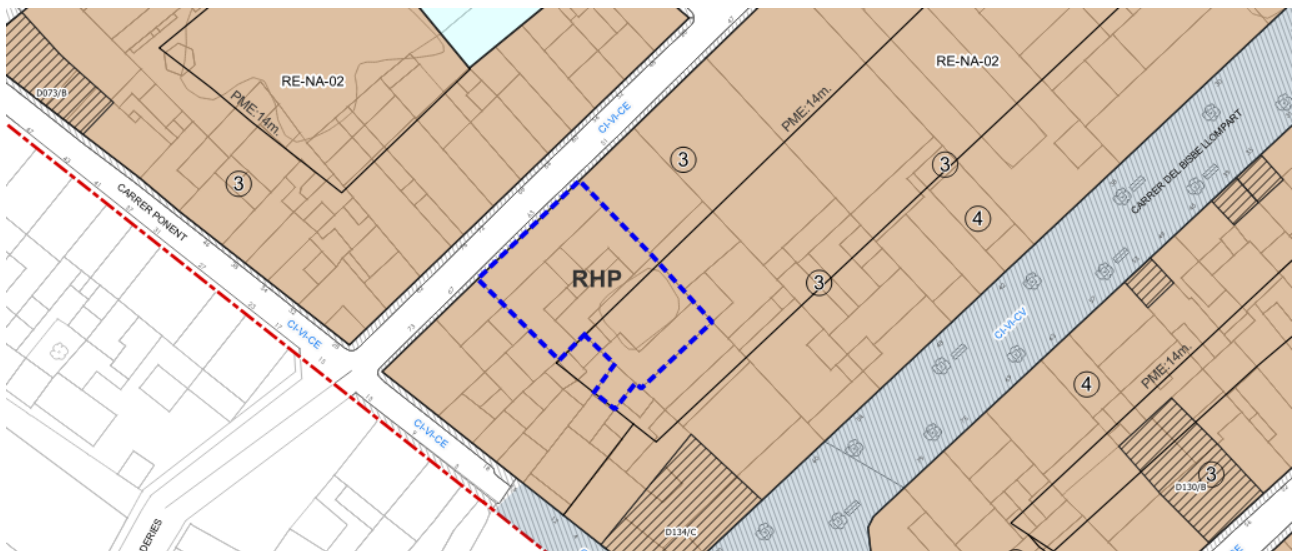
- Es troba classificada com a **sòl urbà consolidat**.
- Disposa de tots els serveis urbanístics.
- **No presenta cap edificació existent**, ni elements construïts que condicionin la valoració.
- La superfície afectada per l'expropiació és de **364 m²**, corresponent al **100 % de la parcel·la**.



Imatge 2. Fitxa cadastral



Imatge 3. Vista actual del solar



Imatge 4. Plànol de qualificació del sòl del PERI



Imatge 5. Solar afectat sobre ortofotografia 2024

2 Legislació aplicable

La valoració del sòl s'ha realitzat d'acord amb la normativa vigent en matèria de valoracions:

- **Reial decret 1492/2011**, de 24 d'octubre, pel qual s'aprova el Reglament de valoracions de la Llei del sòl.
- **Reial decret legislatiu 7/2015**, de 30 d'octubre, pel qual s'aprova el Text refós de la Llei del sòl i rehabilitació urbana.

3 Procediment i criteris de valoració

D'acord amb l'article 6 del Reglament de valoracions, atès que es tracta de **sòl en situació d'urbanitzat**, la seva valoració s'ha de dur a terme conforme al **Capítol IV del Reglament**, relatiu a la valoració del sòl urbanitzat.

En concret, en tractar-se de **sòl urbanitzat no edificat**, resulta d'aplicació el **procediment establert a l'article 22**, que determina la valoració del sòl mitjançant l'aplicació del **valor de repercussió del sòl (VRS)** a l'edificabilitat corresponent a l'ús considerat.

4 Metodologia de càlcul

D'acord amb l'article 22 del Reglament de valoracions, el valor del sòl urbanitzat no edificat s'obté mitjançant la següent expressió:

$$VS = Ei \times VRS$$

On:

- **VS** = Valor del sòl urbanitzat no edificat (€/m² de sòl)
- **Ei** = Edificabilitat corresponent a l'ús considerat (m² de sostre / m² de sòl)
- **VRS** = Valor de repercussió del sòl per a l'ús considerat (€/m² de sostre)

El **valor de repercussió del sòl (VRS)** s'ha determinat mitjançant el **mètode residual estàtic**, d'acord amb l'expressió:

$$VRS = \frac{Vv}{K} - Vc$$

On:

- **Vv** = Valor de venda del producte immobiliari acabat (€/m² de sostre), obtingut a partir d'un estudi de mercat. **Segons l'Annex II.**
- **K** = Coeficient que pondera les despeses generals, de finançament, gestió i promoció, així com el benefici empresarial normal.
 - S'adopta **K = 1,40**, valor general establert pel Reglament.
- **Vc** = Cost de construcció (€/m² de sostre), incloent execució material, despeses generals, benefici industrial, honoraris professionals, tributs i altres despeses necessàries. Éssent el valor de construcció:

Despeses de
construcció

Tipus			Mètode COAIB		Altres despeses associades			Valor unitari d'implantació
Q	M	C	Mòdul COAIB (01/26)	PEM. Valor unitari (€/m²)	PEC (DG + BI)	Honoraris professionals	Despeses gestió urbanística	

						19%	18%	4%	
Habitatge de protecció	1	1.	1.80	686.68	1236.02	234.84	216.30	43.26	1730.43
				Taula 1.		Valors de construcció			

VRS Valor unitari de repercussió del sòl

Vv 1,417.51 €

k 1.4

Vc 1730.43

VRS: 254.09 €

5 Dades urbanístiques de la parcel·la

- **Qualificació urbanística:** Casc Antic
- **Ús global:** Residencial
- **Sostre edificable màxim:** 718,65 m²

6 Resultat de la valoració

D'acord amb l'estudi de mercat i els càlculs efectuats, el **valor de repercussió del sòl (VRS)** per a l'ús residencial en casc antic resulta de:

- **VRS = €/m² de sostre**

En conseqüència, el **valor total del sòl a efectes expropiatoris** és el resultat de multiplicar el valor de repercussió pel sostre edificable atribuït:

Valor d'expropiació = VRS × Sostre edificable

Valor d'expropiació = 254.09 €/m² st x 718,65: 182.601,78€

Aquest import constitueix el **valor del sòl a efectes expropiatoris**, d'acord amb la normativa estatal de valoracions.

ANNEX II. Estudi de mercat

1 Objecte de l'estudi

L'objecte del present estudi de mercat és la **determinació del valor de venda mitjà (Vv)** de l'ús **residencial entre mitgeres**, al **nucli urbà d'Inca**, com a dada necessària per a l'aplicació del **mètode residual estàtic** establert al **Reial decret 1492/2011**, per a la valoració del sòl en situació de sòl urbanitzat no edificat.

Aquest valor s'utilitza **exclusivament a efectes de valoració expropiatòria**, i no per a la determinació d'aprofitaments urbanístics ni per a l'avaluació de viabilitat privada.

2 Metodologia emprada

Per a la determinació del Vv s'ha emprat el **mètode de comparació**, d'acord amb l'article 24 del Reglament de valoracions de la Llei del sòl (RV).

S'han analitzat **sis (6) mostres immobiliàries**, tal com estableix el Reglament, corresponents a **habitatges residencials entre mitgeres**, localitzats preferentment al **nucli urbà d'Inca**.

En aquells casos en què no s'han pogut obtenir mostres suficients dins el mateix nucli, s'han utilitzat **mostres de municipis propers amb característiques urbanes, socioeconòmiques i de mercat assimilables**, degudament justificades.

Aquesta circumstància posa de manifest una **dinàmica immobiliària moderada** en l'àmbit objecte d'estudi, fet habitual als centres històrics consolidats.

Tot i que l'objecte de l'expropiació és un solar sense edificació, la determinació del valor del sòl en situació de sòl urbanitzat no edificat s'ha realitzat d'acord amb l'article 22 del Reglament de valoracions de la Llei del sòl, mitjançant el mètode residual estàtic.

En aplicació d'aquest mètode, el valor de repercussió del sòl s'obté a partir del valor de venda del producte immobiliari edificat, raó per la qual l'estudi de mercat es fonamenta en mostres d'habitatges construïts amb característiques urbanístiques i tipològiques assimilables a les que permet l'ordenació vigent.

No s'han utilitzat mostres de solars, atès que el Reglament de valoracions estableix que el valor del sòl urbanitzat no edificat s'ha de determinar mitjançant el mètode residual, prenent com a referència el valor del producte immobiliari acabat, i no el valor de mercat directe del sòl.

3 Criteris de selecció de les mostres

Les mostres seleccionades compleixen els criteris següents:

- Ús residencial.
- Tipologia **entre mitgeres**.
- Superfícies i característiques compatibles amb el teixit del casc antic.
- Estat de conservació comparable.
- Informació contrastable mitjançant fonts cadastrals i portals immobiliaris (principalment Idealista).

4 Informació recollida de les mostres

Per a cada mostra s'ha recollit, entre d'altres, la informació següent:

- Ubicació i entorn urbà

- Superfície construïda
- Tipologia i ús
- Estat de conservació i antiguitat
- Valor d'oferta
- Existència d'aparcament
- Font de la informació i data de recollida

Cada mostra es presenta mitjançant una **fitxa individualitzada**, amb fotografia i dades bàsiques.

5 Homogeneïtzació de les mostres

Per garantir la comparabilitat de les mostres, s'ha procedit a la seva **homogeneïtzació**, definint com a producte tipus:

Habitatge residencial **entre mitgeres**, sense piscina, amb o sense aparcament, situat en casc antic, amb una superfície construïda aproximada de **200–300 m²**.

S'han aplicat els següents coeficients d'homogeneïtzació:

- **C1. Tipologia**
 - Entre mitgeres → **1,00**
 - Pis → **1,05**
- **C2. Superfície construïda**
 - < 200 m² → 0,975
 - 200–300 m² → 1,00
 - 300–400 m² → 1,025
- **C3. Localització**
 - Inca (casc antic) → **1,00**
 - Municipi assimilable → 0,95–1,05 (segons justificació)
- **C4. Antiguitat i estat de conservació**

Aplicat conforme a l'article 24.2 del RV, utilitzant el coeficient β establert a l'article 18 del Reglament.

En aquells casos en què no es disposa de l'any exacte de construcció, el coeficient C4 (antiguitat i estat de conservació) s'ha determinat a partir de l'estat de conservació observable, la tipologia constructiva i la documentació gràfica disponible, d'acord amb l'article 18 del Reglament de valoracions, que permet la determinació raonada del coeficient β quan no es disposa de totes les dades objectives.

- **C5. Aparcament**
 - Amb aparcament → 1,00
 - Sense aparcament → 0,975

6 Determinació del valor de venda (VV)

A partir del **valor unitari corregit (VUC)** de cada mostra, i un cop aplicats els coeficients d'homogeneïtzació, s'obté el **valor unitari homogeneïtzat (VUH)**.

El **Valor de venda (Vv)** s'ha determinat com la **mitjana aritmètica ponderada** dels VUH resultants.

ID	VOU	VUC	VUH
1	2,068 €	1,758 €	1,754.61 €
2	1,916.67 €	1,629.17 €	1,300.93 €
3	2,703.70 €	2,298.15 €	2,184.68 €
4	1,076.77 €	915.25 €	914.68 €
5	1,631.82 €	1,387.05 €	1,318.56 €
6	1,244.78 €	1,058.07 €	1,031.62 €
Valor de venda			1,417.51 €

Valor de venda mitjà (Vv): 1.417,51 €/m² construït

Aquest valor s'utilitza com a dada d'entrada per al càlcul del **VRS** en l'**Annex I**.

6.1 Relació de Mostres

MOSTRA 1

Informació bàsica de l'immoble

Nucli	Inca (centre històric)
Situació	Calle de la Soledat
Ref. catastral	No disponible
Font	Idealista
Agència	INMOCLAUS Servicios Inmobiliarios
Data de la mostra	06/01/2026
Tipologia	Entre mitgeres
Ús	Residencial
Valor oferta	395,000.00 €



Superfície construïda (m²)	191
Any construcció (Fc)	1950
Estat	Dolent - per reformar
Any de reforma (Fr)	-
Percentatge reforma (i)	-
Data real antiguitat (Fa)	-
Habitacions	4
Bany	2
Pati	Sí
Aparcament	No
Comentaris	Fa=Fc+(Fr-Fc) * i
Enllaç	https://www.idealista.com/inmueble/109515270/

Informació bàsica de l'immoble

	Coeficients		Valors	
C1	1.050	Valor unitari oferta (VOU)	2,068.06 €	€/m²
C2	0.975	Reducció negociació (10%)	206.81 €	€/m²
C3	1.000	Reducció agència (5%)	103.40 €	€/m²
C4	1.000	Valor unitari corregit (VUC)	1,757.85 €	€/m²
C5	0.975	Valor unitari homogeneïtzat (VUH)	1,754.61 €	€/m²

MOSTRA 2

Informació bàsica de l'immoble

Nucli	Inca (centre històric)
Situació	No disponible
Ref. cadastral	No disponible
Font	Idealista
Agència	Inmobiliària Sa Marina
Data de la mostra	06/01/2026
Tipologia	Entre mitgeres
Ús	Residencial
Valor oferta	345,000.00 €
Superfície construïda (m²)	180
Any construcció (Fc)	1885
Estat	Reformat
Any de reforma (Fr)	-
Percentatge reforma (i)	-
Data real antiguitat (Fa)	-
Habitacions	3
Bany	2
Pati	Sí
Aparcament	No
Comentaris	$Fa = Fc + (Fr - Fc) * i$
Enllaç	https://www.idealista.com/inmueble/109186257/



Informació bàsica de l'immoble

	Coefficients		Valors	
C1	1.050	Valor unitari oferta (VOU)	1,916.67 €	€/m²
C2	0.975	Reducció negociació (10%)	191.67 €	€/m²
C3	1.000	Reducció agència (5%)	95.83 €	€/m²
C4	0.800	Valor unitari corregit (VUC)	1,629.17 €	€/m²
C5	0.975	Valor unitari homogeneïtzat (VUH)	1,300.93 €	€/m²

MOSTRA 3

Informació bàsica de l'immoble

Nucli	Inca (centre històric)
Situació	Avenida dels Reis Catòlics
Ref. cadastral	No disponible
Font	Idealista
Agència	Inmobiliaria Alvarez Gomez
Data de la mostra	06/01/2026
Tipologia	Entre mitgeres
Ús	Residencial
Valor oferta	365.000.00 €
Superfície construïda (m²)	135
Any construcció (Fc)	1950
Estat	Correcte
Any de reforma (Fr)	-
Percentatge reforma (i)	-
Data real antiguitat (Fa)	-
Habitacions	3
Bany	2
Pati	Sí
Aparcament	No
Comentaris	Fa=Fc+(Fr-Fc) * i
Enllaç	https://www.idealista.com/inmueble/110169286/



Informació bàsica de l'immoble

	Coefficients		Valors	
C1	1.000	Valor unitari oferta (VOU)	2,703.70 €	€/m²
C2	0.975	Reducció negociació (10%)	270.37 €	€/m²
C3	1.000	Reducció agència (5%)	135.19 €	€/m²
C4	1.000	Valor unitari corregit (VUC)	2,298.15 €	€/m²
C5	0.975	Valor unitari homogeneïtzat (VUH)	2,184.68 €	€/m²

MOSTRA 4

Informació bàsica de l'immoble

Nucli	Inca (centre històric)
Situació	Carrer Sant Bartomeu
Ref. cadastral	No disponible
Font	Idealista
Agència	Gestpropiedad
Data de la mostra	06/01/2026
Tipologia	Entre mitgeres
Ús	Residencial
Valor oferta	699,900.00 €
Superfície construïda (m²)	650
Any construcció (Fc)	1840
Estat	Dolent - per reformar
Any de reforma (Fr)	-
Percentatge reforma (i)	-
Data real antiguitat (Fa)	-
Habitacions	8
Bany	3
Pati	Si
Aparcament	No
Comentaris	$Fa = Fc + (Fr - Fc) * i$
Enllaç	https://www.idealista.com/inmueble/101306883/



Informació bàsica de l'immoble

	Coeficients		Valors	
C1	1.000	Valor unitari oferta (VOU)	1,076.77 €	€/m²
C2	1.025	Reducció negociació (10%)	107.68 €	€/m²
C3	1.000	Reducció agència (5%)	53.84 €	€/m²
C4	1.000	Valor unitari corregit (VUC)	915.25 €	€/m²
C5	0.975	Valor unitari homogeneïtzat (VUH)	914.68 €	€/m²

MOSTRA 5

Informació bàsica de l'immoble

Nucli	Inca (centre històric)
Situació	Calle de la Soledat
Ref. cadastral	No disponible
Font	Idealista
Agència	Inmobiliària Lliteras
Data de la mostra	06/01/2026
Tipologia	Entre mitgeres
Ús	Residencial
Valor oferta	359.000,00 €
Superfície construïda (m²)	220
Any construcció (Fc)	1885
Estat	Dolent - per reformar
Any de reforma (Fr)	-
Percentatge reforma (i)	-
Data real antiguitat (Fa)	-
Habitacions	5
Bany	3
Pati	Sí
Aparcament	No
Comentaris	$Fa = Fc + (Fr - Fc) * i$
Enllaç	https://www.idealista.com/inmueble/108239428/



Informació bàsica de l'immoble

	Coefficients		Valors	
C1	1.000	Valor unitari oferta (VOU)	1,631.82 €	€/m²
C2	0.975	Reducció negociació (10%)	163.18 €	€/m²
C3	1.000	Reducció agència (5%)	81.59 €	€/m²
C4	1.000	Valor unitari corregit (VUC)	1,387.05 €	€/m²
C5	0.975	Valor unitari homogeneïtzat (VUH)	1,318.56 €	€/m²

MOSTRA 6

Informació bàsica de l'immoble

Nucli	Inca (centre històric)
Situació	Calle de la Soledat
Ref. cadastral	No disponible
Font	Idealista
Agència	SOON MALLORCA
Data de la mostra	06/01/2026
Tipologia	Entre mitgeres
Ús	Residencial
Valor oferta	895.000,00 €
Superfície construïda (m²)	719
Any construcció (Fc)	1940
Estat	Dolent - per reformar
Any de reforma (Fr)	-
Percentatge reforma (i)	-
Data real antiguitat (Fa)	-
Habitacions	12
Bany	4
Pati	Sí
Aparcament	Sí
Comentaris	Fa=FC+(Fr-Fc) * i
Enllaç	https://www.idealista.com/inmueble/102808412/



Informació bàsica de l'immoble

	Coefficients		Valors	
C1	1.000	Valor unitari oferta (VOU)	1.244,78 €	€/m²
C2	0,975	Reducció negociació (10%)	124,48 €	€/m²
C3	1.000	Reducció agència (5%)	62,24 €	€/m²
C4	1.000	Valor unitari corregit (VUC)	1.058,07 €	€/m²
C5	1.000	Valor unitari homogeneïtzat (VUH)	1.031,62 €	€/m²

