



Ajuntament d'Inca

PLA ESPECIAL DE REFORMA INTERIOR DEL CENTRE HISTÒRIC D'INCA

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

MEMORIA

Abril 2026

JORNETLOPPASTOR
ARQUITECTES

MGL urbanisme
paisatge
arquitectura

marès arquitectura
paisatge
territori



Aquest document forma part del **Pla Especial de Reforma Interior (PERI) del centre històric d'Inca** i recull la memòria justificativa del pla. El seu contingut analitza la situació actual del nucli històric des del punt de vista urbanístic, històric, social i ambiental, amb l'objectiu de fonamentar les propostes d'ordenació i intervenció que es plantegen en el PERI.

A partir d'aquesta anàlisi, el document defineix els criteris i directrius d'ordenació per a la rehabilitació i regeneració del centre històric, incidint especialment en la protecció del patrimoni, la millora de l'espai públic, la mobilitat, l'activitat urbana i la qualitat ambiental. També identifica àmbits i actuacions concretes orientades a la millora urbana i a la dinamització del nucli antic.

En conjunt, la memòria estableix el marc justificatiu i tècnic del PERI, explicant la necessitat del pla, els objectius que es persegueixen i les bases de les propostes urbanístiques que s'hi desenvolupen.

TAULA DE CONTINGUT

1	INTRODUCCIÓ	9
1.1	Antecedents	9
1.2	Marc legal i urbanístic d'aplicació	10
1.3	Àmbit i objecte del PERI	11
1.4	Tramitació	13
1.4.1	Avanç de planejament	13
2	MEMÒRIA DESCRIPTIVA	15
2.1	Evolució històrica d'Inca	15
2.1.1	Origen, formació i evolució històrica	15
2.1.2	Evolució de la trama urbana	17
2.2	Demografia	22
2.2.1	Evolució de la població	22
2.2.2	Població actual	22
2.2.2.1	Estructura d'edats	24
2.2.2.2	Nacionalitat	25
2.2.2.3	Domicilis	28
2.2.3	Estudi socioeconòmic	29
2.2.4	Mercat de treball	29
2.2.4.1	Renda de les llars	29
2.3	Característiques del parc residencial	32
2.3.1	Estructura de la propietat del sòl	32
2.3.2	Inventari del patrimoni municipal	33
2.3.3	Amplada dels fronts de parcel·la	34
2.3.4	Alçada de les edificacions	35
2.3.5	Les tipologies edificatòries	37
2.3.6	Estat de conservació i ús del parc	39
2.3.7	Allotjament turístic	41
2.3.8	Teixit d'activitat econòmica	42
2.3.8.1	Reconversió de locals en habitatges. Decret Llei de mesures urgents en matèria d'habitatge, de 6 d'octubre de 2023	43
2.3.8.2	Tendències i criteris	43
2.4	Característiques del planejament vigent	46
2.4.1	Planejament vigent	46
2.4.2	Grau de desenvolupament del planejament vigent	49
2.4.2.1	Capacitat de població	49
2.4.2.2	Desajustos i potencials del sòl residencial	50
2.4.2.3	En nombre de plantes edificables	50
2.4.2.4	En profunditat edificable	50
2.4.2.5	En nombre d'habitatges	51

2.4.3	Sistemes urbanístics	54
2.4.3.1	Sistemes d'espais lliures	54
2.4.3.2	Sistemes d'equipaments	55
2.4.3.3	Sistema viari	59
2.4.4	Catàleg d'elements d'interès artístic, històric, ambiental i patrimoni històric	60
2.4.5	Habitatge	62
2.4.5.1	Legislació en matèria d'habitatge	62
2.4.5.2	Demanda i oferta de l'habitatge de protecció dins el PERI	63
2.4.5.3	Programa d'ajuts a les actuacions de rehabilitació a nivell de barri (2024-2026)	63
2.4.6	Sòl vacant	65
2.4.7	Necessitat d'un planejament derivat específic	65
2.4.8	Planejament vigent. Paràmetres edificatoris i capacitat residencial	66
2.4.9	Grau de desenvolupament del planejament vigent i desajustos detectats	66
2.4.10	Síntesi diagnòstica del centre històric d'Inca	67
2.5	Mobilitat	68
2.5.1	Xarxa de vianants	68
2.5.2	Xarxa de bicicletes	69
2.5.3	Amplada dels carrers	70
2.5.4	Tipologia de carrers i circulació	70
2.5.5	Aparcament	71
2.5.1	Parc de vehicles i índex de motorització	73
2.6	Patrimoni i paisatge	74
2.6.1	El paisatge i l'entorn	74
2.6.1.1	Tipus de paisatge	76
2.6.1.2	Factors de visibilitat	77
2.6.2	Inventari dels components del paisatge	82
2.6.2.1	Component biòtic	83
2.6.2.2	Component abiòtic	84
2.6.2.3	Component antròpic	84
2.6.3	Paisatge urbà	84
2.6.3.1	Els vials no motoritzats	85
2.6.3.2	L'espai no edificable de parcel·la	85
2.7	Les xarxes de serveis urbans	86
2.8	Gestió de la informació del PERI	88
2.8.1	Sistemes d'informació geogràfica (SIG)	88
2.8.2	Precisió, abast i fonament de les determinacions gràfiques	88
2.8.3	Abast de la tecnologia SIG	89
3	MEMÒRIA DE L'ORDENACIÓ	90
3.1	Necessitat, conveniència i oportunitat del PERI	90

3.2	Contingut documental del PERI	91
3.2.1	Memòria informativa i justificativa	91
3.2.2	Plànols d'informació	91
3.2.3	Plànols d'ordenació	92
3.2.4	Normes urbanístiques	93
3.2.5	Fitxes de sistemes general i locals	93
3.2.6	Resum executiu	93
3.2.7	Informe tècnic de no subjecció a avaluació ambiental estratègica	93
3.3	Directrius i criteris d'ordenació del PERI	93
3.3.1	Mantenir les característiques identitàries i patrimonials del paisatge urbà	93
3.3.2	Regular els sistemes urbanístics i les afectacions vigents	95
3.3.3	Regular l'ordenació física dels habitatges amb criteris de condicions de conservació, salubritat i activitats	95
3.3.4	Garantir una mobilitat racional i sostenible	96
3.3.5	Garantir uns criteris adequats per a la millora ambiental	97
3.4	Desenvolupament urbanístic sostenible	97
3.4.1	Quadres de les qualificacions vigents i proposades	97
3.5	Perspectiva de gènere	99
3.6	Ordenació territorial i sectorial	101
3.6.1	Adaptació al Pla Territorial de Mallorca	101
3.6.2	Adaptació al Pla d'intervenció en àmbits turístics de Mallorca (PIAT)	103
3.6.2.1	Determinacions sobre la densitat turística	103
3.6.2.2	Indicadors per identificar zones aptes per a ETV	104
3.6.3	Adaptació al Pla director sectorial d'equipaments comercials de Mallorca	105
3.7	Protecció del patrimoni	107
3.7.1	Descripció de la solució adoptada	107
3.7.1.1	La transposició de la normativa de la LUIB i el RLUIB	107
3.7.2	Criteris generals de protecció del patrimoni	107
3.7.2.1	Principi de conservació i respecte pel valor patrimonial	107
3.7.2.2	Criteri d'intervenció mínima	108
3.7.2.3	Protecció de la volumetria i de la imatge urbana	108
3.7.2.4	Conservació d'elements compositius i ornamentals	108
3.7.2.5	Materials, textures i cromatisme	108
3.7.2.6	Integració de noves instal·lacions	109
3.7.2.7	Intervencions en interior d'illa i patis	109
3.7.2.8	Criteris per a edificis no catalogats en entorn protegit	109
3.7.2.9	Criteris per a substitució d'edificis	109
3.7.2.10	Coherència amb els eixos patrimonials	109
3.7.2.11	Relació entre espai públic i edificació	110
3.7.2.12	Criteris respecte a usos	110

3.7.2.13	Coherència amb les fitxes patrimonials del PERI	110
3.7.3	Àmbits i elements patrimonials del PERI	110
3.7.3.1	Eix carrer Major – Santa Maria la Major	111
3.7.3.2	Àmbit de Sant Domingo	111
3.7.3.3	Entorn de Sant Francesc	111
3.7.3.4	Eix de la Ferreria	111
3.7.3.5	Eix dels Molins	111
3.7.3.6	Espais interiors d'illa i patis històrics	111
3.7.4	Elements patrimonials catalogats i fitxes	111
3.8	Gestió i desenvolupament del PERI	114
3.9	Programa de participació ciutadana	115
3.10	Estudi de mobilitat generada pel desenvolupament del PERI	116
3.11	Avaluació econòmica de les actuacions proposades pel desenvolupament del PERI	117
3.12	Justificació de les modificacions introduïdes pel PERI respecte del planejament vigent	117
3.12.1	Canvis puntuals de qualificació i estructura urbanística	118
3.12.1.1	Canvi de qualificació urbanística per a la implantació del Museu del Còmic	118
3.12.1.2	Unificació i adaptació de la nomenclatura de les qualificacions urbanístiques	119
3.12.1.3	Requalificació puntual de sòl per a l'obtenció d'habitatge de protecció oficial	120
3.12.2	Regulacions generals del teixit urbà i de l'edificació	122
3.12.2.1	Ajust, redibuix i unificació de les profunditats edificables.	122
3.12.2.2	Regulació del sòl no ocupat per l'edificació i de les superfícies permeables i enjardinades	123
3.12.3	Protecció patrimonial i regulació de l'espai públic	124
3.12.3.1	Revisió del catàleg de Patrimoni i creació de la fitxa H009 del conjunt ambiental del centre històric.	124
3.12.3.2	Regulació del sistema viari i jerarquització dels carrers del centre històric	126
3.12.3.3	Delimitació i Regulació dels eixos, ambients i fronts d'edificació tradicionals	129
3.12.3.4	Regulació de les condicions estètiques i compositives de l'edificació	130
3.12.4	Criteris ambientals i energètics	131
3.12.4.1	Regulació de les instal·lacions d'energia solar tèrmica i fotovoltaica	131
3.12.5	Règim d'usos (turístic i comercial)	132
3.12.5.1	Regulació dels usos turístics dins l'àmbit del PERI	132
3.12.5.2	Regulació dels usos comercials i reconversió de locals en habitatges	134
3.12.6	Correccions de coherència del planejament general vigent (PGOU 2012)	135
3.12.6.1	Eliminació de la determinació de transformació d'ús en equipament docent consolidat	135
4	EIXOS DE PROPOSTA	137
4.1	Sobre el patrimoni i el paisatge	137
4.2	Sobre els sistemes urbanístics	140
4.3	Sobre les activitats urbanes	141
4.4	Sobre l'habitatge assequible	141
4.5	Sobre la mobilitat racional i sostenible	141

4.6	Sobre la millora ambiental	142
4.7	Sobre l'ordenació física	142
5	ACTUACIONS DE PROPOSTA	144
5.1.1	Actuació 1: Entorn Carrer Ferrilla	144
5.1.2	Actuació 2: Entorn de l'Església de Sant Francesc	147
5.1.3	Actuació 3: Entorn carrer Sant Miquel	149
5.1.4	Actuació 4: Entorn Església i Claustre de Sant Domingo	151
5.1.5	Actuació 5: Entorn Teatre Principal.	153
5.1.6	Actuació 5: Entorn Teatre Principal i eix Bisbe Cima	156
6	EQUIP REDACTOR	159

1 INTRODUCCIÓ

1.1 Antecedents

El present **Pla especial de reforma interior del centre històric d'Inca** (en endavant, **PERI**), promogut per l'**Ajuntament d'Inca**, desenvolupa les determinacions de la **Norma 39 del Pla Territorial Insular de Mallorca** (en endavant, **PTIM**), aprovat definitivament el 13 de desembre de 2004, que, amb l'objectiu de dur a terme operacions d'esponjament, implantació o millora d'equipaments, infraestructures i dotacions de serveis a les àrees de desenvolupament urbà, així com actuacions de millora del paisatge urbà i rural, estableix una sèrie d'**àrees de reconversió territorial** (en endavant, **ART**).

En concret, l'**ART núm. 12** del PTIM fa referència a operacions estratègiques en centres històrics degradats, i inclou els àmbits següents:

- **12.1. Centre històric de Palma**
- **12.2. Centre històric d'Inca**
- **12.3. Centre històric de Manacor**

La **Norma 40 del PTIM** estableix que l'ART 12.2, corresponent al centre històric d'Inca, té la consideració d'**ART diferida**. Les ART diferides són aquelles que, per poder desenvolupar-se i executar-se, requereixen la seva incorporació prèvia al planejament general municipal en el moment de la seva adaptació completa al Pla Territorial Insular.

Així mateix, el PTIM, a la seva **disposició transitòria vuitena**, estableix el règim de suspensió aplicable a les ART. Pel que fa als àmbits espacials de les ART diferides, es suspèn la tramitació i aprovació de projectes o instruments que impliquin la transformació urbanística del sòl dins d'aquests àmbits, així com els d'edificació o d'implantació d'usos en sòl rústic, mentre no es produeixi l'adaptació del planejament general a les determinacions del PTIM.

Pel que fa a la justificació d'aquestes ART, el PTIM assenyala a la seva memòria (apartat 2.3.10) que es tracta d'operacions estratègiques destinades a la millora dels centres urbans degradats dels tres principals nodes territorials, és a dir, els cascs antics de Palma, Inca i Manacor.

Els objectius definits pel PTIM respecte del centre històric d'Inca són els següents:

- Realitzar l'estudi de l'edificació existent i de les tipologies edificatòries.
- Actualitzar el catàleg d'edificis que cal protegir.
- Eliminar elements arquitectònics inadequats.
- Adequar les ordenances d'edificació a les tipologies de l'edificació tradicional.
- Crear mecanismes per fomentar les operacions de rehabilitació d'edificis protegits.
- Definir àmbits urbans que cal protegir.
- Millorar l'accessibilitat rodada i de vianants.
- Recuperar espais públics d'interès.
- Proposar usos i equipaments dinamitzadors de la recuperació del nucli antic.

Amb l'aprovació del **Pla General d'Ordenació Urbana d'Inca de 2012** (BOIB núm. 176, de 27 de novembre de 2012; en endavant, **PGOU 2012**), i amb la finalitat de garantir el compliment de les determinacions del PTIM mentre no s'aprovàs el pla especial del centre històric, l'Ajuntament d'Inca va dur a terme l'estudi i la catalogació del centre històric mitjançant la **fitxa ambiental H004**, incorporada al Catàleg municipal.

Mitjançant aquesta catalogació, el PGOU 2012 assegura la preservació de les característiques històriques, urbanes i patrimonials que defineixen el centre històric d'Inca. La fitxa ambiental H004 constitueix, així, el punt de partida per a la redacció del Pla Especial del Centre Històric, i permet considerar assolits, entre d'altres, els objectius següents:

- Actualització de l'estudi de l'edificació existent.
- Actualització del catàleg d'edificis protegits.

- Creació de mecanismes per fomentar les operacions de rehabilitació d'edificis protegits.
- Definició d'àmbits urbans que cal protegir.
- Millora de l'accessibilitat per als vianants.

Posteriorment, amb l'aprovació definitiva de la **Modificació número 3 del Pla Territorial Insular de Mallorca** (BOIB núm. 73, de 3 de juny de 2023), s'elimina l'àrea de reconversió territorial corresponent al centre històric d'Inca. Prèviament, mitjançant la modificació núm. 2 del PTIM, ja s'havia procedit a l'eliminació de l'ART 12.1, corresponent al centre històric de Palma, en considerar-se que existien altres instruments de gestió més adequats i que l'ART no s'ajustava als criteris establerts per a aquest tipus d'àrees. Amb la modificació núm. 3 del PTIM s'eliminen igualment els casos restants d'Inca i Manacor, atès que les potencials operacions de transformació, recuperació o esponjament dels seus centres històrics corresponen a un nivell de decisió propi del planejament urbanístic municipal, i no del planejament territorial estratègic.

L'eliminació de l'ART 12.2 no suposa, en cap cas, la pèrdua de vigència ni de necessitat d'un instrument de planejament específic per al centre històric d'Inca, sinó que trasllada la responsabilitat de la seva regeneració urbana a l'àmbit del planejament municipal, d'acord amb el que preveu la legislació urbanística vigent.

En aquest context, l'Ajuntament d'Inca considera adient continuar amb la tramitació del present PERI, previst en el seu planejament vigent, i encomana la redacció d'aquest instrument a un equip redactor extern, amb l'objectiu que el Pla Especial desenvolupi, entre d'altres, els objectius següents:

- Analitzar la composició sociodemogràfica del municipi per identificar àrees vulnerables en funció de factors com l'envelliment, la desestructuració familiar, la immigració, els nivells de desocupació i renda, la discapacitat, el baix nivell formatiu o altres indicadors de vulnerabilitat social, així com la tipologia d'habitatge en relació amb l'antiguitat, l'abandonament, l'obsolescència o la degradació del teixit urbà i del patrimoni edificat.
- Elaborar, per a cadascuna de les àrees vulnerables identificades, un estudi detallat dels edificis i dels espais públics que les integren, a fi de definir un diagnòstic, una proposta d'intervenció i una estimació dels costos associats, d'acord amb els criteris de planificació establerts per la normativa sectorial aplicable, la **Llei 12/2017, de 29 de desembre, d'urbanisme de les Illes Balears**, i el seu reglament de desenvolupament.
- Determinar, si escau, les operacions de reforma integral, operacions de dotació, així com les actuacions de reordenació i compleció de la urbanització que resultin adients dins l'àmbit del Pla Especial.
- Revisar la normativa i les determinacions urbanístiques aplicables al centre històric, tenint en compte el que estableix el PGOU d'Inca de 2012 i el Catàleg de Patrimoni municipal.
- Revisar i, si escau, redactar noves fitxes del Catàleg de Patrimoni situades dins l'àmbit del centre històric, que s'incorporaran com a document propi del Pla Especial, sense perjudici de la possible incorporació de noves fitxes.

1.2 Marc legal i urbanístic d'aplicació

La ciutat d'Inca disposa d'un planejament urbanístic municipal vigent relativament recent, constituït per la **Revisió del Pla General d'Ordenació Urbana d'Inca**, aprovada definitivament i publicada al **BOIB núm. 176, de 27 de novembre de 2012**.

El present **Pla Especial de Reforma Interior del Centre Històric d'Inca** s'inscriu dins el marc del planejament urbanístic municipal vigent com a instrument de planejament derivat, amb la finalitat de desenvolupar, precisar i complementar les determinacions del PGOU

2012 en l'àmbit del centre històric, d'acord amb el que estableix la legislació urbanística aplicable.

La redacció, tramitació i eventual execució del PERI s'ajusten a la normativa urbanística, patrimonial, ambiental i sectorial vigent, i en particular a les disposicions següents:

- **Llei 12/2017, de 29 de desembre, d'urbanisme de les Illes Balears (LUIB).**
- **Reglament general de la Llei 12/2017**, aprovat per al territori de l'illa de Mallorca (BOIB núm. 51, de 22 d'abril de 2023).
- **Reial decret legislatiu 7/2015, de 30 d'octubre**, pel qual s'aprova el text refós de la Llei de sòl i rehabilitació urbana.
- **Llei 12/1998, de 21 de desembre, de patrimoni històric de les Illes Balears.**
- **Llei 16/1985, de 25 de juny, del patrimoni històric espanyol.**
- Normativa sectorial i ambiental que resulti d'aplicació en funció de la naturalesa de les actuacions previstes.

Així mateix, el PERI es redacta en coherència amb les determinacions del **Pla Territorial Insular de Mallorca**, en tant que instrument d'ordenació territorial vigent, especialment pel que fa als criteris generals de protecció del patrimoni, del paisatge urbà i de foment de la rehabilitació i regeneració dels teixits urbans consolidats.

En aquest sentit, i tal com s'ha exposat a l'apartat d'antecedents, l'eliminació de l'àrea de reconversió territorial corresponent al centre històric d'Inca mitjançant la modificació núm. 3 del PTIM no altera la validesa ni la funcionalitat del present Pla Especial, sinó que situa la planificació de les actuacions de rehabilitació, regeneració i renovació urbana en l'àmbit propi del planejament urbanístic municipal, d'acord amb la legislació urbanística vigent.

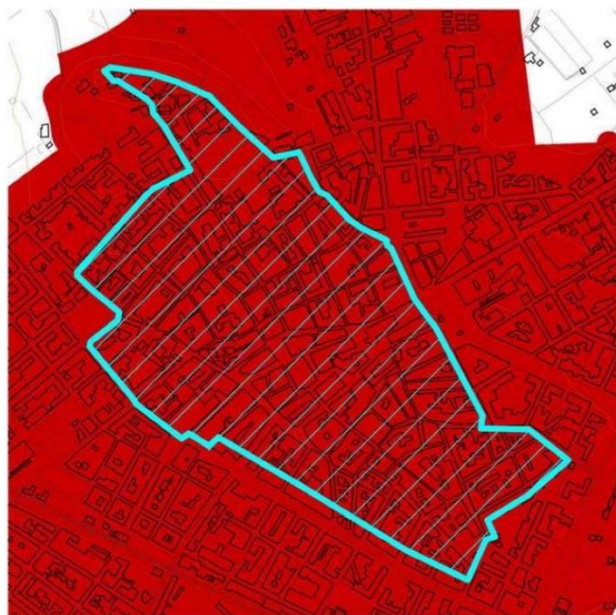
El present PERI també es coordina amb el **Catàleg municipal de protecció del patrimoni**, assumint-lo com a instrument de referència i desenvolupant-ne les determinacions dins l'àmbit del centre històric, sense perjudici de la seva possible actualització o complementació mitjançant les fitxes específiques que s'incorporen com a document propi del Pla Especial.

1.3 Àmbit i objecte del PERI

L'àmbit territorial del **Pla Especial de Reforma Interior del Centre Històric d'Inca** comprèn el conjunt de sòl urbà consolidat corresponent al nucli històric de la ciutat, sobre el qual es preveuen actuacions de rehabilitació, regeneració i renovació urbana.

La delimitació de l'àmbit del PERI pren com a referència l'antic perímetre de l'**ART 12.2 del Pla Territorial Insular de Mallorca**, definit a la Norma 39 del PTIM, tot i que aquest àmbit no coincideix exactament amb la delimitació del casc antic establerta pel **PGOU d'Inca de 2012**. En aquest sentit, el perímetre del PERI incorpora ajustos puntuals de caràcter menor amb l'objectiu d'adequar-se a la realitat urbana existent i garantir una delimitació funcional i coherent amb l'estructura del teixit urbà.

ART 12.2.- CASC ANTIC D' INCA



Delimitació ART

OBJECTIUS

- Fer l'estudi de l'edificació i de les tipologies existents.
- Actualitzar el catàleg d'edificis que cal protegir.
- Demolir elements arquitectònics inadequats.
- Adequar les ordenances d'edificació a les tipologies de l'edificació tradicionals.
- Crear mecanismes per fomentar les operacions de rehabilitació d'edificis protegits.
- Definició d'àmbits urbans que cal protegir.
- Millorar l'accessibilitat rodada i de vianants.
- Recuperar espais públics d'interès.
- Proposar usos i equipaments dinamitzadors de la recuperació del nucli antic.

INSTRUMENT DE DESENVOLUPAMENT

- Pla de Reconversió Territorial.

EXECUCIÓ

- Diferida.

Imatge 1. ART 12.2, de la Norma 39 del Pla territorial insular de Mallorca

La delimitació gràfica definitiva de l'àmbit objecte del Pla Especial es recull als plànols d'ordenació corresponents, i és la que preval a tots els efectes. La superfície total de l'àmbit del PERI és de **415.939 m²**, equivalent a **41,6 hectàrees**.

De manera sintètica, l'àmbit del PERI limita:

- **al nord**, amb el límit del sòl urbà, seguint principalment els carrers de ses Monges, Germà Benildo i l'entorn del barri dels Molins;
- **a l'oest**, amb els carrers de Llevant, Pare Bartomeu Coc, del Vaixell i de Can Varella;
- **al sud**, amb el carrer de Sant Miquel i el darrere del parcel·lari del carrer de Son Net fins al carrer de Santa Teresa;
- **al sud-est**, amb el darrere del parcel·lari de les edificacions que donen façana a la Gran Via de Colom fins a la plaça de sa Quartera;
- **a l'est i nord-est**, pels carrers de Ponent, Joanot Colom, Mancor, Arlès, Sant Abdon i Sant Senén, i finalment pels carrers del doctor Santiago Ramon i Cajal i dels Molins.

Dins aquest àmbit s'inclouen, entre d'altres, els barris dels **Molins**, al nord, i de **Sant Francesc**, al sud, així com el conjunt del nucli històric central de la ciutat.

L'**objecte del present PERI** és establir una ordenació urbanística detallada i integrada del centre històric d'Inca que permeti:

- Desenvolupar i concretar les determinacions del planejament general vigent en relació amb el nucli històric.
- Definir criteris d'intervenció per a la rehabilitació del parc edificat existent, amb especial atenció al patrimoni arquitectònic i als teixits urbans tradicionals.
- Regular les actuacions de regeneració i renovació urbana necessàries per millorar les condicions d'habitabilitat, accessibilitat, qualitat urbana i cohesió social.

- Coordinar les actuacions sobre l'espai públic, els sistemes urbanístics i les infraestructures, amb criteris de funcionalitat, sostenibilitat i millora ambiental.
- Establir el marc normatiu i gràfic que permeti una gestió coherent i efectiva de les actuacions urbanístiques dins l'àmbit del centre històric.



Imatge 2. Ortofotografia 2021 amb la delimitació de l'àmbit. Font: IDEIB

El PERI es configura, així, com l'instrument de planejament derivat idoni per ordenar de manera específica el centre històric d'Inca, sense alterar l'estructura general del planejament municipal, però dotant-lo del grau de precisió necessari per afrontar els processos de rehabilitació, regeneració i renovació urbana que requereix aquest àmbit singular de la ciutat.

1.4 Tramitació

La tramitació del present **Pla Especial de Reforma Interior del Centre Històric d'Inca** s'ha ajustat al procediment establert a la legislació urbanística vigent, i en particular al que disposa la **Llei 12/2017, de 29 de desembre, d'urbanisme de les Illes Balears**, i el seu reglament de desenvolupament.

1.4.1 Avanç de planejament

En compliment del que estableix la normativa urbanística vigent, el document corresponent a la **fase d'avanç del Pla Especial de Reforma Interior del Centre Històric**

d'Inca va ser sotmès a **exposició pública**, mitjançant la publicació dels anuncis corresponents i durant el termini legalment establert.

Durant el període d'exposició pública de l'avanç **no es varen presentar suggeriments, observacions ni aportacions**, ni per part de particulars, ni d'entitats, ni d'administracions públiques.

En conseqüència, el document d'avanç **no va requerir cap modificació derivada del procés de participació pública** en aquesta fase, i ha servit com a base per a la redacció del present document del PERI.

2 MEMÒRIA DESCRIPTIVA

2.1 Evolució històrica d'Inca

2.1.1 Origen, formació i evolució històrica

Dins el terme municipal d'Inca hi ha presència de poblament des d'època talaiòtica. Destaquen, entre d'altres, el **Poblat del Puig de ses Talaies o de s'Ermita**, les **restes de murades talaiòtiques del Puig de la Minyó** i el **talaiot de Son Sastre**, que posen de manifest una ocupació humana primerenca vinculada a l'estructuració del territori.



Imatge 3. Estat actual del Puig de ses Talaies. Font: M. Sastre

De l'època romana, les evidències materials són escasses. Només s'ha documentat una làpida romana trobada al **Camp d'Oca**, fet que no permet confirmar amb certesa l'existència d'un nucli urbà consolidat. Tanmateix, atesa la posició estratègica d'Inca i la seva posterior importància comercial, es considera probable l'existència d'un assentament anterior a l'arribada de la població islàmica.

Durant l'època islàmica, Inca formava part d'un dels dotze districtes administratius en què es dividia l'illa, conegut com a **djuz d'Inkan**, que comprenia els actuals termes municipals d'Inca, Mancor de la Vall, Selva, Campanet, Búger i sa Pobla. L'alqueria d'Inkan destacava per damunt de la resta per la seva extensió i rellevància econòmica, especialment com a centre d'intercanvi comercial.

Encara que no s'han localitzat restes arqueològiques que ho confirmin, es considera versemblant que les esglésies de **Santa Maria** i **Sant Bartomeu** substituïssin antigues mesquites situades en els mateixos emplaçaments. En canvi, sí que està documentada l'existència d'una altra mesquita que, l'any 1241, pertanyia a Ramon Fresner i que se situava a la zona nord-oriental de la població.

Amb la recuperació dels regnes per part de **Jaume II de Mallorca**, es produeix un impuls significatiu en la construcció d'edificis religiosos, especialment entre els segles XIII i XVIII. Destaquen, entre d'altres:

- La **parròquia de Santa Maria d'Inca**, documentada el 1248, posteriorment reconstruïda als segles XIV i XVIII.
- L'**església i monestir de Sant Bartomeu**, d'origen medieval, substituït per un temple barroc al segle XVII.
- L'**església de Santa Maria Magdalena**, al Puig de Santa Magdalena.
- L'**església de Sant Francesc**, documentada ja al segle XIII i reconstruïda al segle XVIII.



Imatge 4. Església de Santa Maria la Major (esquerra) i la Plaça d'Orient (dreta). Font: fotos antigues de Mallorca

La primera referència documental a Inca apareix al **Llibre dels Feyts de Jaume I**, on es descriu com "la més gran de les alqueries de Mallorca". Així mateix, consta que l'any 1353 el carrer conegut com a **Pascolet** fou destinat a l'assentament de la comunitat jueva.

Del segle XVI es conserven pocs exemples arquitectònics, tot i que destaca l'inici del campanar de Santa Maria la Major i la presència d'elements renaixentistes com la finestra del celler de **sa Travessa**. A finals del segle XVIII, el cronista Berard documenta l'existència d'onze molins fariners, fet que evidencia la importància de l'activitat agrícola.



Imatge 5. Molins del Serral (esquerra) i rentadors municipals, ja desapareguts (dreta). Font: fotos antigues de Mallorca

Entre els segles XVII i XVIII es produeix un període especialment fructífer pel que fa a l'arquitectura religiosa, amb la substitució de les esglésies gòtiques per nous temples de majors dimensions, així com la construcció del Convent de Sant Domingo i el seu claustre. En canvi, l'arquitectura civil és més escassa, tot i que destaquen edificis com Can Campos, Can Monroig, Can Ripoll, Can Siquier (1730) o Cas Metge Riera, així com la construcció de sa Quartera nova entre 1818 i 1820.

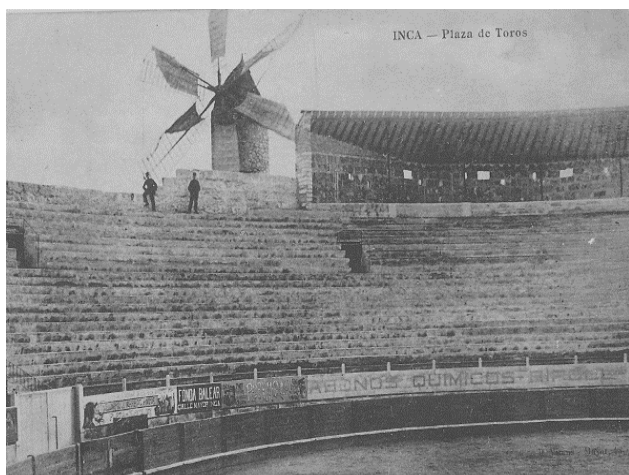
Durant el segle XIX, Inca experimenta un important desenvolupament econòmic vinculat principalment a la indústria del calçat i del tèxtil, així com a l'expansió del conreu de la vinya, que pràcticament duplica la seva extensió entre 1819 i 1875. La presència de nombrosos cellers urbans confirma la importància d'aquesta activitat.

L'arribada del ferrocarril l'any 1875, amb la connexió Inca-Palma, suposa un punt d'inflexió en el creixement demogràfic i urbà de la ciutat, reforçant el seu paper com a node central de l'illa. Aquest procés culmina l'any 1900, quan Inca obté el títol de ciutat pel seu creixement industrial, comercial i agrícola.

Durant el segle XX, l'evolució urbana d'Inca es caracteritza per un creixement desigual, amb períodes d'intensa activitat constructiva i d'altres de menor expansió. A la primera meitat del segle, la ciutat manté un fort dinamisme social i associatiu, mentre que a partir de la segona meitat del segle es produeix una crisi progressiva dels sectors tradicionals, especialment de la indústria del calçat, en paral·lel a l'auge del sector terciari i del turisme a Mallorca..



Imatge 6. Carrer major (esquerra) i Avinguda d'Alcúdia (dreta). Font: fotos antigues de Mallorca

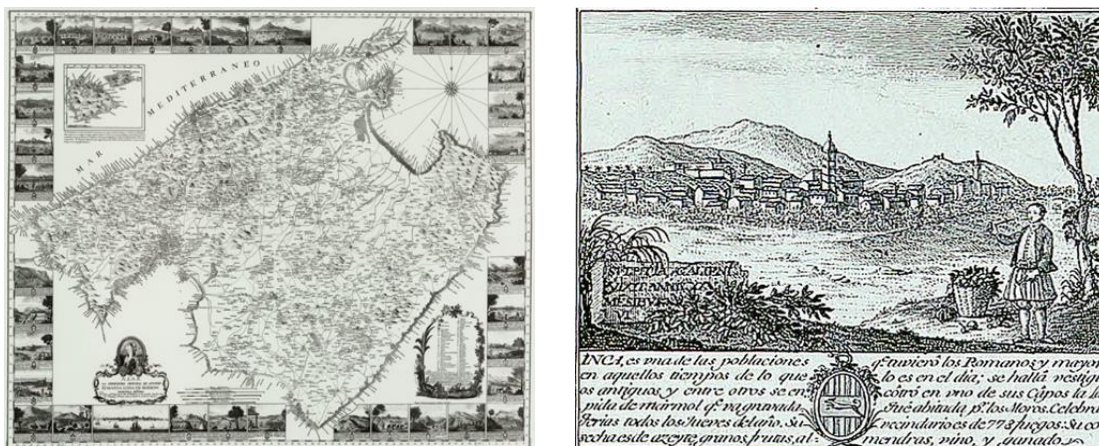


Imatge 7. Plaça de toros (esquerra) i Plaça Espanya amb l'inici de construcció de la "Torre d'Inca (dreta). Font: fotos antigues de Mallorca

2.1.2 Evolució de la trama urbana

L'àmbit del present PERI se situa al nucli antic d'Inca, ciutat ubicada al centre de l'illa de Mallorca, entre Palma i Alcúdia, al peu dels primers contraforts de la **serra de Tramuntana** i al límit de la plana central coneguda com **es Pla**, dins l'eix territorial del **Raiguer**.

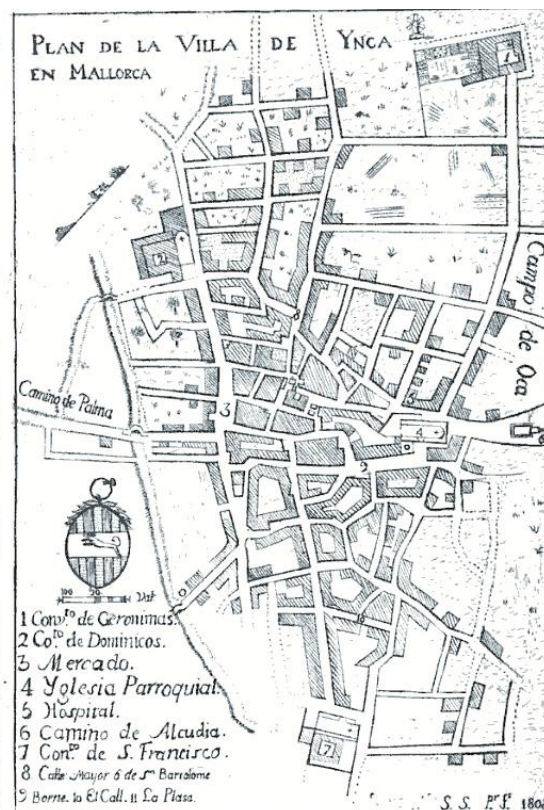
Tot i que l'origen del poblament és anterior, la **trama urbana actual és essencialment d'origen medieval** i s'ha mantingut en gran mesura fins als nostres dies, amb modificacions puntuals. Els principals elements estructuradors del nucli històric —la parròquia, els convents, els molins i els primers espais de mercat— ja apareixen consolidats en època baixmedieval.



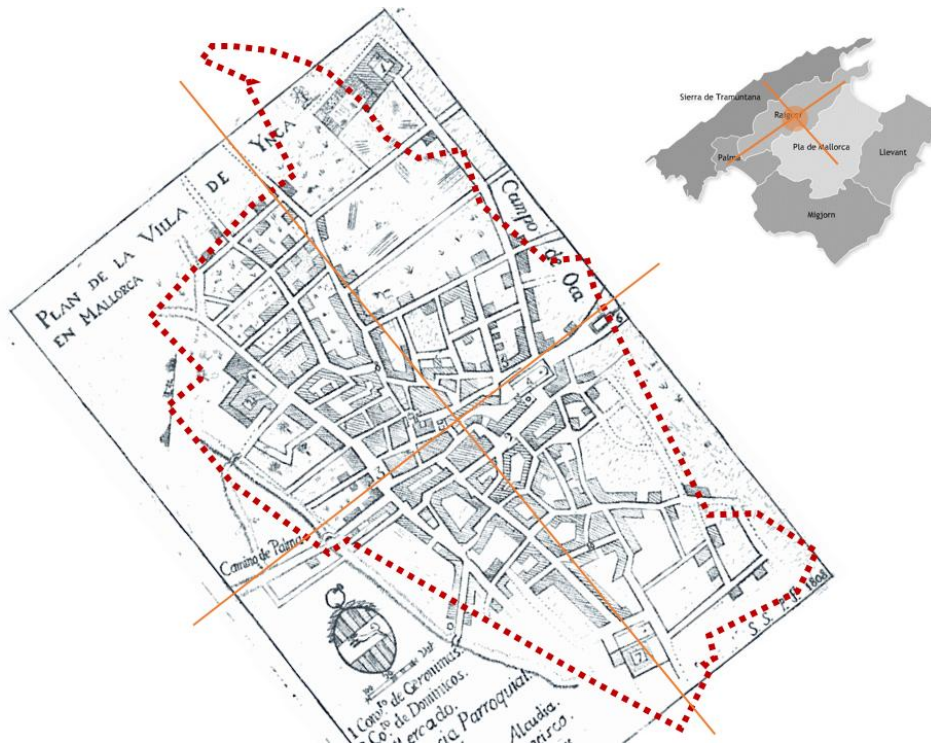
Imatge 8. Mapa de Mallorca i les seves poblacions d'Antoni Despuig i Dameto (1784)

El nucli urbà inicial es desenvolupà entre l'església parroquial i l'antiga plaça del Mercat, estenent-se progressivament cap als convents de Sant Bartomeu i Sant Francesc. Al segle XIV, amb les Ordinacions de Jaume II, s'urbanitzen els espais intermedis i es consoliden nous sectors residencials, inclòs l'establiment del **call jueu** a l'entorn del carrer de Sant Francesc.

Els primers documents cartogràfics fiables, com el mapa d'Antoni Despuig i Dameto (1784) i el plànol de Sebastià Sans (1808), permeten identificar una estructura urbana compacta, organitzada al llarg de l'eix que uneix Sant Bartomeu i Sant Francesc, i travessada perpendicularment per la via de comunicació entre Palma i Alcúdia.



Imatge 9. Plànol de la vila d'Inca de Sebastià Sans (1808)

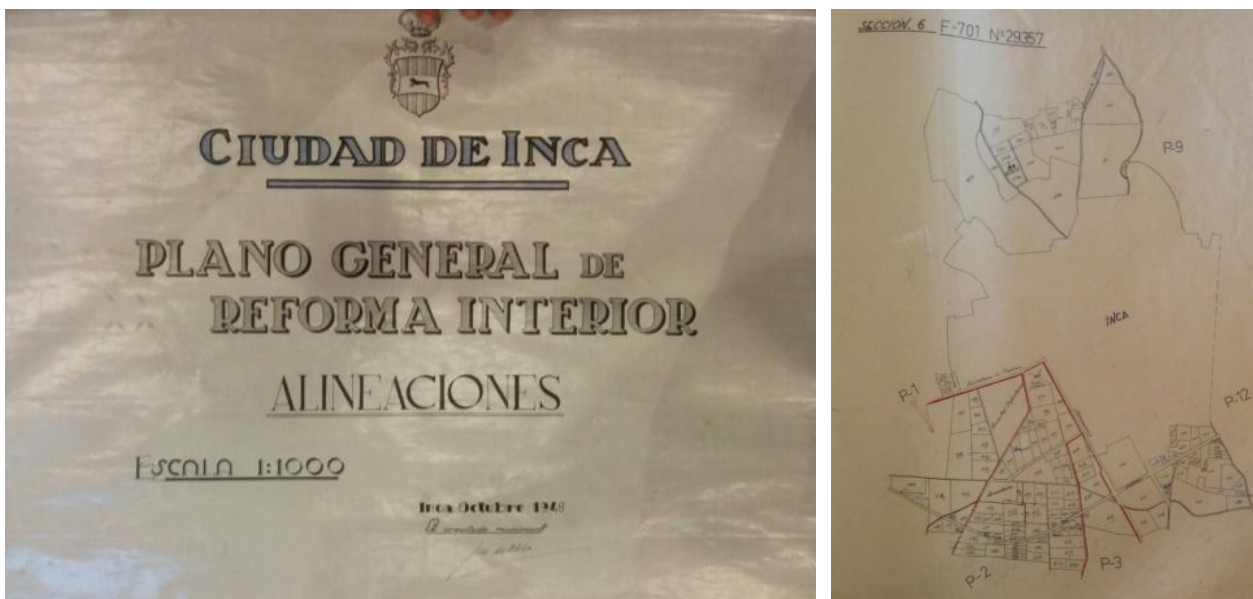


Imatge 10. Plànol de la vila d'Inca de Sebastià Sans amb la superposició de l'àmbit del PERI i de les direccions principals

Fins a finals del segle XIX, el creixement urbà d'Inca es manté contingut dins el nucli històric. A partir de 1870, amb l'arribada del ferrocarril, la ciutat inicia una expansió fora del centre antic, amb la creació de noves barriades vinculades a les principals vies de comunicació i a l'estació ferroviària.



Imatge 11. Plànol d'amillament, M. Jaume Bonafé (1860)

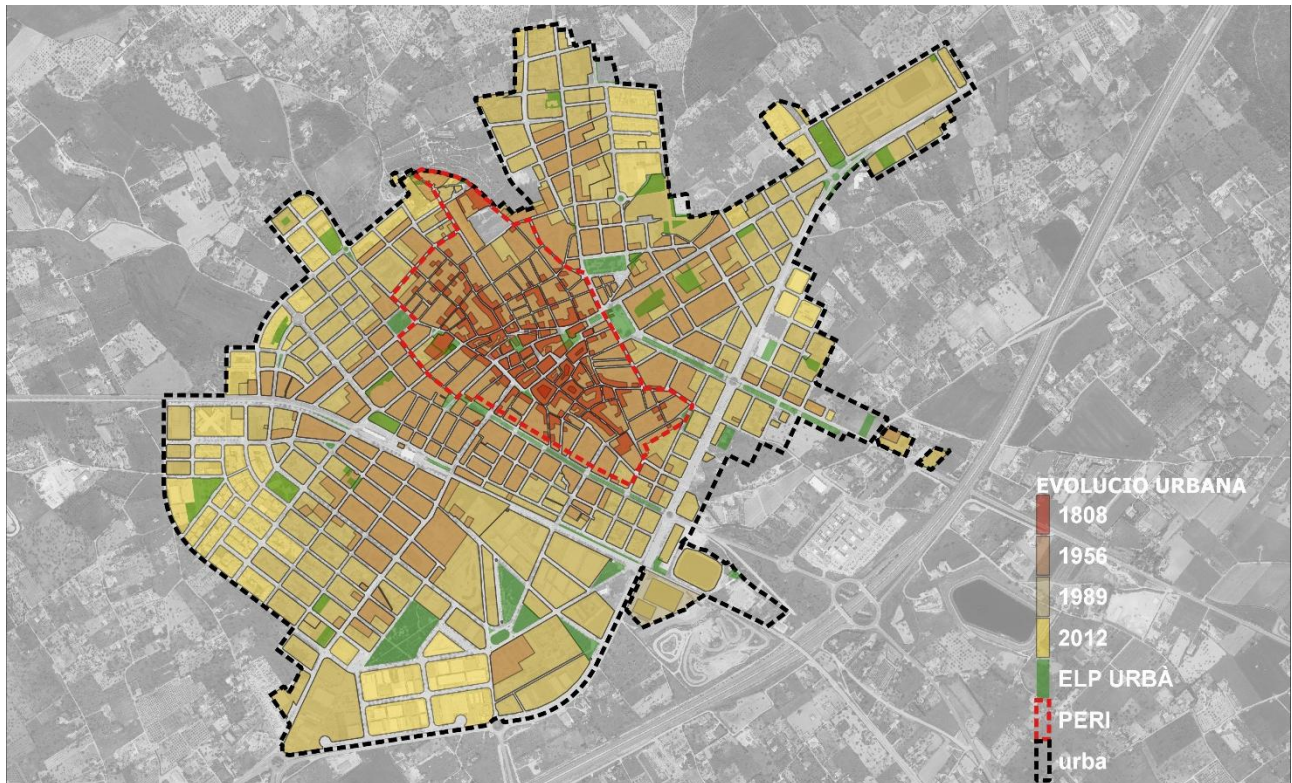


Imatge 12. Pla especial d'alineacions – Oleza, 1948 (esquerra) i Plànols de cadastre, 1950 (dreta)

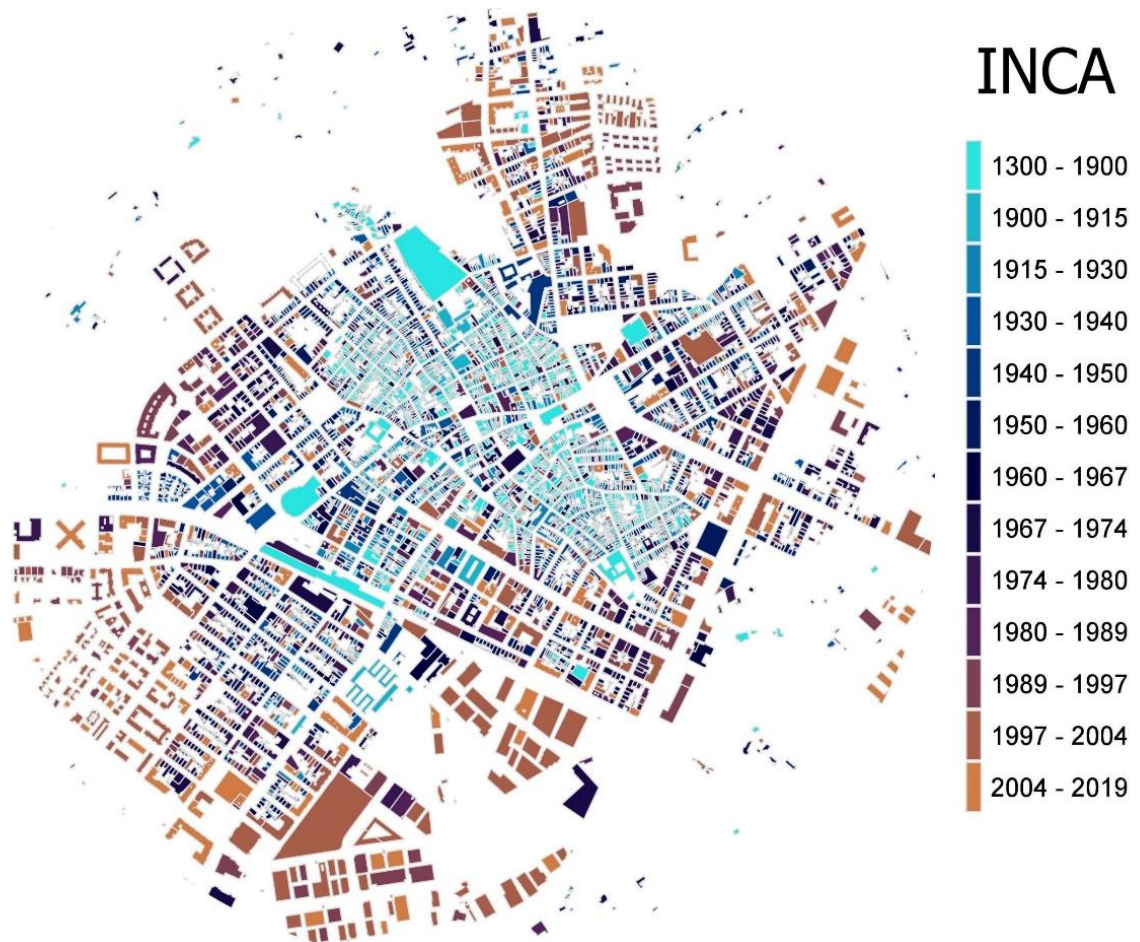
Durant el segle XX s'elaboren diversos instruments d'ordenació urbana —des del Pla de Reforma i Eixample de 1923 fins a les Normes Subsidiàries i els successius Plans Generals— que responen a les necessitats de creixement, modernització i adaptació de la ciutat, culminant amb la revisió del **PGOU de 2012**, que estableix el marc urbanístic vigent.

Els instruments d'ordenació urbana han estat:

- 1973, Pla provincial, Ministerio de la Vivienda
- 1979, Normes Subsidiàries. Artigas – Bach arquitectes
- 1987, Pla General d'Ordenació Urbana PGOU-1987. GEMA - Casimir Godia
- 1995, Text refós del PGOU
- 2005, Pla General d'Ordenació Urbana, PGOU-2005
- 2012, Revisió del PGOU i adaptació al PTIM



Imatge 13. Mapa de l'evolució urbana a partir de fonts històriques i ortofotografia. Font: elaboració pròpia.



Imatge 14. Mapa de l'evolució urbana de la ciutat d'Inca a partir del Cadastre. Font: elaboració pròpia.

2.2 Demografia

2.2.1 Evolució de la població

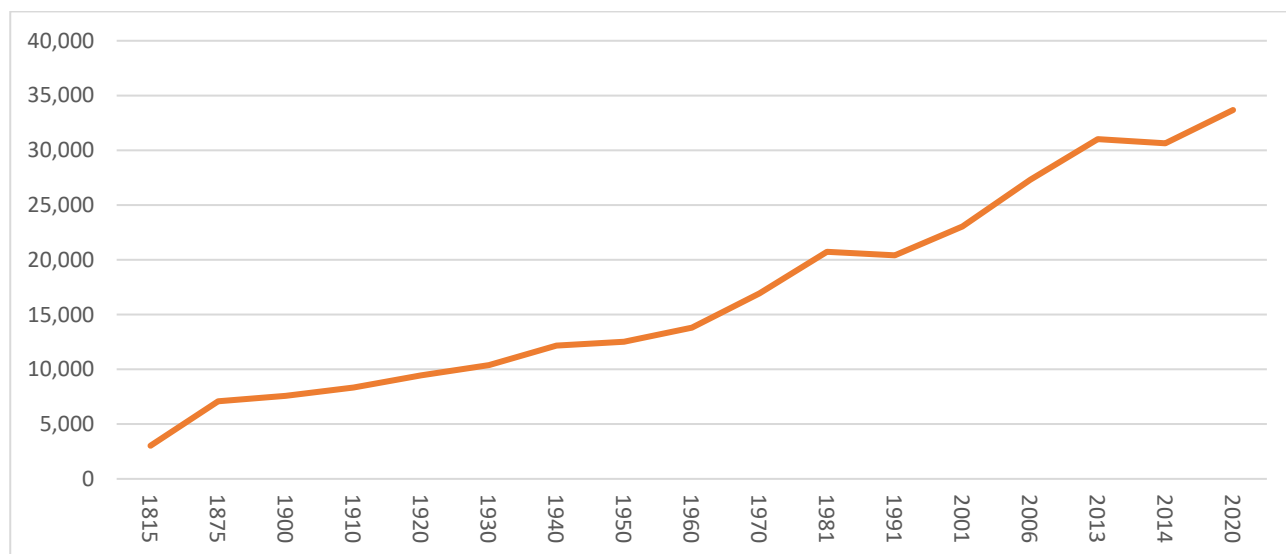
La població del municipi d'Inca ha experimentat, des de principis del segle XIX, una evolució demogràfica marcada per un creixement progressiu, amb increments especialment significatius a partir de la segona meitat del segle XIX, com a conseqüència de la seva localització estratègica i, especialment, de l'arribada del ferrocarril l'any 1875.

En èpoques més recents, la ciutat ha registrat un nou període de creixement demogràfic, associat principalment a la diversificació econòmica i al paper d'Inca com a centre de serveis i node territorial de referència dins l'illa de Mallorca.

Les dades històriques d'evolució de la població no es poden desagregar a escala de l'àmbit del PERI. Tanmateix, l'anàlisi a escala municipal permet contextualitzar adequadament els processos de transformació urbana i social que han incidit sobre el centre històric. Cal destacar que, dins l'àmbit del PERI, els canvis demogràfics han estat tradicionalment més continguts que en les àrees d'expansió urbana.

D'acord amb les dades de l'**IBESTAT**, la població total del municipi d'Inca l'any 2022 era de **34.093 habitants**, dels quals aproximadament un **21,3%** resideixen dins l'àmbit del PERI del centre històric.

L'edat mitjana de la població resident dins l'àmbit del PERI és de **39,9 anys**, amb una mitjana de **41,0 anys en les dones** i **38,8 anys en els homes**, valors que reflecteixen una estructura d'edats lleugerament més envellida que la mitjana municipal.



Taula 1. Evolució de la població al municipi d'Inca. Font: Elaboració pròpia

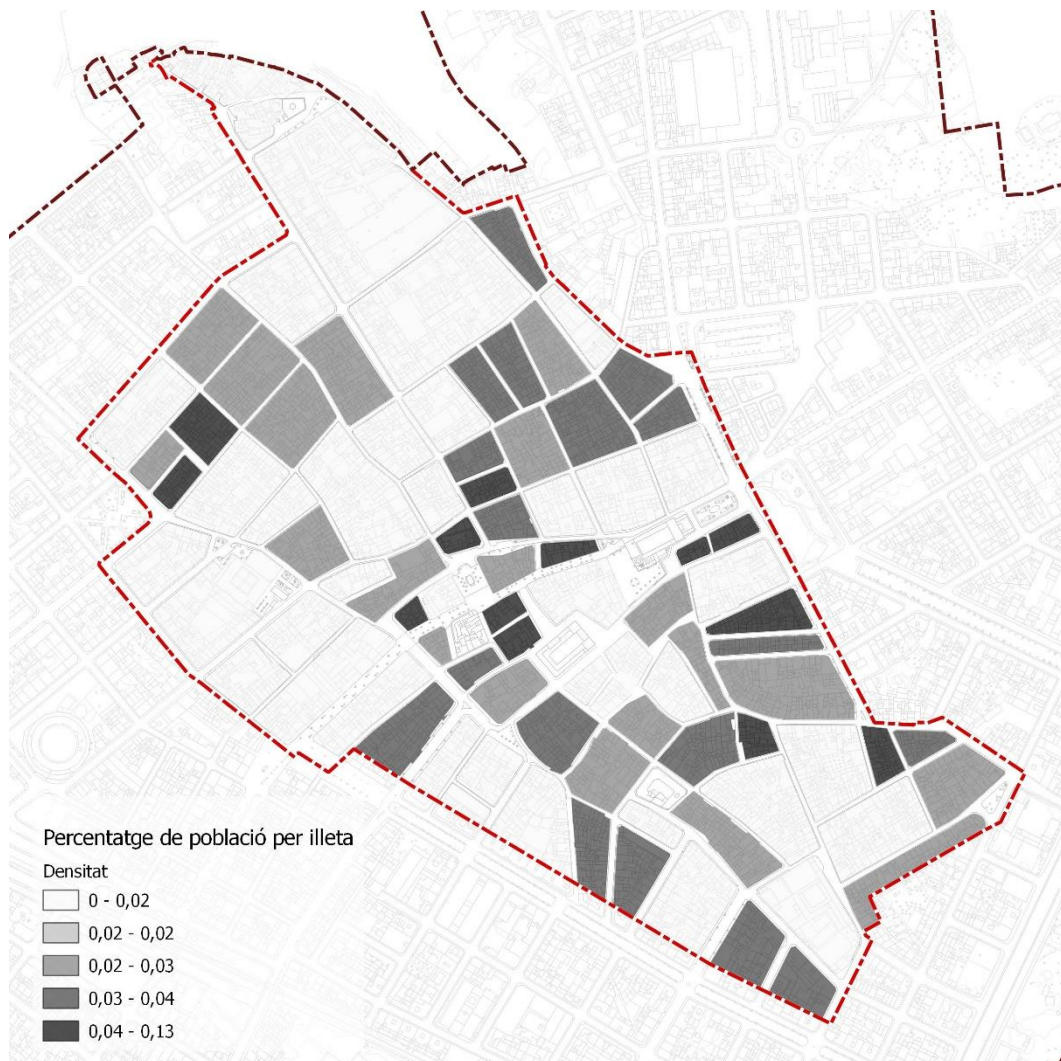
2.2.2 Població actual

Per a l'anàlisi de la població actual s'han utilitzat dades del padró municipal actualitzades a l'agost de 2023, així com dades de l'IBESTAT corresponents a l'any 2022, amb l'objectiu de permetre la comparació amb el conjunt del municipi.

La població resident dins l'àmbit del PERI és de 7.266 persones, que representen el 21,3% de la població total del municipi d'Inca.

Pel que fa a la distribució espacial de la població, es detecten densitats elevades en determinades il·letes properes al centre històric, coincidint amb una major presència d'edificis plurifamiliars, alguns dels quals presenten situacions d'inadequació tipològica o

funcional. Així mateix, el barri de Sant Francesc mostra densitats de població elevades malgrat la presència majoritària d'edificacions de baixa alçada, fet que posa de manifest una ocupació intensiva del parc residencial existent.



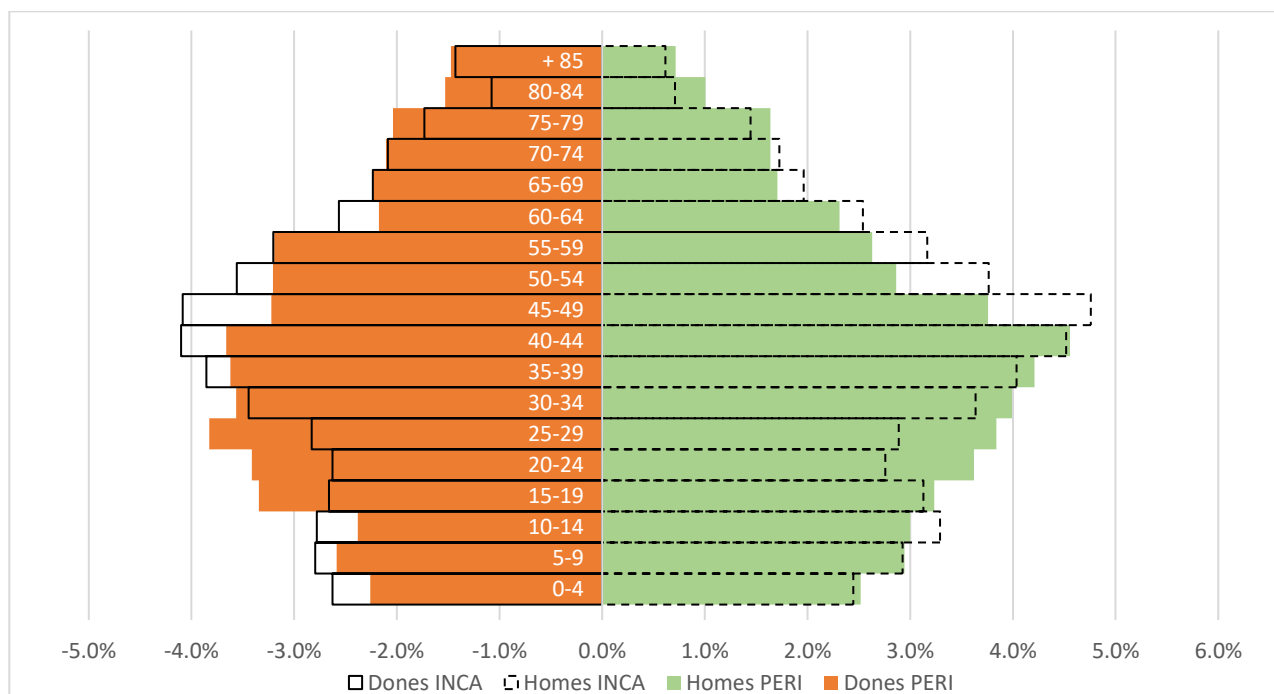
Imatge 15. Densitat de població per il·leta. Font: Elaboració pròpia a partir de dades del padró.

2.2.2.1 Estructura d'edats

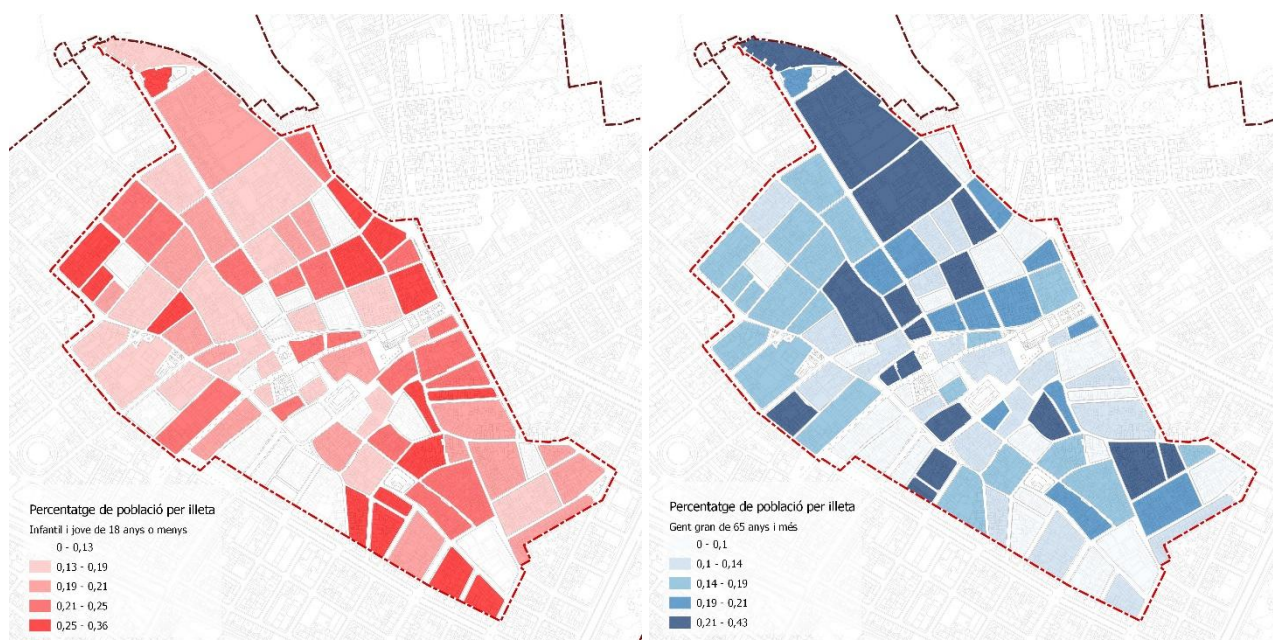
L'anàlisi de l'estructura d'edats posa de manifest un procés de **maduració demogràfica**, tant al conjunt del municipi com dins l'àmbit del PERI, caracteritzat per una reducció progressiva del pes relatiu de la població jove.

Tanmateix, dins l'àmbit del PERI destaca el **pes significatiu de la població jove i de mitjana edat**, especialment en el tram comprès entre els **15 i els 40 anys**, en comparació amb la resta del municipi. Aquesta circumstància conviu amb una presència rellevant de població major, especialment de **persones de 65 anys o més**, amb un pes notable de dones en aquest grup d'edat.

Des del punt de vista territorial, la presència d'infants i joves es distribueix de manera relativament homogènia dins l'àmbit, amb una major concentració a l'entorn del carrer de **Pare Bartomeu Coc**, al **barri de Sant Francesc** i a la part occidental del **barri dels Molins**. En canvi, els sectors amb un major envelliment de la població es concentren principalment al barri dels Molins i als carrers més centrals del nucli històric, com el **carrer de Sant Sebastià**.



Taula 2. Piràmide d'edats d'Inca i de l'àmbit d'estudi. Font: Elaboració pròpia a partir de dades del padró municipal (2023) i IBESTAT (2022).



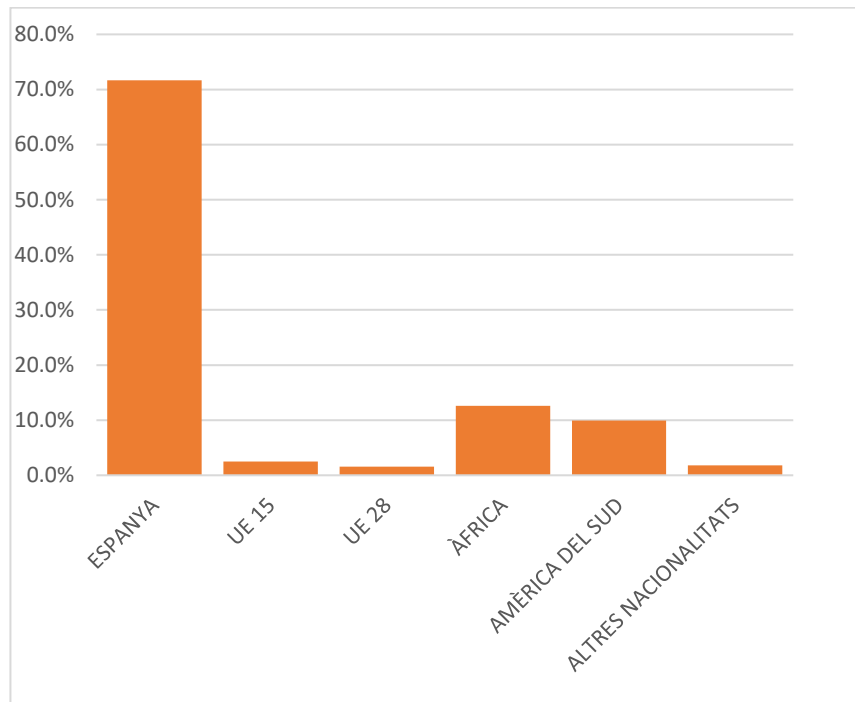
Imatge 16. Percentatge de població per il·leta amb 18 anys o menys (esquerra) i de 65 anys i més (dreta). Font: Elaboració pròpia a partir de dades del padró.

2.2.2.2 Nacionalitat

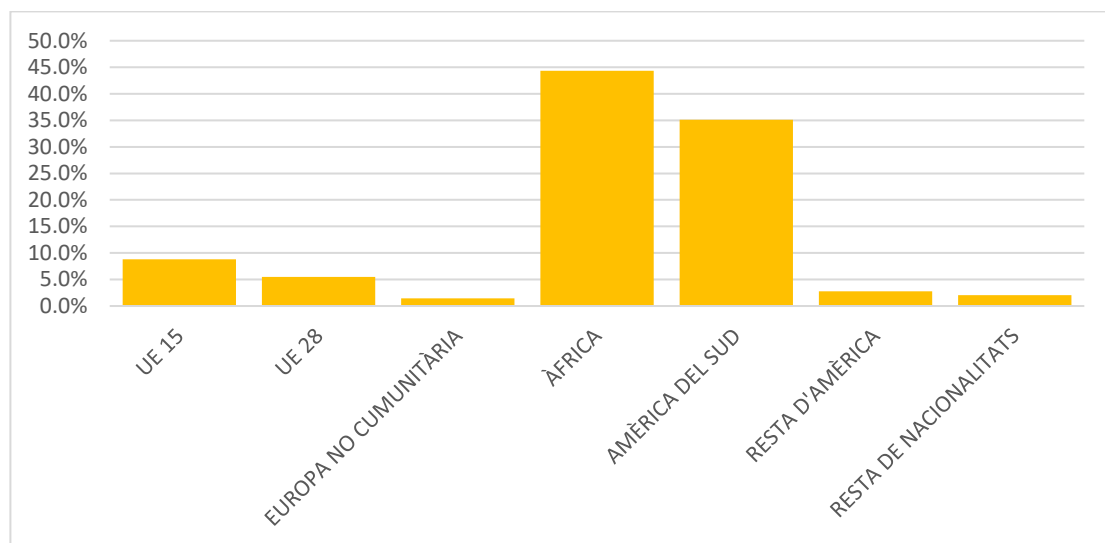
La població amb **nacionalitat estrangera** representa un **26,4% de la població resident dins l'àmbit del PERI**, percentatge significativament superior al del conjunt del municipi d'Inca, que se situa en el **17,5%**.

Pel que fa a l'origen geogràfic, destaquen especialment les persones procedents d'**Àfrica** i d'**Amèrica del Sud**, seguides de les persones amb nacionalitat d'algun dels estats membres de la **Unió Europea (UE-15)**, excloent Espanya.

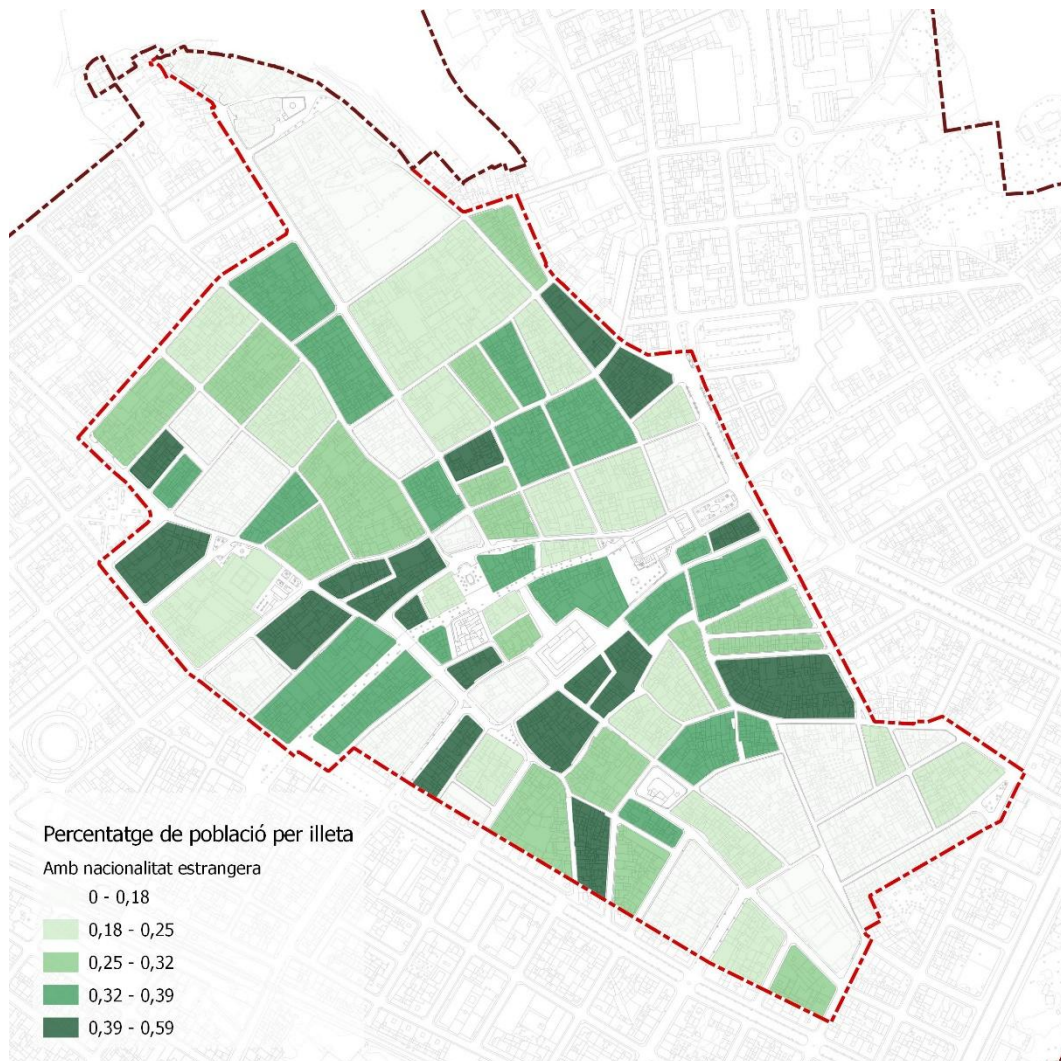
La distribució territorial de la població estrangera no és homogènia, sinó que es concentra especialment en determinades il·letes del centre històric i del barri de Sant Francesc, fet que evidencia dinàmiques de concentració residencial que cal tenir en compte en la definició de polítiques de rehabilitació i cohesió social.



Taula 3. Distribució de la població resident per àrea de nacionalitat. Font: Elaboració pròpia a partir de dades del padró.



Taula 4. Distribució de la població resident estrangera per àrea de nacionalitat. Font: Elaboració pròpia a partir de dades del padró.



Imatge 17. Percentatge de població per il·leta amb nacionalitat estrangera. Font: Elaboració pròpia a partir de dades del padró.

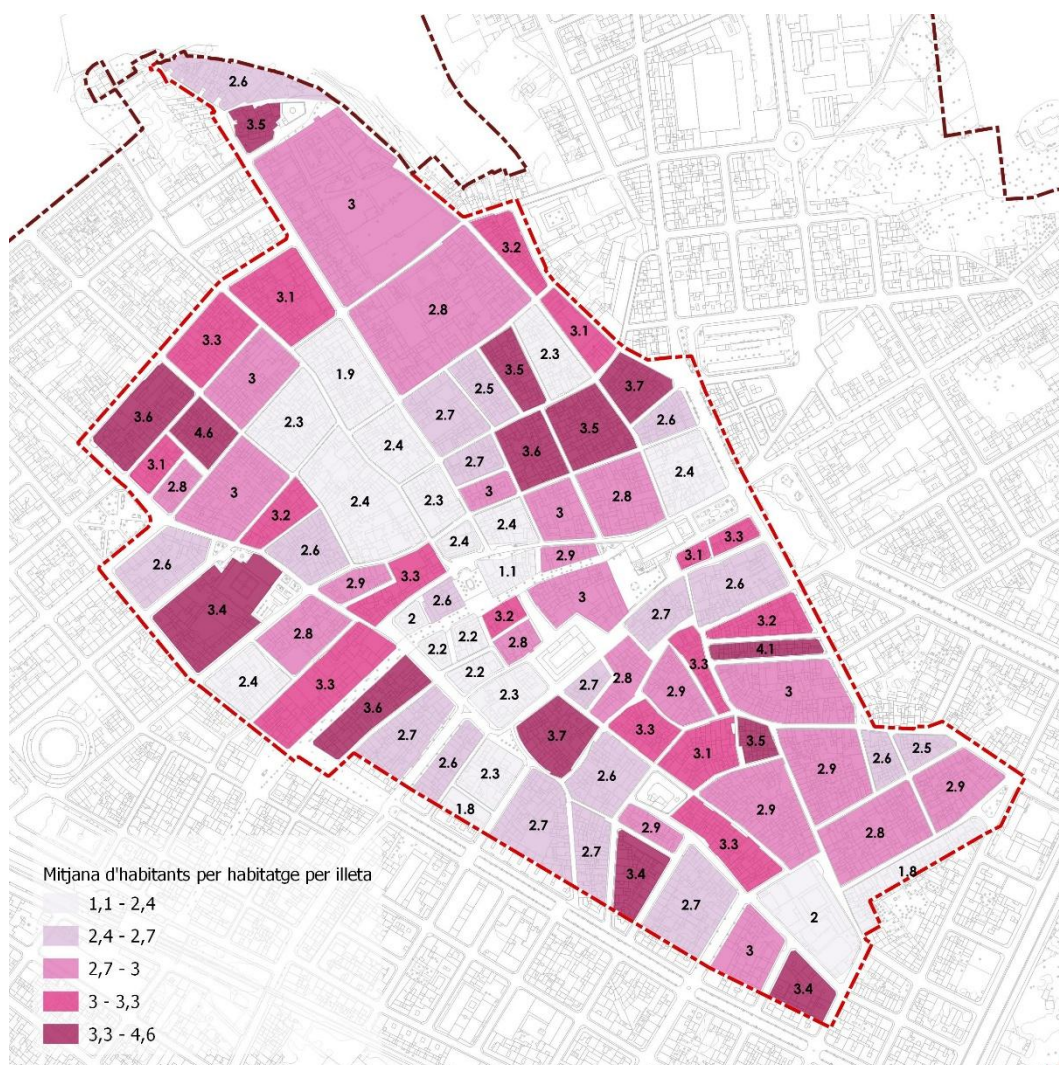
2.2.2.3 Domicilis

Segons les dades del padró municipal, dins l'àmbit del PERI hi ha **2.574 habitatges amb població empadronada**. La mitjana d'habitants per habitatge és de **2,8 persones**, valor lleugerament superior al de la mitjana municipal.

L'anàlisi detallada per illetes permet identificar situacions contrastades. En concret:

- En aproximadament el **7% de les illetes**, coincideix una població de **65 anys o més superior al 20%** amb una mitjana d'habitants inferior a **2,5 persones per habitatge**, fet associat a llars unipersonals o de gent gran.
- En prop del **22% de les illetes**, la població de **nacionalitat estrangera supera el 30%** i la mitjana d'habitants per habitatge és superior a **3 persones**, fet que pot indicar situacions d'ocupació intensiva del parc residencial.

Aquestes dades posen de manifest la coexistència de **situacions de vulnerabilitat social diferenciades**, que requereixen una aproximació específica en les actuacions de rehabilitació, regeneració urbana i millora de les condicions d'habitabilitat.



Imatge 18. Mitjana d'habitants per habitatges per illeta. Font: Elaboració pròpia a partir del padró.

2.2.3 Estudi socioeconòmic

L'anàlisi socioeconòmica de l'àmbit del PERI del centre històric d'Inca té com a objectiu contextualitzar les condicions de vida de la població resident i identificar possibles situacions de vulnerabilitat social que puguin incidir en la definició de les actuacions de rehabilitació, regeneració i renovació urbana.

Atesa la disponibilitat de dades estadístiques, l'estudi s'ha realitzat a partir d'informació procedent de fonts oficials de caràcter municipal i autonòmic, complementada amb dades de base censal que permeten una aproximació territorialitzada a l'escala de l'àmbit d'estudi.

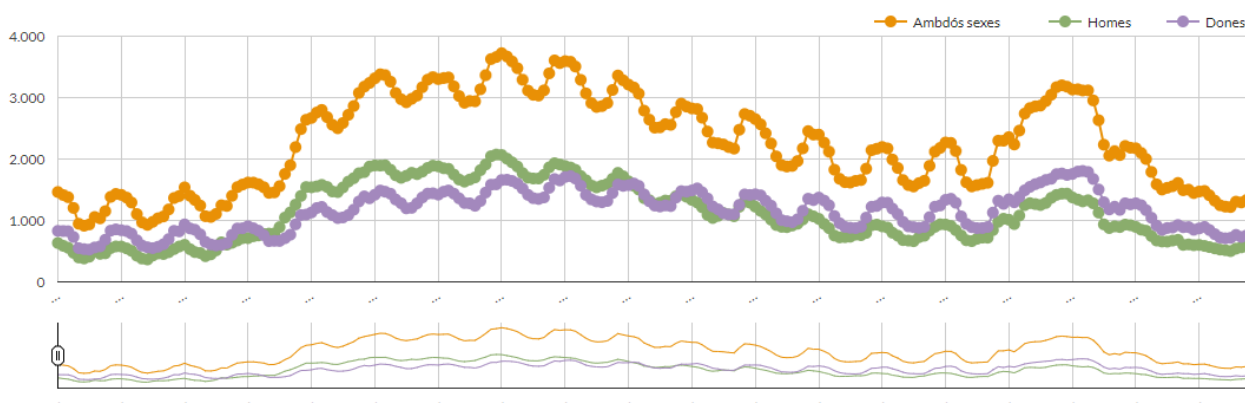
2.2.4 Mercat de treball

El municipi d'Inca presenta un **mercant de treball fortament condicionat per l'estacionalitat**, característica comuna a bona part de l'economia insular. Aquesta estacionalitat es reflecteix tant en els nivells d'ocupació com en la tipologia de les activitats econòmiques predominants.

D'acord amb les dades d'atur registrat del **SOIB**, el municipi d'Inca tancava el mes de novembre de 2023 amb **1.323 persones inscrites com a aturades**. L'anàlisi de l'evolució mensual de l'atur posa de manifest oscil·lacions recurrents al llarg de l'any, amb descensos significatius en els períodes d'activitat vinculats al sector serveis, especialment el comerç i l'hostaleria, i increments durant els mesos de menor activitat.

Pel que fa a la composició de l'atur registrat, predominen les **dones**, que representen aproximadament el **57,4%** del total, així com les persones **majors de 55 anys** i les vinculades a ocupacions del sector serveis. En canvi, les persones **menors de 24 anys** representen un percentatge relativament reduït del total d'aturats, entorn del **14,2%**.

Aquestes dades posen de manifest una estructura del mercat de treball amb **difficultats d'estabilitat laboral**, especialment per a determinats col·lectius, fet que pot tenir incidència directa sobre les condicions d'habitabilitat, el manteniment del parc residencial i la capacitat d'inversió en rehabilitació dels habitatges.



Taula 5. Nombre d'aturats registrats per sexe. Font: IBESTAT.

2.2.4.1 Renda de les llars

La distribució de la renda presenta una **clara component territorial**, amb diferències significatives entre els diversos sectors urbans del municipi. Per a l'anàlisi de la renda de les llars s'han utilitzat dades de base censal elaborades a partir de fonts oficials (INE i Agència

Aquesta distribució posa de manifest l'existència de **desigualtats socioeconòmiques internes** dins l'àmbit del centre històric, que, combinades amb les característiques del parc edificat i l'antiguitat dels habitatges, poden generar situacions de vulnerabilitat residencial que cal tenir en compte en la definició de les estratègies d'intervenció del PERI.



Inca (01-002)**Renta por hogar: 35.473€**

En la mediana de España 10% más pobre de Baleares

Origen de ingresos


	Renta aprox.	%
Salario	23.515€	66,3%
Pensiones	6.265€	17,7%
Desempleo	1.089€	3,1%
Prestaciones	1.220€	3,4%
Capital y AE	3.384€	9,5%

Inca (01-003)**Renta por hogar: 44.438€**

23% más rico de España En la mediana de Baleares

Origen de ingresos


	Renta aprox.	%
Salario	20.895€	47,0%
Pensiones	6.377€	14,3%
Desempleo	1.031€	2,3%
Prestaciones	1.386€	3,1%
Capital y AE	14.753€	33,2%

Inca (02-003)**Renta por hogar: 39.113€**

35% más rico de España 25% más pobre de Baleares

Origen de ingresos


	Renta aprox.	%
Salario	24.317€	62,2%
Pensiones	5.710€	14,6%
Desempleo	1.220€	3,1%
Prestaciones	1.838€	4,7%
Capital y AE	6.027€	15,4%

Inca (03-001)**Renta por hogar: 42.218€**

28% más rico de España En la mediana de Baleares

Origen de ingresos


	Renta aprox.	%
Salario	22.409€	53,1%
Pensiones	6.582€	15,6%
Desempleo	870€	2,1%
Prestaciones	1.541€	3,6%
Capital y AE	10.816€	25,6%

Inca (03-002)**Renta por hogar: 39.616€**

34% más rico de España 28% más pobre de Baleares

Origen de ingresos


	Renta aprox.	%
Salario	27.676€	69,9%
Pensiones	5.225€	13,2%
Desempleo	1.018€	2,6%
Prestaciones	1.288€	3,3%
Capital y AE	4.409€	11,1%

Inca (03-003)**Renta por hogar: 36.624€**

En la mediana de España 13% más pobre de Baleares

Origen de ingresos


	Renta aprox.	%
Salario	22.440€	61,3%
Pensiones	6.710€	18,3%
Desempleo	960€	2,6%
Prestaciones	1.817€	5,0%
Capital y AE	4.699€	12,8%

Taula 6. Renda bruta familiar disponible: diferències econòmiques entre barris. Font: INE, Agencia Tributaria i elaborat per eldiario.es

2.3 Característiques del parc residencial

L'anàlisi del parc residencial del centre històric d'Inca permet identificar les principals característiques físiques, tipològiques i funcionals del teixit edificat, així com les seves mancances i potencialitats en relació amb els objectius de rehabilitació, regeneració i renovació urbana del present PERI.

Aquest apartat es fonamenta principalment en dades procedents del **Cadastre**, del **padró municipal** i de l'anàlisi cartogràfica elaborada específicament per al Pla Especial.

2.3.1 Estructura de la propietat del sòl

Dins l'àmbit del PERI s'identifiquen un total de **105 il·letes** que integren **1.872 parcel·les**, de les quals **1.657 parcel·les (88,5%)** corresponen a ús residencial, fet que posa de manifest el clar predomini d'aquest ús dins el centre històric.

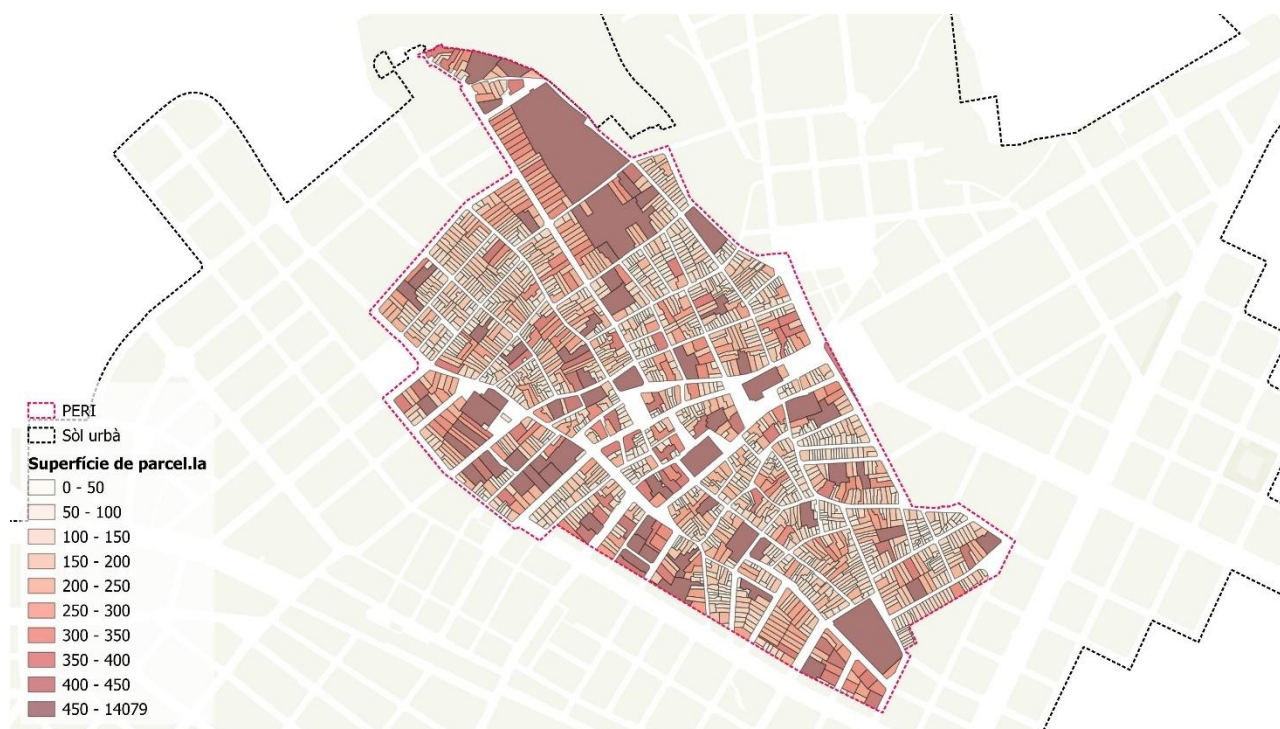
El parcel·lari presenta una estructura majoritàriament de **petita dimensió**, característica pròpia dels teixits històrics consolidats. Aproximadament el **70% de les parcel·les** tenen una superfície inferior als **150 m²**, fet que condiciona tant les tipologies edificatòries com les possibilitats d'intervenció sobre els edificis existents.

Les parcel·les de major dimensió són escasses i corresponen, majoritàriament, a **equipaments públics o serveis**, així com a alguns conjunts edificats singulars.

Aquesta estructura parcel·laria fragmentada limita la possibilitat de transformacions urbanes de gran escala, però alhora reforça la necessitat d'actuacions de **rehabilitació i regeneració puntual**, adaptades a la morfologia històrica del teixit urbà.

SUP. PARCEL·LES	Nº	%
0-50	127	6.8%
50-100	653	34.9%
100-150	471	25.2%
150-200	232	12.4%
200-250	147	7.9%
250-300	68	3.6%
300-350	57	3.0%
350-400	33	1.8%
400-450	22	1.2%
>450	62	3.3%
TOTAL	1872	100.0%

Taula 7. Superfície de les parcel·les dins l'àmbit del PERI



Imatge 20. Superfície de les parcel·les. Font: Elaboració pròpia a partir de dades de Cadastre

2.3.2 Inventari del patrimoni municipal

D'acord amb la informació facilitada pels serveis municipals, dins l'àmbit del PERI existeixen **34 parcel·les de titularitat municipal**, amb una superfície total de **14.129 m²**. D'aquestes parcel·les:

- **12** estan qualificades com a **espais lliures**, amb una superfície aproximada de **4.893 m²**.
- **15** estan qualificades com a **equipaments**, amb una superfície aproximada de **8.218 m²**.
- **7 parcel·les**, amb una superfície total de **1.018 m²**, estan qualificades amb **ús residencial**.

La presència de sòl municipal amb ús residencial dins l'àmbit del PERI constitueix un **potencial estratègic** per a la implantació de polítiques d'habitatge públic, d'habitatge assequible o d'equipaments de proximitat vinculats a les necessitats socials detectades en els apartats anteriors.

TIPOLOGIA	Nº	m2	%
Qualificades d'espai lliure	12	4,893.00	35%
Qualificades d'equipament	15	8,218.00	58%
Qualificades d'ús residencial	7	1,018.00	7%
TOTAL	34	14,129.00	100.00%

Imatge 21. Inventari municipal. Font: Elaboració pròpia.



Imatge 22. Inventari municipal

2.3.3 Amplada dels fronts de parcel·la

L'amplada de façana de les parcel·les és un dels factors determinants de la configuració tipològica del teixit edificat del centre històric.

L'estudi realitzat posa de manifest que **prop del 70% de les parcel·les** tenen una amplada de façana inferior als **10 metres**, amb una concentració significativa en els trams compresos entre **4 i 8 metres**. Aquesta característica és coherent amb els processos històrics de parcel·lació orientats al màxim aprofitament del sòl.

La reduïda amplada de façana condiciona la il·luminació, ventilació i distribució interior dels habitatges, i és un factor clau a tenir en compte en la definició de criteris de rehabilitació i millora de les condicions d'habitabilitat.

DIM. FAÇANES	Nº	%
2 a 4	140	7.8%
4 a 6	561	31.2%
6 a 8	373	20.8%
8 a 10	189	10.5%
10 a 12	99	5.5%
12 a 14	57	3.2%
14 a 16	44	2.4%
16 a 18	56	3.1%
18 a 20	45	2.5%
>20	232	12.9%
TOTAL	1796	

Taula 8. Dimensió de les façanes de les parcel·les dins l'àmbit del PERI



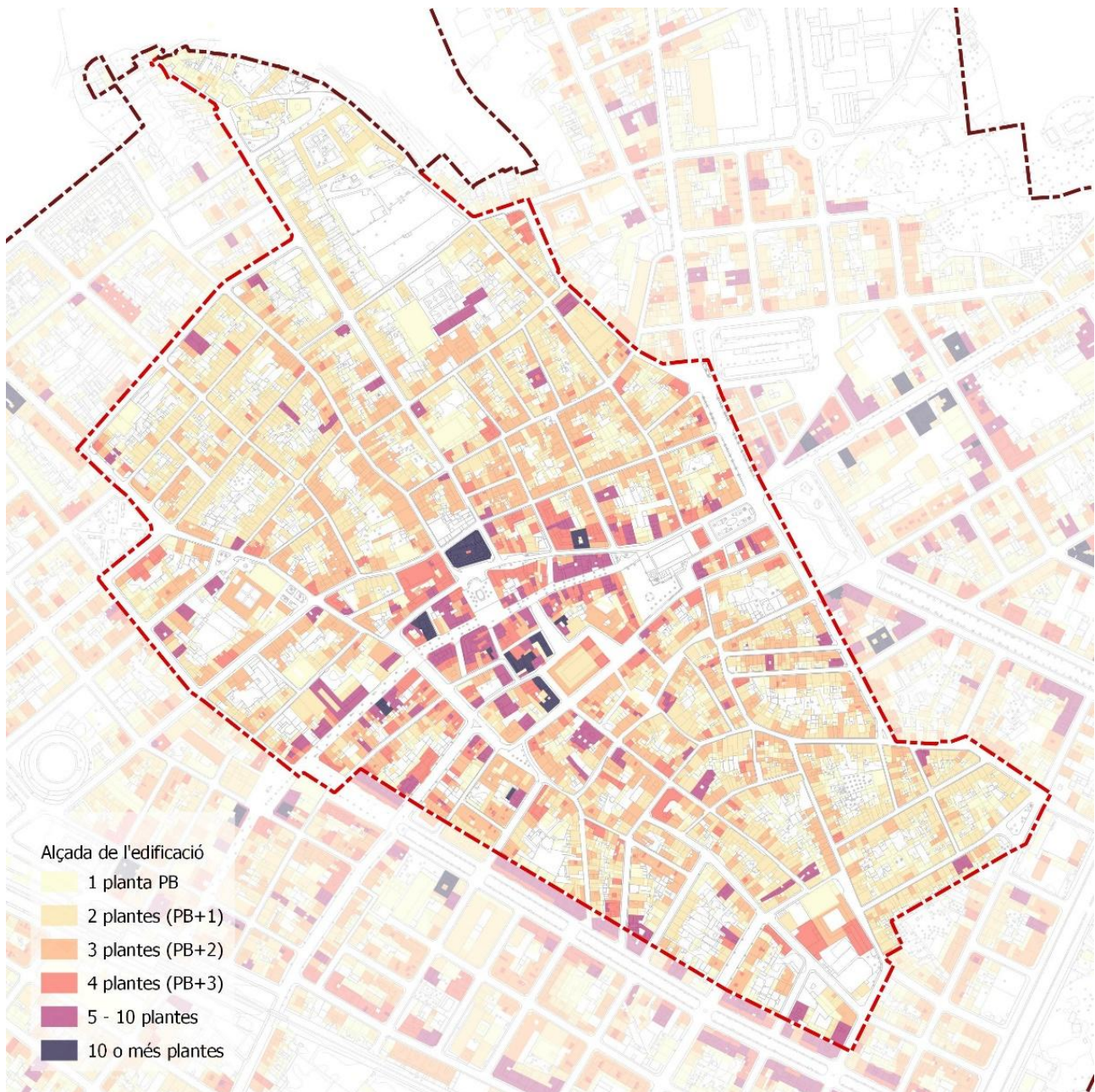
Imatge 23. Dimensió de façanes de parcel·les. Font: Elaboració pròpia a partir de dades de Cadastre

2.3.4 Alçada de les edificacions

Les alçades de les edificacions dins l'àmbit del PERI presenten una notable heterogeneïtat. Segons les dades cadastrals, les edificacions oscil·len entre **planta baixa** i **planta baixa més setze plantes**, tot i que aquests darrers casos es concentren en sectors molt puntuals de l'àmbit.

La major part del teixit edificat del centre històric està format per edificacions de **planta baixa i una o dues plantes pis**, especialment en els barris tradicionals i en els carrers històrics. En canvi, a l'entorn de la **plaça d'Espanya** i del **mercat** es concentren edificacions de major alçada, associades a processos de densificació més recents.

Aquesta diversitat d'alçades genera situacions de **desajust volumètric** que el PERI haurà d'ordenar amb criteris de coherència urbana, protecció del paisatge i respecte pel patrimoni.



Imatge 24. Alçades existents de les edificacions. Font: Elaboració pròpia a partir de dades de Cadastre

2.3.5 Les tipologies edificatòries

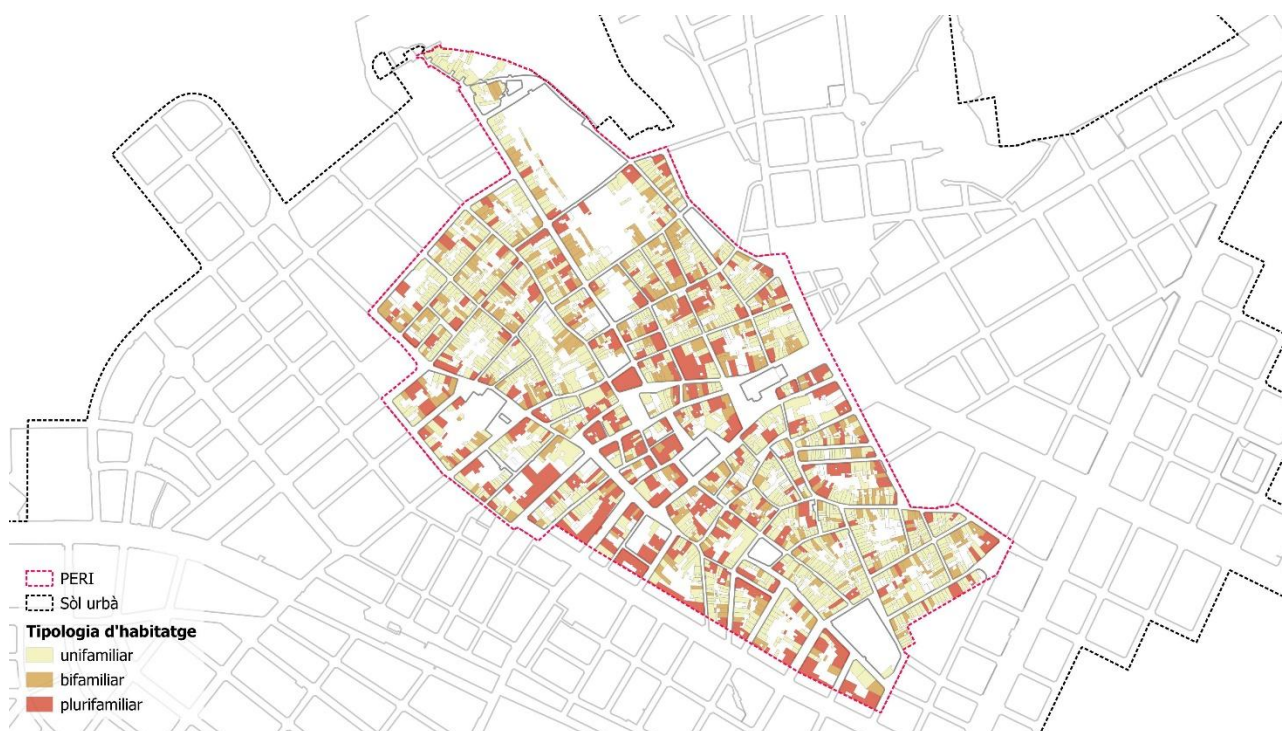
La tipologia edificatòria predominant dins l'àmbit del PERI és l'**habitatge unifamiliar**, que representa aproximadament el **63,2%** de les edificacions. Les tipologies **bifamiliars** i **plurifamiliars** tenen un pes similar, entorn del **18%** cadascuna.

Tot i aquest predomini d'edificacions unifamiliars, l'anàlisi del nombre total d'habitatges mostra que **aproximadament la meitat dels habitatges** es concentren en edificis plurifamiliars, fet que evidencia una densitat residencial elevada en determinats sectors del centre històric.

Pel que fa a la superfície construïda, els habitatges unifamiliars ocupen més del **50% de la superfície residencial**, mentre que els plurifamiliars representen prop del **30%**, reflectint una ocupació intensiva del sòl en aquests darrers.

TIPOLOGIA	Nº	%
Unifamiliars	1,047	63.2%
Bifamiliars	304	18.3%
Plurifamiliars	306	18.5%
TOTAL	1,657	100.0%

Taula 9. Tipologia edificatòria dins l'àmbit del PERI

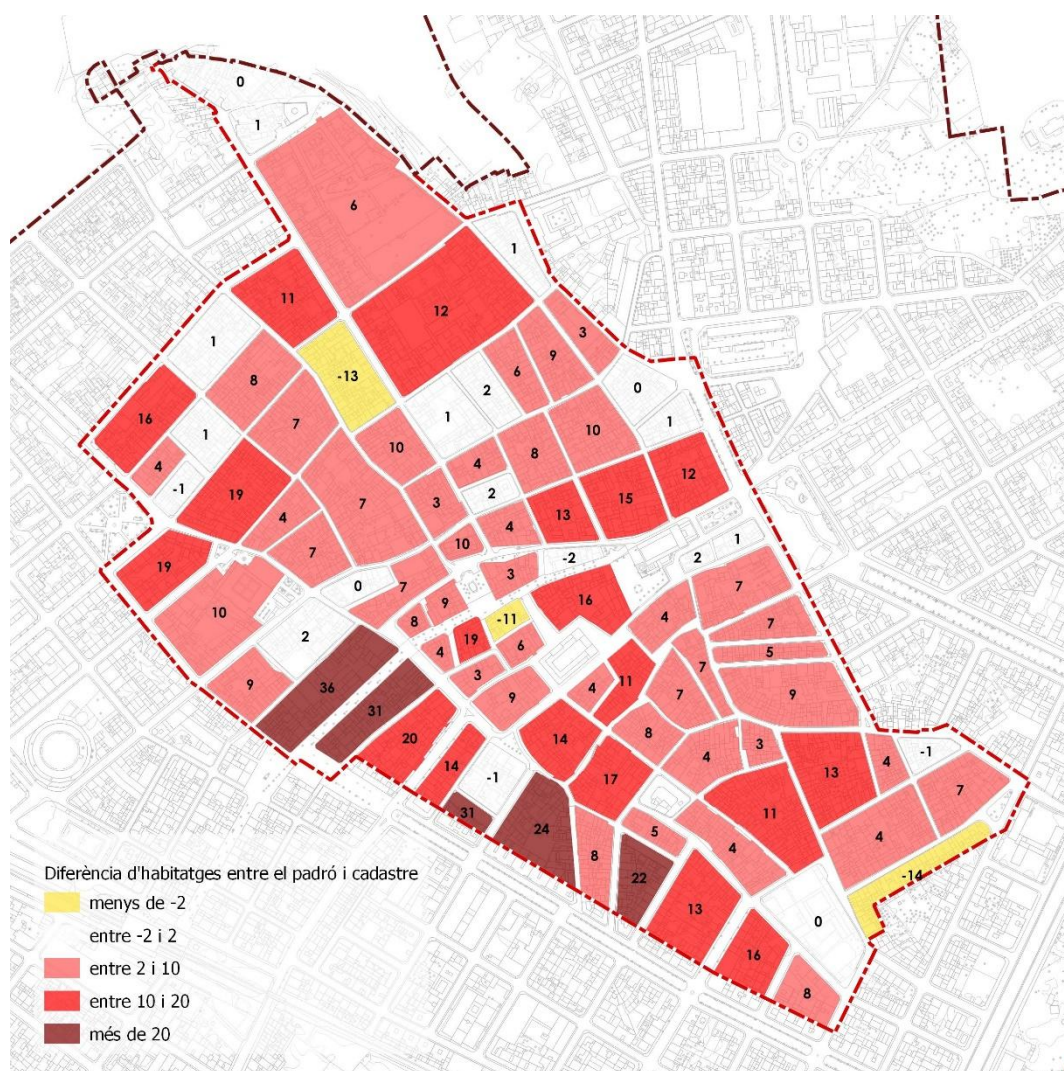


Imatge 25. Nombre d'habitatges per parcel·la. Font: Elaboració pròpia a partir de dades del Cadastre

L'estudi en superfície us residencial ens dona l'alt percentatge d'ocupació dels habitatges unifamiliars en sòl respecte de les altres tipologies.

TIPOLOGIA	SUPERFÍCIE	%
Unifamiliars	102,748	52%
Bifamiliars	37,164	19%

Plurifamiliars	56,296	29%
	196,208	100%



Imatge 26. Diferència d'habitatges entre cadastre i padró. Font: Elaboració pròpia a partir de dades del cadastre i del padró

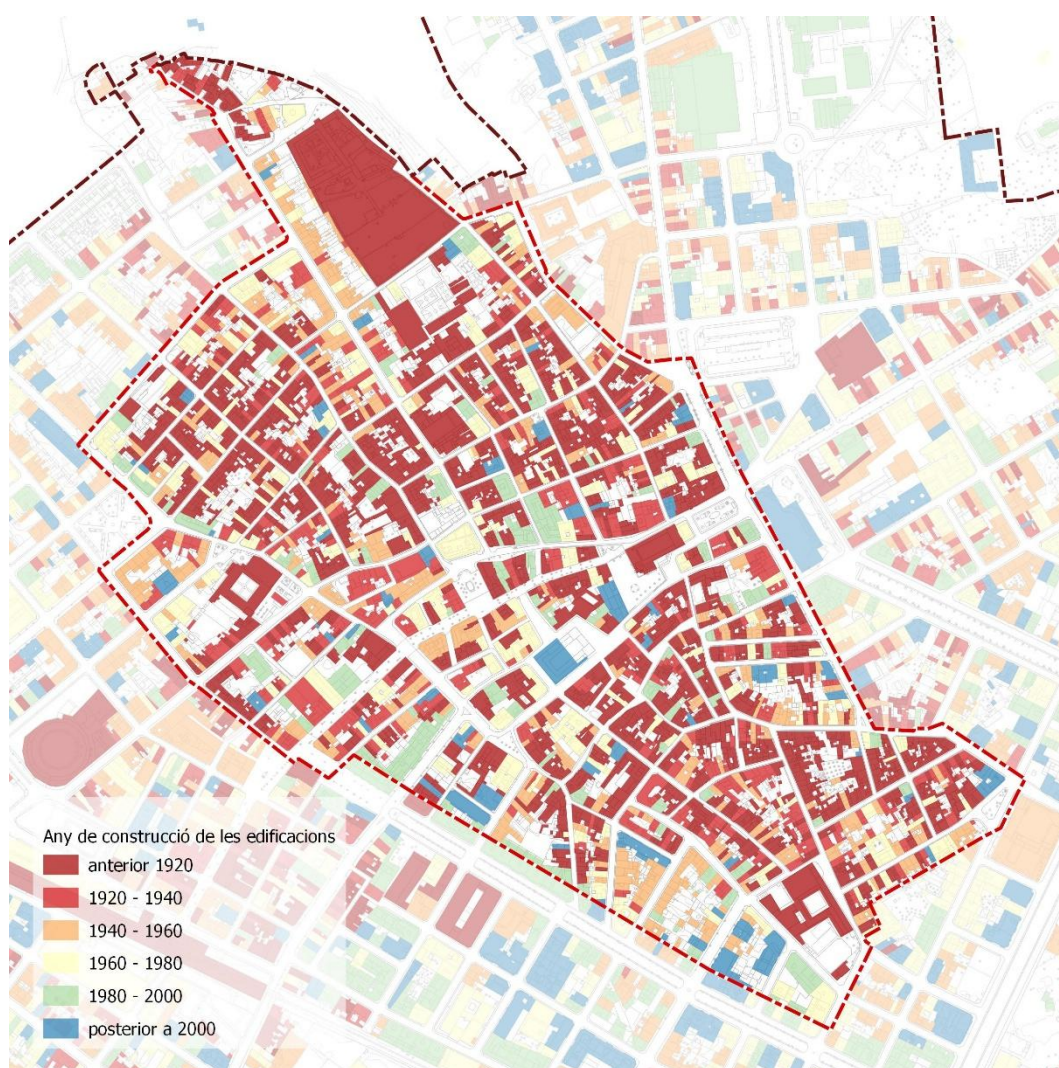
En groc destaquen aquelles il·letes on, segons el padró, hi ha més habitatges que el que posa Cadastre, fet que es podria explicar amb que hi ha hagut divisions d'habitatges sense notificar. Per altra banda, en blanc són les il·letes on el nombre d'habitatges de Cadastre i Padró coincideixen o gairebé ho fan. I, finalment, en tons vermellencs hi ha un degradat per la diferència entre els habitatges de Cadastre i del Padró, és a dir, habitatges existents on no hi viu ningú.

2.3.6 Estat de conservació i ús del parc

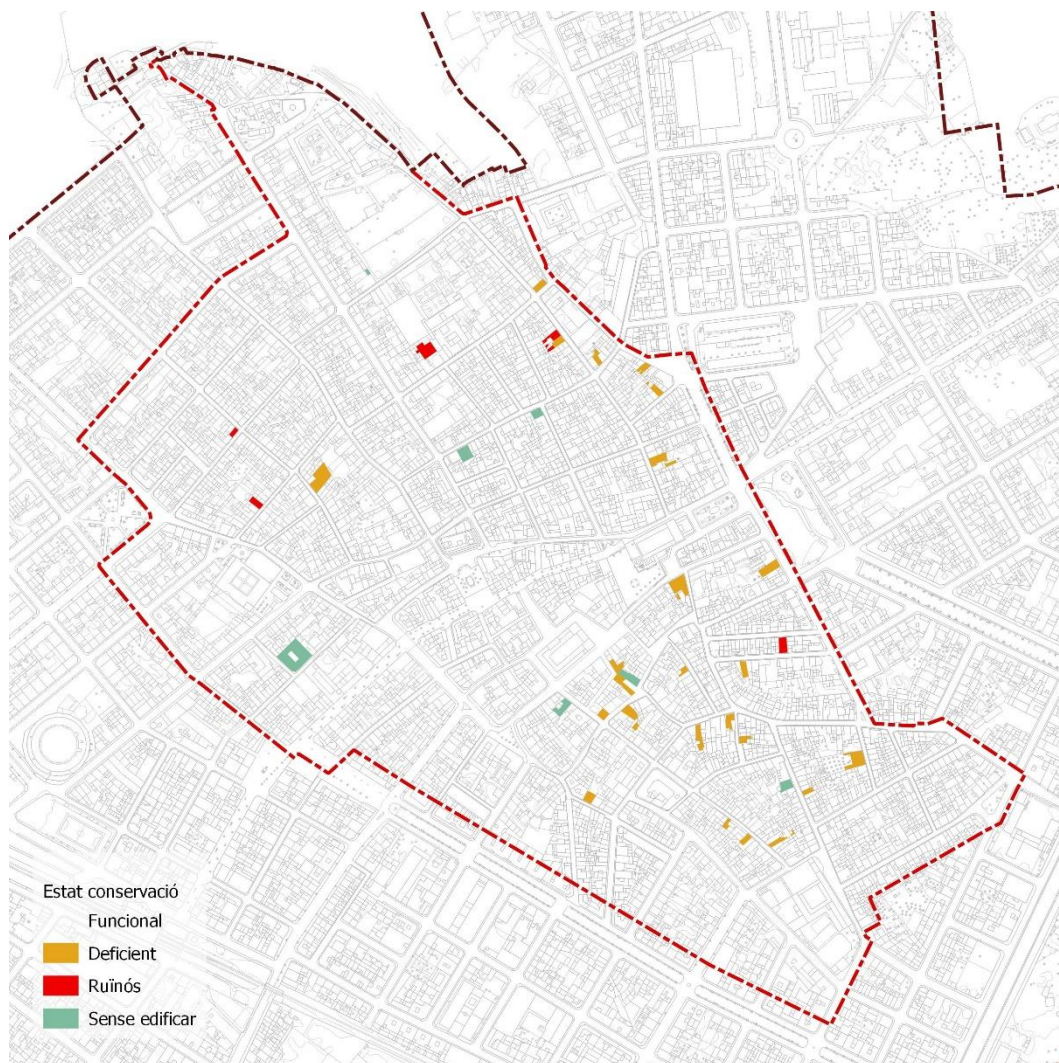
L'antiguitat del parc edificat és un dels trets més rellevants del centre històric d'Inca. Aproximadament el **47,3% dels habitatges** són anteriors a **1920**, i un **31,0%** addicional corresponen al període comprès entre **1920 i 1960**. Només un **3,6%** dels edificis han estat construïts en els darrers vint anys.

Segons les dades cadastrals, la major part del parc edificat es troba en un estat de conservació qualificat com a **funcional**, tot i que s'identifiquen **27 edificacions amb estat deficient i 6 en estat ruïnós**.

Aquestes dades indiquen que, més enllà de les situacions extremes, existeix un ampli parc d'edificis amb **necessitats de rehabilitació energètica, funcional i d'accessibilitat**, especialment en relació amb les exigències actuals d'habitabilitat.



Imatge 27. Any de construcció dels habitatges. Font: Elaboració pròpia a partir de dades del Cadastre

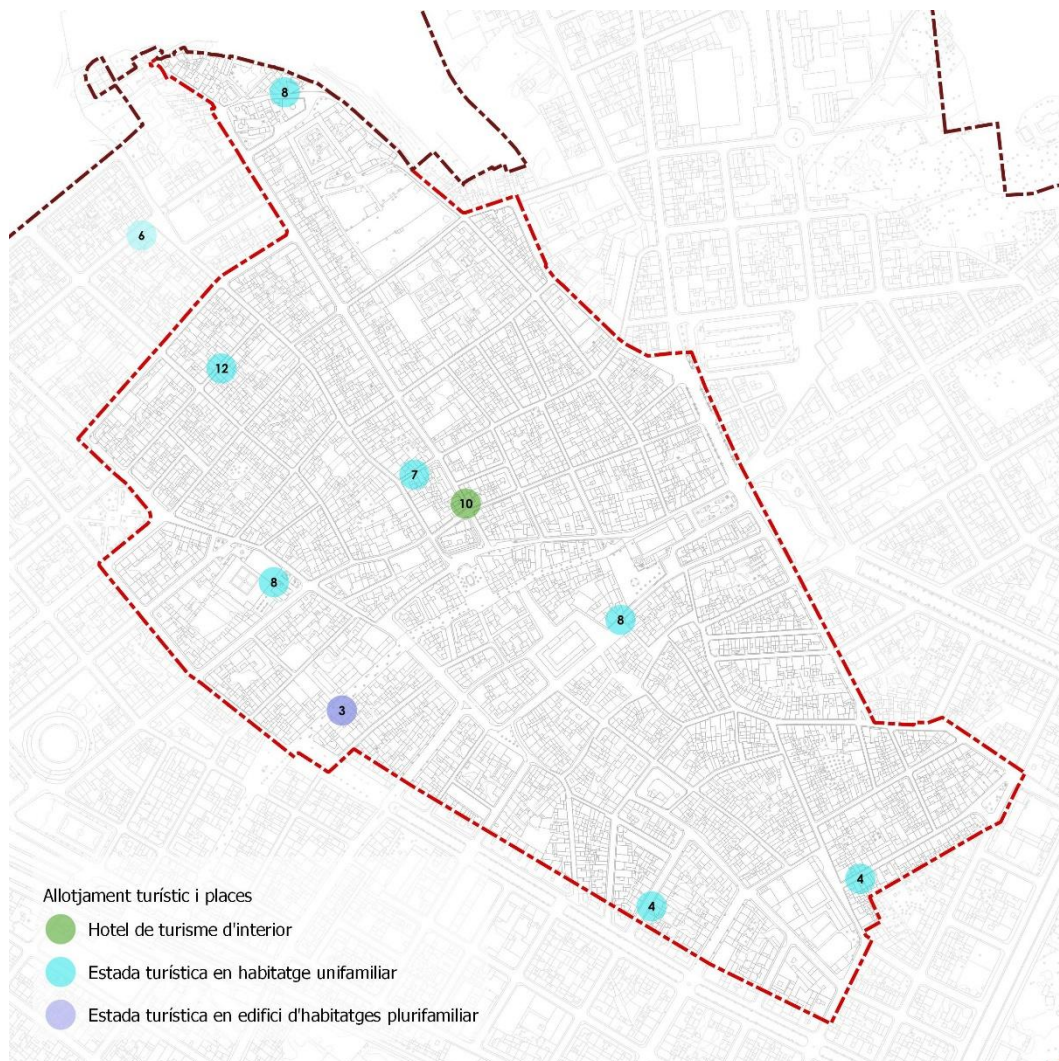


Imatge 28. Estat de conservació de les edificacions. Font: Elaboració pròpia a partir de dades del Cadastre

2.3.7 Allotjament turístic

Dins l'àmbit del PERI es localitza un nombre limitat d'allotjaments turístics amb llicència vigent. Concretament, s'identifica **un hotel d'interior**, amb **10 places**, i **set habitatges d'ús turístic (ETV)**, que sumen **54 places**, majoritàriament ubicades en edificacions unifamiliars.

Tot i el seu pes reduït en termes quantitatius, la presència d'allotjament turístic en el centre històric requereix una regulació adequada per garantir la **compatibilitat amb l'ús residencial**, la cohesió social i la preservació del caràcter urbà de l'àmbit.



Imatge 29. Places turístiques. Font: Elaboració pròpia a partir de dades de la Conselleria de Turisme

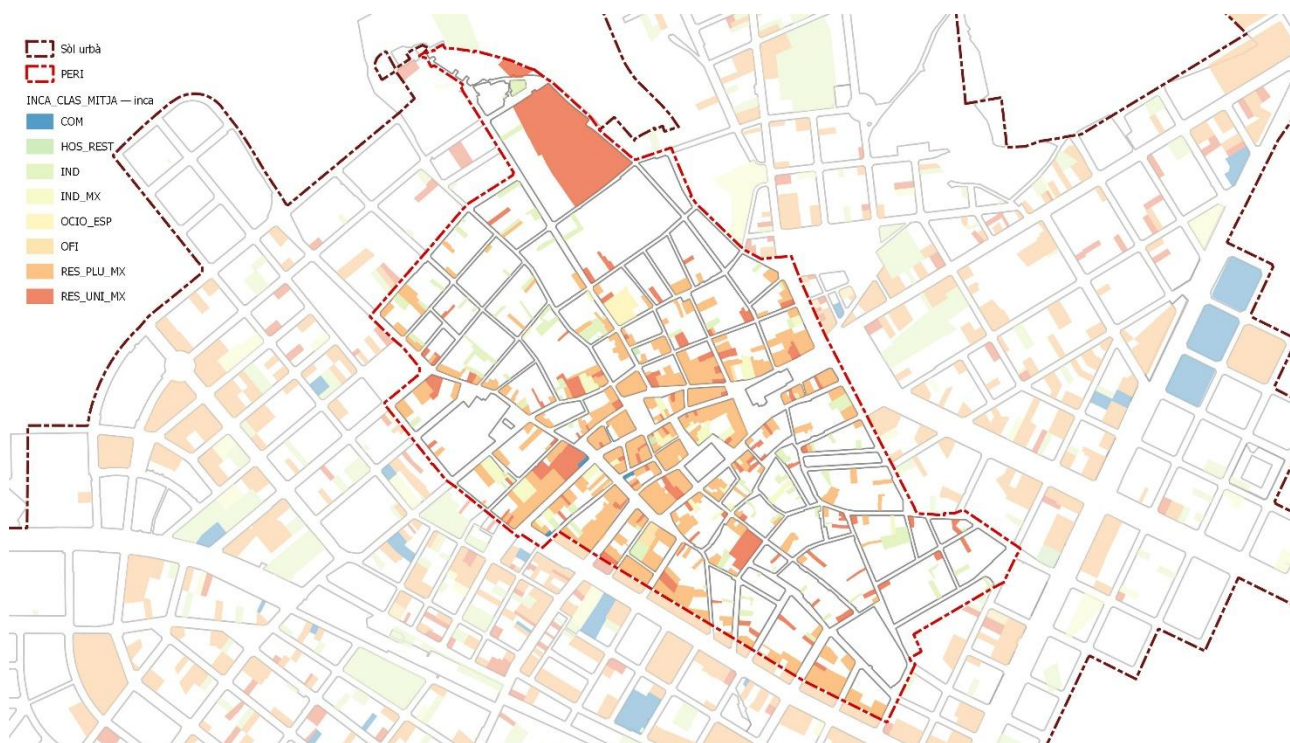
2.3.8 Teixit d'activitat econòmica

El teixit d'activitat econòmica del centre històric d'Inca es caracteritza per una **concentració predominant de les activitats en planta baixa**, associada històricament a l'ús comercial, de serveis i d'activitats terciàries vinculades a la centralitat urbana.

D'acord amb les dades del **Cadastre** i del cens municipal d'activitats, els locals en planta baixa es distribueixen de manera desigual dins l'àmbit del PERI, amb una major concentració en determinats carrers del nucli central, que conformen els principals eixos comercials tradicionals de la ciutat.

L'anàlisi espacial del teixit econòmic permet identificar **pols d'activitat clarament definits**, especialment a l'entorn dels principals eixos viaris i espais públics de centralitat, així com àmbits amb una presència significativa de **locals buits o infrautilitzats**, principalment en carrers secundaris o amb menor intensitat de pas.

Aquest desequilibri territorial posa de manifest la necessitat de **compatibilitzar la preservació del teixit comercial tradicional** amb la possibilitat d'introduir nous usos que contribueixin a la revitalització urbana, especialment en aquells sectors on l'activitat econòmica ha perdut intensitat.



Imatge 30. Tipologies de les activitats econòmiques comercial. Font: Ajuntament d'Inca

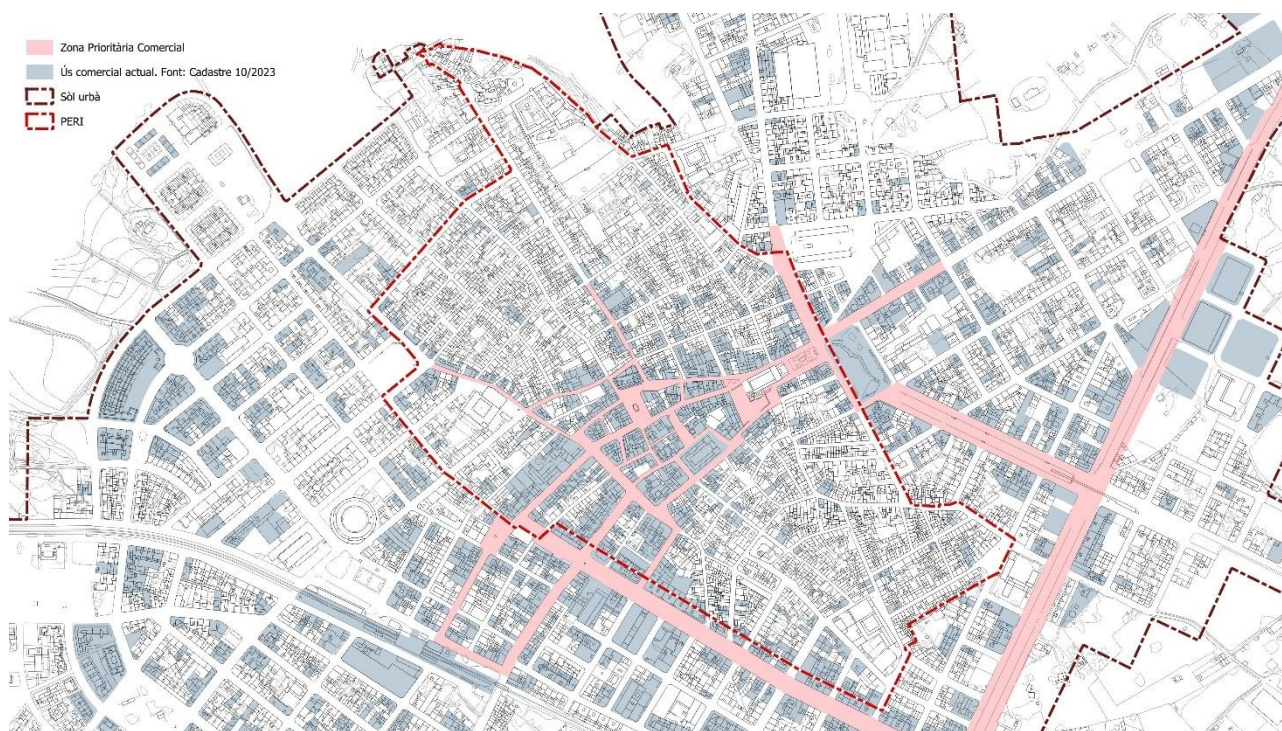
2.3.8.1 Reconversió de locals en habitatges. Decret Llei de mesures urgents en matèria d'habitatge, de 6 d'octubre de 2023

En el marc de les polítiques públiques orientades a incrementar l'oferta d'habitatge, la **disposició addicional dissenyada de la Llei 12/2017, de 29 de desembre, d'urbanisme de les Illes Balears**, incorporada mitjançant el **Decret Llei de mesures urgents en matèria d'habitatge, de 6 d'octubre de 2023**, estableix un règim temporal que possibilita la **reconversió de determinats locals existents en habitatges**, sota condicions específiques.

En aplicació d'aquesta disposició, el **Ple de l'Ajuntament d'Inca** va acordar **delimitar l'àmbit d'aplicació de la mesura** dins el terme municipal, establint que la reconversió de locals en habitatges **només serà d'aplicació als locals de planta baixa que donin front als vials delimitats com a prioritaris al plànol I-01**, corresponent a la **zona prioritària comercial**. Aquesta delimitació respon a la voluntat municipal de **preservar l'activitat comercial als eixos urbans principals**, evitant la pèrdua de locals actius o potencialment actius en els carrers amb major capacitat de centralitat i dinamització econòmica, i permetent, alhora, la reconversió d'aquells locals situats en vials amb menor intensitat comercial.

En aquest sentit, el present PERI **assumeix i integra l'acord municipal vigent**, sense alterar-ne l'abast ni generar drets urbanístics addicionals, limitant-se a reflectir gràficament i normativament els criteris establerts per l'Ajuntament d'Inca.

La possible reconversió de locals en habitatges resta, en tot cas, **condicionada al compliment de la normativa urbanística, d'habitabilitat, de protecció del patrimoni i de seguretat aplicable**, així com a les determinacions específiques que estableixin tant el planejament general com el propi Pla Especial.



Imatge 31. Plànol de la zona prioritària comercial. Font: Ajuntament d'Inca

2.3.8.2 Tendències i criteris

En les diagnosi dels diferents plans d'usos analitzats es detecta una **mancaça creixent d'espais específics d'emmagatzematge vinculats a l'activitat comercial**, especialment en relació amb les noves dinàmiques associades a les **plataformes digitals de repartiment**, els **magatzems urbans de proximitat** i els **espais de recollida de paqueteria vinculats al comerç**.

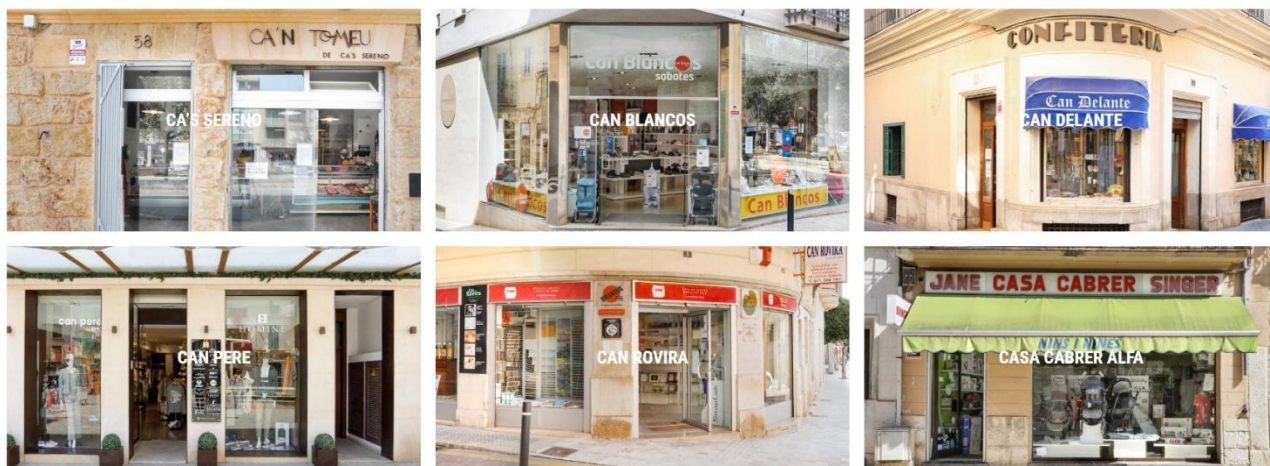
electrònic, tipologies d'activitat que han experimentat un increment significatiu en els darrers anys arreu de la ciutat.

Aquest tipus d'activitats, quan s'implanten de manera no planificada, poden generar **impactes negatius sobre la qualitat urbana**. En carrers secundaris, la implantació de magatzems o usos logístics sense activitat comercial directa pot provocar un **efecte de "persiana baixada"**, amb la consegüent pèrdua de vitalitat urbana i degradació de l'espai públic. En canvi, en carrers principals o eixos de centralitat, aquest tipus d'usos pot generar **excessos de càrrega i descàrrega**, increment del trànsit rodat i molèsties ambientals que afecten negativament la convivència amb l'ús residencial i comercial tradicional.

A més, els usos vinculats a l'emmagatzematge i a la logística urbana presenten **difficultats de regulació mitjançant les ordenances d'activitats vigents**, atesa la seva naturalesa híbrida entre activitat comercial, logística i de serveis. Aquesta circumstància posa de manifest la conveniència d'abordar una **reflexió específica a escala municipal**, tant des del punt de vista urbanístic com des del règim d'usos i activitats, amb l'objectiu de garantir la seva correcta integració en el teixit urbà.

Pel que fa al **comerç emblemàtic**, cal assenyalar la **limitada capacitat efectiva dels plans d'usos** per garantir-ne la protecció real, especialment en aquells casos en què sobre un establiment d'aquest tipus s'implanten activitats que requereixen una **actualització tècnica substancial**, com pot ser la transformació en establiments de restauració o d'altres usos intensius. En aquests supòsits, la preservació dels valors patrimonials, tipològics i ambientals pot veure's compromesa si no es disposa d'un règim de protecció adequat.

D'acord amb l'estudi realitzat per l'Administració autonòmica, al municipi d'Inca s'han identificat **14 establiments comercials considerats emblemàtics**. Tot i aquest reconeixement, la seva identificació no comporta necessàriament una **protecció urbanística efectiva**, motiu pel qual resulta pertinent definir, en el marc del present PERI, **els establiments mínims que haurien de ser objecte de protecció específica**, sense perjudici de les determinacions que s'estableixin al Catàleg de Patrimoni i a la normativa urbanística corresponent





Imatge 32. Comerços emblemàtics de les Illes Balears. Font: CAIB

2.4 Característiques del planejament vigent

El centre històric d'Inca es troba regulat pel planejament urbanístic municipal vigent, constituït per la **Revisió del Pla General d'Ordenació Urbana d'Inca**, aprovada definitivament l'any 2012. Aquest instrument estableix el marc normatiu general d'ordenació del sòl urbà consolidat i defineix les condicions d'edificació, ús i protecció aplicables a l'àmbit objecte del present Pla Especial.

L'anàlisi del planejament vigent permet identificar tant els **criteris de protecció i ordenació ja establerts** com les **limitacions estructurals** que fan necessària la redacció d'un instrument específic com el PERI per al centre històric.

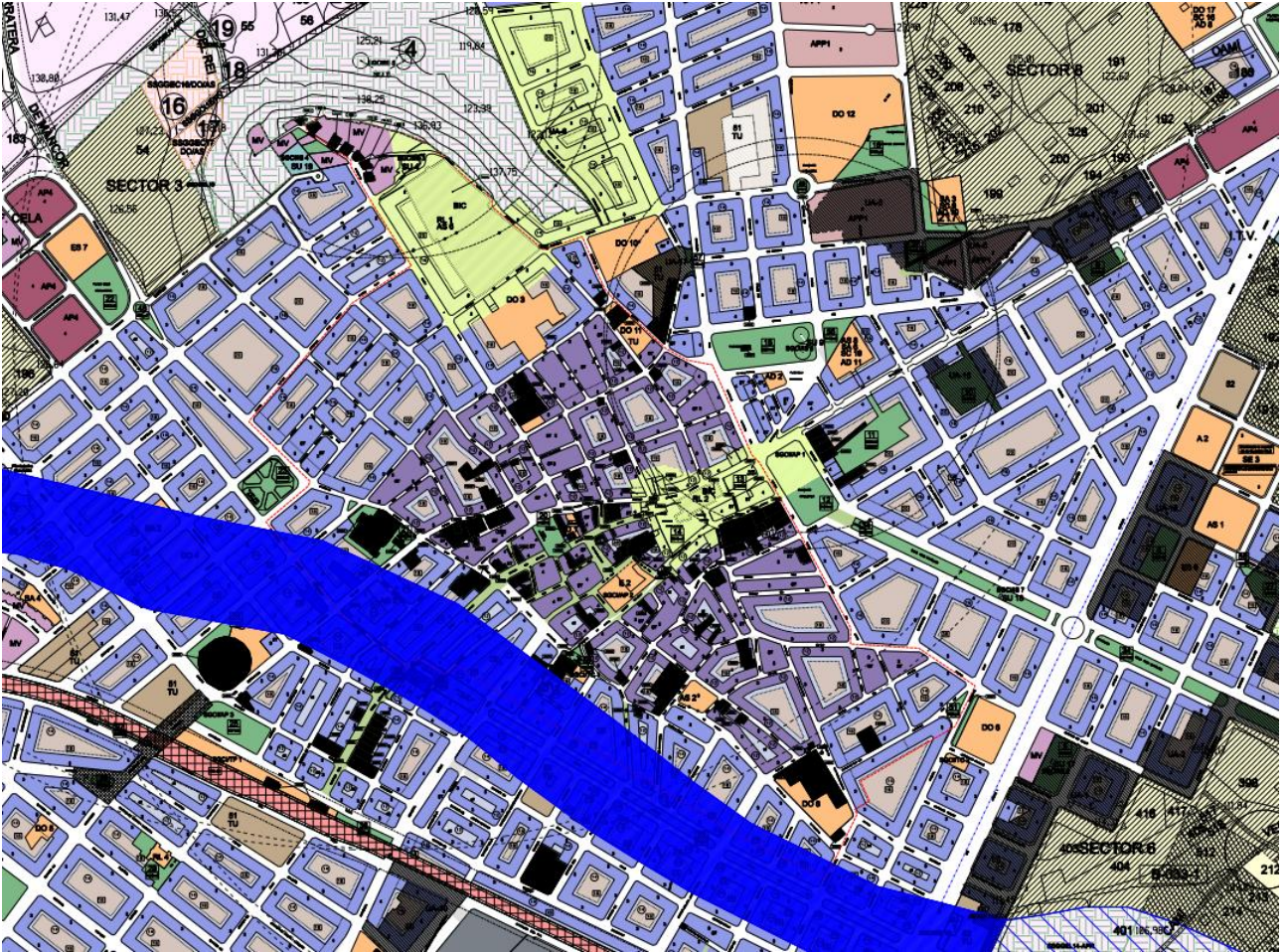
2.4.1 Planejament vigent

El **PGOU d'Inca de 2012** classifica la totalitat de l'àmbit del PERI com a **sòl urbà**, majoritàriament consolidat, amb una ordenació basada en la regulació de l'edificació existent, la preservació del teixit històric i la definició dels sistemes urbanístics.

Dins l'àmbit del centre històric, el planejament general estableix diferents **qualificacions urbanístiques**, entre les quals destaquen:

- Àrees residencials d'edificació entre mitgeres, amb regulacions diferenciades segons el teixit urbà.
- Sistemes d'**espais lliures públics i equipaments**, tant existents com previstos.
- Sistema viari estructurant i local, amb una jerarquia adaptada a la trama històrica.

Aquestes determinacions configuren un marc general adequat per a la regulació bàsica del sòl urbà, però amb un **nivell de detall limitat** per abordar de manera específica les necessitats de rehabilitació i regeneració del centre històric.



Imatge 33. Planejament vigent: PGOU 2012. Font: Ajuntament d'Inca

Pel que fa als sistemes dins l'àmbit del PERI, hi trobam vuit espais lliures que, en total, ocupen l'1,2% de l'àmbit, quinze equipaments que suposen el 9,7% i finalment el sistema viari que ocupa el 21,6%.

La taula de superfícies a continuació permet d'una primera mirada percebre que el percentatge de zones respecte dels sistemes en l'àmbit resulta bastant

SUPERFÍCIES PERI	Superfície m2	%	Superfície m2	%	Superfície m2	%	
CA	104.063	25,0%					
PATI P0	14.675	3,5%	137.101	33,0%			
PATI P1	18.363	4,4%					
Eixample 2	47.939	11,5%					
Eixample 3	35.390	8,5%					
Eixample 4	10.797	2,6%	137.518	33,1%	280.615	67,5%	ZONES
PATI P0	28.252	6,8%					
PATI P1	15.140	3,6%					
MV	5.996	1,4%	5.996	1,4%			
ELP	4.947	1,2%	4.947	1,2%			
EQ PÚBLICS	7.492	1,8%	40.139	9,7%			
EQ PRIVAT	32.646	7,8%			135.324	32,5%	SISTEMES
SG	367	0,1%	367	0,1%			
VIARI	61.306	14,7%	89.872	21,6%			
VORERA	28.566	6,9%					
TOTAL	415.939	100,0%	415.939	100,0%	415.939	100,0%	

Taula 10. Superfícies de les qualificacions del planejament vigent. Font: Elaboració pròpia.

Les qualificacions del sòl lucratiu que estableix el PGOU 2012 en l'àmbit del PERI són les següents: **Casc antic, Eixample i Manteniment de volumetria**. Les dues primeres zones responen a una ordenació entre mitgeres de centre històric mentre que la tercera fa referència a una ordenació aïllada unifamiliar específica per la zona dels molins. Les principals determinacions de les qualificacions es detallen en la taula següent:

	PLANEJAMENT VIGENT: PGOU 2012		
	Zones dins àmbit PERI		
	CASC ANITC (CA)	EIXAMPLE (EI)	MANTENIMENT VOL. (MV)
tipologia edif.	alineació a vial	alineació a vial	aïllada
parcel·la mín.	200 m ²	300 m ²	-
amplada mín. de parcel·la	7 m	9 m	-
profunditat edificable	indicat als plànols	indicat als plànols	-
edificabilitat	-	-	0,5 m ² sostre/m ² de sòl
índex d'intensitat d'ús residencial (dins profunditat edificable)	4P: 1/50; 3P: 1/60; 2P: 1/75	5P: 1/30; 4P: 1/35; 3P: 1/40; 2P: 1/55	1 habitatge/parcel·la
índex d'intensitat d'ús turístic	?	?	?
alçada reguladora	+ 2,20 m formant un angle superior a 30°		existent
cossos i elements sortints	art. 114	art. 114	existent
espai no edificable de parcel·la	- 100% edificable sempre que es destini a local - piscines permeses i soterranis també	- 100% edificable sempre que es destini a local i carrer tengui amplada superior als 12 metres - piscines permeses i soterranis també	no es permet augment de volumetria
xamfrans	només en PB	perpendiculars a la bisectriu de l'angle de longitud mín. 4,00 m	-
nombre màx. de plantes	indicat als plànols	indicat als plànols	existent
aparcament	- Una plaça per habitatge sempre que el nombre de places resultant sigui major de quatre - edificis catalogats queden exonerats		-

Taula 11. Taula de paràmetres de les zones del planejament vigent. Font: Elaboració pròpia.

2.4.2 Grau de desenvolupament del planejament vigent

2.4.2.1 Capacitat de població

El grau de desenvolupament del PGOU dins l'àmbit del PERI és elevat, atès que es tracta d'un teixit urbà històric consolidat, amb un alt percentatge de parcel·les edificades i amb una estructura urbana definida.

Tanmateix, es detecten **desajustos entre les determinacions normatives del planejament general i la realitat física i funcional del teixit edificat**, especialment pel que fa a:

- La capacitat edificatòria teòrica en relació amb les dimensions reals del parcel·lari.
- La regulació del nombre d'habitatges per parcel·la en edificis existents.
- L'adaptació de les condicions d'edificació a les tipologies tradicionals i a les necessitats actuals d'habitabilitat.

Aquests desajustos posen de manifest la necessitat d'un instrument de planejament derivat que permeti **ajustar les determinacions generals del PGOU a la realitat específica del centre històric**, sense alterar l'estructura bàsica del planejament municipal.

A continuació, s'exposa la taula resum dels càlculs utilitzant les diferents metodologies explicades.

		NOMBRE D'HABITATGES	CAPACITAT DE POBLACIÓ
PLANEJAMENT	CÀLCUL PER SUPERFÍCIE TOTAL DE QUALIFICACIÓ	3.721	9.302
	CÀLCUL PER SUPERFÍCIE D'ILLETA	3.810	9.525
	CÀLCUL PARCEL·LA A PARCEL·LA	IUR PGOU 4.634	11.585
		IUR RLUIB 3.741	9.352
CADASTRE	SUMA TOTAL D'HABITATGES	3.252	8.130

Taula 12.

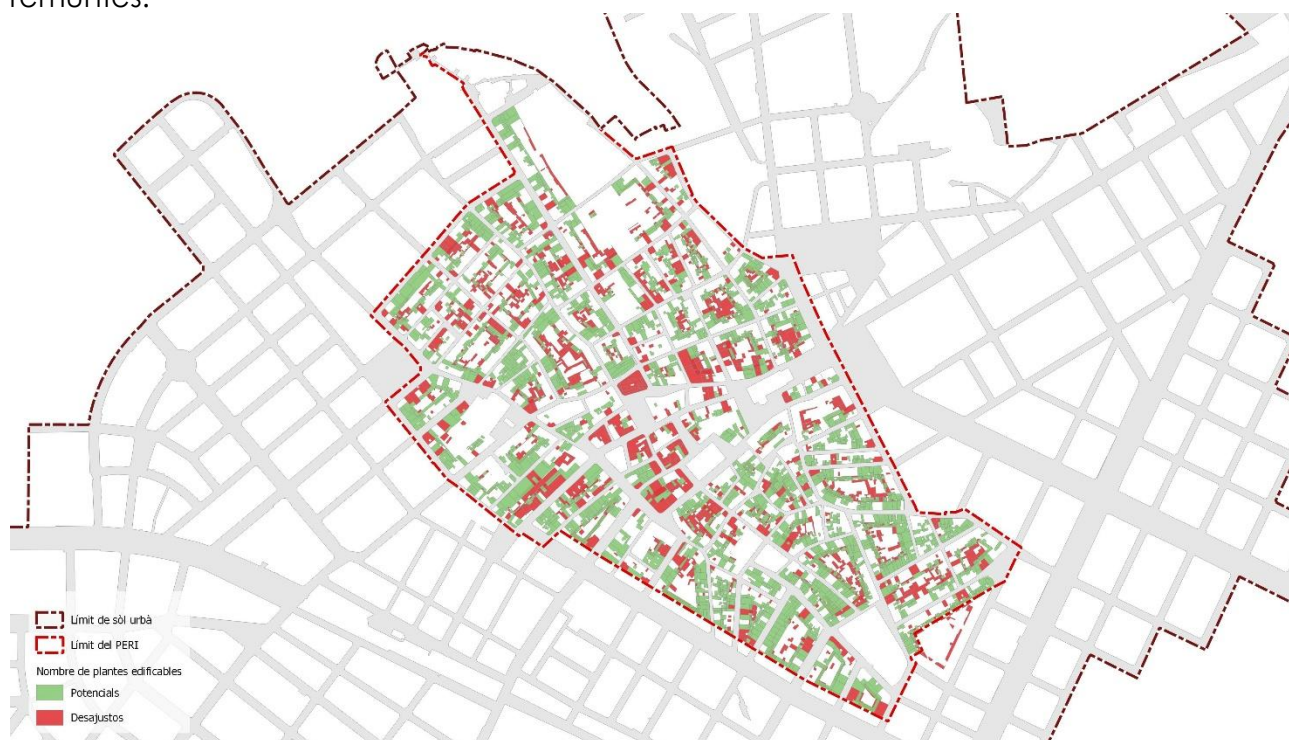
Taula del càlcul de la capacitat de població dins l'àmbit del PERI. Font: Elaboració pròpia.

2.4.2.2 Desajustos i potencials del sòl residencial

2.4.2.3 En nombre de plantes edificables

Segons el PGOU-2012 vigent, el desenvolupament de l'edificació en nombre de plantes dins l'àmbit del PERI no està en cap cas esgotat. Existeix encara potencial per créixer en alçada alhora que existeixen també nombrosos llocs on hi ha un important desajust per excés d'alçada respecte del que permet el planejament.

Mitjançant la utilització del sistema d'informació geogràfica s'ha efectuat el creuament de les alçades determinades pel cadastre i pel planejament vigent relacionades anteriorment, i s'han obtingut una sèrie de disconformitats i potencials en alçada. Totes les edificacions en verd al plànol següent corresponen a creixements potencials en possibles remuntes.



Imatge 34. Desajustos i potencials en l'edificabilitat. Font: Elaboració pròpia.

Si traslladam el dibuix a superfícies ens surt que per edificabilitat no esgotada ens dona un potencial aproximat de 583 nous habitatges alhora que ens dona un nombre semblant d'habitatges que estan fora d'ordenació.

EDIFICABILITAT		
POTENCIAL NO EDIFICAT	70.000 m ²	583 habitatges
INADEQUAT O FORA D'ORDENACIÓ	65.248 m ²	544 habitatges

Taula 13. Taula de potencials i desajustos en edificabilitat. Font: Elaboració pròpia

2.4.2.4 En profunditat edificable

Els patis d'illa són un espai de gran potencial ja que, sobre tot en àmbits consolidats, la cobertura verda no s'ubica només en l'espai verd d'ús públic normalment escàs sinó que existeix una xarxa d'infraestructura verda que s'entremescla amb la vegetació dels patis interiors d'illa pel que, la seva preservació és del tot primordial.

La majoria dels interiors d'illa inclosos en l'àmbit d'aquest PERI no són edificables més enllà de la profunditat edificable màxima establerta en els plànols d'ordenació. Existeixen dues profunditats establertes, una per la planta baixa i una altra per la planta pis i plantes superiors. A cada illeta pot variar en funció del tamany de la mateixa.

EDIFICABILITAT EN PATI INTERIOR

EN PB	19.899 m²
EN PLANTA 1 I SUPERIOR	13.791 m²

Taula 1. Taula de potencials i desajustos en edificabilitat. Font: Elaboració pròpia

Existeix un gran nombre d'edificacions que envaeixen l'espai d'interior d'illeta tal com es pot observar en el plànol tot seguit.



Imatge 35. Desajustos dins els patis d'illeta. Font: Elaboració pròpia.

2.4.2.5 En nombre d'habitatges

Finalment, s'ha realitzat un estudi de càlcul del nombre d'habitatges parcel·la a parcel·la de forma gràfica per a entendre com s'explica la problemàtica a nivell territorial. La metodologia de càlcul que s'aplica en el PGOU-2012, només dins l'àmbit del PERI, permet **1.823 nous habitatges** en parcel·les que no han esgotat la seva edificabilitat, 680 més del que es permeten amb el càlcul segons el RLUIB. Destaca igualment que, a l'hora de fer la comprovació dels desajustos, és a dir, aquells habitatges inadequats o fora d'ordenació, resulta que el càlcul segons el RLUIB considera 210 habitatges més en aquesta situació que no el càlcul proposat pel PGOU-2012. És a dir, un cop més es comprova que el càlcul segons el RLUIB és el més favorable a l'hora de treballar en el context del PERI en el que ens trobam.

La diferència rau en què el criteri establert pel PGOU pel càlcul de l'IUR, doncs segons el seu article 112. Índex d'intensitat d'ús residencial, es considera que:

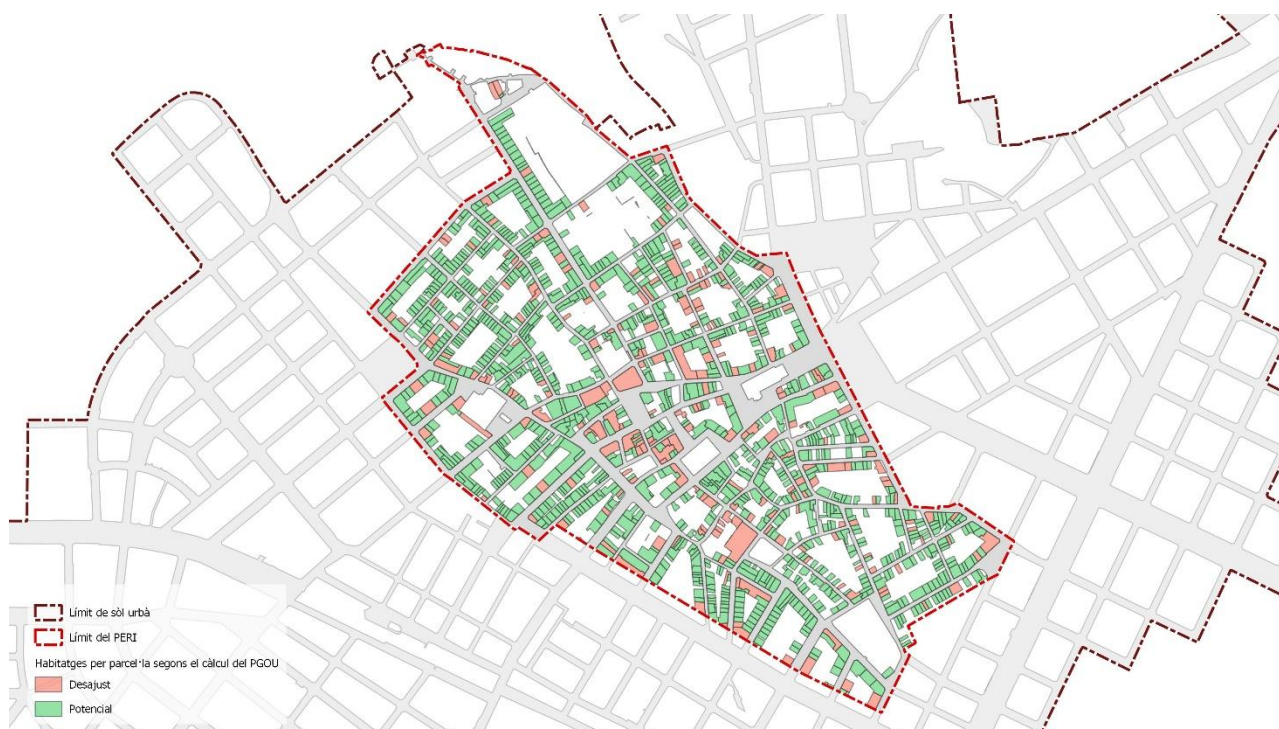
"Per aplicació de l'índex corresponent a cada zonificació a la superfície de la parcel·la computable en cada projecte d'edificació s'obtindrà el nombre màxim

*d'habitatges que és possible realitzar en aquesta parcel·la. **Aquesta xifra serà el nombre sencer per excés** que s'obté per mitjà de l'operació del producte d'aquest índex per la superfície en metres quadrats de la parcel·la computable segons l'apartat anterior"*

Aquest criteri sobre el nombre sencer per excés és el que difereix del criteri del RLUIB.

IUR SEGONS PGOU	NOMBRE D'HABITATGES
HABITATGES POTENCIALS	1.823
DESAJUSTOS EN HABITATGES	594
NOMBRE DE PARCEL·LES AMB HABITATGES POTENCIALS	1.053
NOMBRE DE PARCEL·LES AMB DESAJUSTOS	223

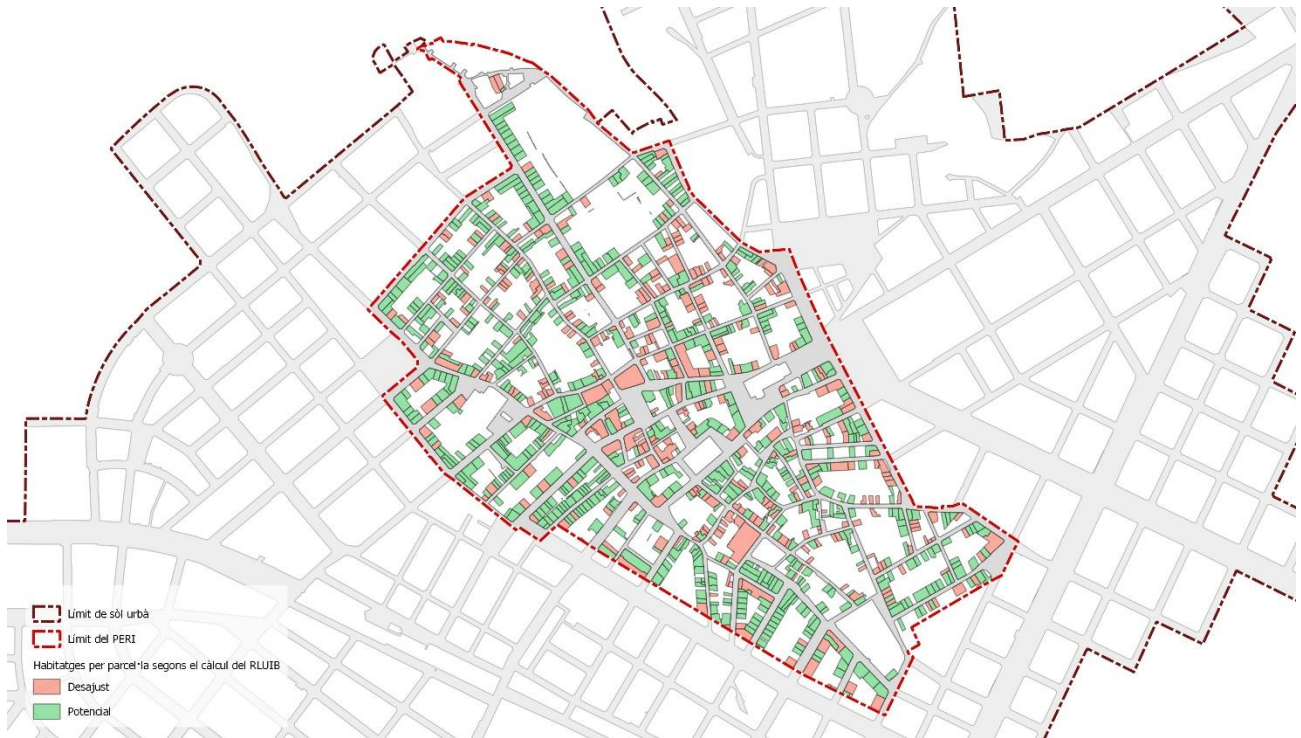
Taula 2. Taula de potencials i desajustos en nombre d'habitatges amb el càlcul de l'IUR segons el PGOU 2012. Font: Elaboració pròpia



Imatge 36. Desajustos i potencials de nombre d'habitatges segons el càlcul d'IUR amb criteris del PGOU 2012. Font: Elaboració pròpia.

IUR SEGONS RLUIB	NOMBRE D'HABITATGES
HABITATGES POTENCIALS	1.143
DESAJUSTOS EN HABITATGES	804
NOMBRE DE PARCEL·LES AMB HABITATGES POTENCIALS	782
NOMBRE DE PARCEL·LES AMB DESAJUSTOS	392

Taula 3. Taula de potencials i desajustos en nombre d'habitatges amb el càlcul de l'IUR segons el RLUIB. Font: Elaboració pròpia



Imatge 37. Desajustos i potencials en nombre d'habitatges segons el càlcul d'IUR amb criteris del Reglament LUIB. Font: Elaboració pròpia.

2.4.3 Sistemes urbanístics

El planejament vigent defineix dins l'àmbit del PERI un conjunt de **sistemes urbanístics** que inclouen espais lliures públics, equipaments i sistema viari.

2.4.3.1 Sistemes d'espais lliures

Regulació dels sistemes d'espais lliures

El planejament vigent defineix dins l'àmbit del PERI un conjunt d'espais lliures públics que inclou places, petits espais d'estada i àmbits verds de dimensió reduïda, majoritàriament vinculats a la trama històrica i als principals elements patrimonials.

La superfície total d'espais lliures dins l'àmbit del PERI és limitada en relació amb la densitat residencial existent, fet habitual en nuclis històrics consolidats. Aquests espais es concentren principalment en punts concrets del centre, com ara places històriques i espais associats a equipaments religiosos o civils, mentre que en altres sectors del nucli antic es detecta una clara manca d'espais d'estada i de relació.

Des del punt de vista funcional, molts dels espais lliures existents presenten:

- Dimensions reduïdes, que limiten la seva capacitat d'ús intensiu.
- Escassa presència de vegetació, amb predomini de superfícies dures.
- Conflictes d'ús amb la mobilitat rodada, especialment en places utilitzades parcialment com a aparcament o com a espais de pas.

Tot i aquestes limitacions, els espais lliures del centre històric tenen un alt valor simbòlic i identitari, i constitueixen punts clau de la vida urbana. El planejament vigent, però, no estableix criteris específics de qualitat urbana, confort climàtic o adaptació a les necessitats actuals de la població, aspectes que requereixen un desenvolupament específic mitjançant el present PERI..

Avui, la LUIB fa una distinció entre els sistemes d'espais lliures locals i generals i determina que el planejament ha de garantir que els sistemes generals d'espais lliures públics, constituïts pels parcs i els jardins públics, tinguin una proporció adequada a les necessitats socials actuals i previsibles i que no pot ser inferior a 5 m² per habitant amb referència a la població prevista. Així mateix, en el Reglament de la LUIB es divideixen els espais lliures públics en:

- Àrees de joc: han de preveure una superfície mínima de 200 metres quadrats i permetre que s'hi inscrigui un cercle de 12 metres de diàmetre. En tot cas, només poden tenir la consideració de sistema local.
- Jardins: han de disposar d'una superfície mínima de 1.000 metres quadrats i permetre que s'hi inscrigui un cercle de 30 metres de diàmetre. Poden tenir tant la consideració de sistema local com la de sistema general d'espais lliures.
- Parcs: han de disposar d'una superfície mínima de 15.000 metres quadrats i permetre que s'hi inscrigui un cercle de 100 metres de diàmetre. Poden tenir tant la consideració de sistema local com la de sistema general d'espais lliures.

Catalogació dels sistemes d'espais lliures

Els sòls qualificats de sistema d'espais lliures tenen una superfície pel planejament vigent sumen un total de 4.946,7 m² de verd, que representa un 1,2 del total de l'àmbit, un percentatge molt deficient a nivell de serveis per a la població.

La dotació de verd urbà dins l'àmbit és de 0,7 m²/habitant, un rati totalment insignificant i molt per davall de les determinacions de la LUIB i encara més inferior a l'estàndard de verd que establert per la UE de 26 m²/habitant.

D'acord amb la informació facilitada per l'Ajuntament d'Inca, la titularitat i la superfície de les finques qualificades pel planejament vigent com a sistema d'espais lliures és la que s'indica en el quadre següent:

Codi PGOU	Nom de l'espai lliure	Tipus	Titularitat	Obtenció	Sòl (m ²)
13	Plaça d'Orient	General	Municipal	Cessió	875
19	Zona verda cantonada c/ d'en Palmer - Martí Metge	Local	Municipal	Expropiació	60
21	Plaça del Claustre de Sant Domingo	General	Municipal	Part pendent d'expropiació	2.048
55	Plaça de l'Àngel	General	Municipal	Cessió	480
84	Plaça del Teatre	Local	Municipal	Expropiació	729
-	Triangle c/Almogàvers	-	Municipal	Cessió	105
-	Zona verda 1 c/Canonge Garau	-	Municipal	Cessió	207
-	Zona verda 2 c/Canonge Garau	-	Municipal	Cessió	438

Taula 4. Titularitat de les parcel·les qualificades com a sistema d'espais lliures. Font: Elaboració pròpia.

En el cas de l'espai verd de la Plaça del Claustre de Sant Domingo, no és en la seva totalitat de propietat pública. Les parcel·les amb els nombres 1, 2 i 3 en la imatge següent, de 13, 20 i 363 m² respectivament, estan pendents d'expropiació.



Imatge 38. Titularitat dels sistemes d'espais lliures. Font: Elaboració pròpia.

2.4.3.2 Sistemes d'equipaments

El PGOU d'Inca de 2012 identifica dins l'àmbit del PERI diversos **equipaments públics**, tant de caràcter educatiu, cultural, assistencial com administratiu, que constitueixen una part essencial de l'estructura funcional del centre històric.

Aquests equipaments es localitzen majoritàriament en edificis de valor patrimonial o en conjunts arquitectònics singulars, fet que reforça el caràcter central i representatiu del nucli històric. No obstant això, l'anàlisi funcional posa de manifest algunes **limitacions estructurals**, com ara:

- **Dificultats d'accessibilitat universal**, especialment en edificis antics adaptats de manera parcial.
- **Mancança d'espais complementaris**, com ara zones d'espera, espais d'estada exterior o àrees de servei.
- **Relació poc integrada amb l'espai públic immediat**, en alguns casos condicionada per la secció viària o per la presència de trànsit rodat.

Pel que fa a les reserves de sòl per a equipaments previstes pel planejament vigent, aquestes són escasses dins el nucli històric, fet coherent amb el seu alt grau de consolidació. Aquesta circumstància posa de manifest la necessitat de **optimitzar l'ús del patrimoni públic existent** i de valorar, si escau, la reutilització d'edificis o parcel·les municipals per donar resposta a noves necessitats socials, culturals o assistencials.

Regulació dels sistemes d'equipaments

Els equipaments, per la seva naturalesa i finalitat esdevenen elements cabdals en la configuració de la forma i el funcionament del municipi. Aspectes com la posició, la qualitat funcional i arquitectònica dels mateixos, determinen el nivell de cobertura i de prestació de determinats serveis necessaris per a la vida ciutadana.

A diferència dels altres usos de desenvolupament majoritari i extensiu -habitatge, indústria - els equipaments no composen ciutat per ells mateixos però, en canvi, la seva presència és insubstituïble per a la formació dels teixits urbans de manera completa.

Dins el sistema d'equipaments es diferencien com a sistema general d'equipaments, aquells que estan al servei del conjunt del municipi, i com a sistema local d'equipaments els que estan al servei d'un àmbit geogràfic més reduït dins del mateix municipi. Les reserves de sòl destinades a equipament públic que integren el sistema dotacional, tant de caràcter local com general, s'han de delimitar diferenciant alguna de les qualificacions que es detallen en el Reglament de la LUIB: educatiu, esportiu, cultura, sanitari, assistencial, serveis urbans, administratiu i institucional i allotjament dotacional.

La titularitat dels equipaments podrà ser pública o privada.

Catalogació dels sistemes d'equipaments

Els sòls qualificats de sistema d'equipaments tenen una superfície pel planejament vigent sumen un total de 40.139 m², que representa un 9,7% del total de l'àmbit. Ara bé, d'aquests només són públics 7.492 m², que representa un 1,8% del total de l'àmbit.

D'acord amb la informació facilitada per l'Ajuntament de Inca, la titularitat i la superfície de les finques qualificades pel planejament vigent com a sistema d'espais lliures és la que s'indica en el quadre següent:

Codi PGOU	Nom de l'equipament	Tipus	Titularitat	Sòl (m ²)
AD1	Ajuntament	Local	Municipal	383

AD3	AEAT	Local	Públic (no municipal)	768
AD12	Càritas	Local	Privat	379
DO2	Col·legi de Sant Vicenç de Paul	Local	Privat	1.426
DO3	Col·legi la Salle	Local	Privat	6.113
DO8	Col·legi de Sant Francesc	Local	Privat	4.666
DO11	Col·legi Santo Tomás de Aquino	Local	Privat	1.718
AS2	Residència Miquel Mir	Local	Públic (no municipal)	1.163
SC1	Teatre Principal	Local	Públic (Fundació)	1.574
SC10	S'Àngel	Local	Privat	644
RL2	Església de Santa Maria la Major	Local	Privat	1.629
RL3	Església de Sant Domingo	Local	Privat	635
RL5	Església de Sant Francesc	Local	Privat	752
SC13 i AD7	Claustre de Sant Domingo	Local	Municipal	1.545
DO19 i SC20	Es Pes des Bessó, Casal de Cultura	Local	Municipal	566
RL1 i AS6	Monestir Sant Bartomeu	Local	Privat	14.137
SGCI/AP2	Mercat cobert	General	Municipal	1.570
SGCI/TC1	Correos	General	Públic (no municipal)	335

Taula 5. Titularitat de les parcel·les qualificades com a sistema d'equipaments. Font: Elaboració pròpia.

Estudi de necessitats d'equipaments bàsics

- Equipaments docents

Són la tipologia més abundant dins l'àmbit del PERI amb un total de 4 centres docents,

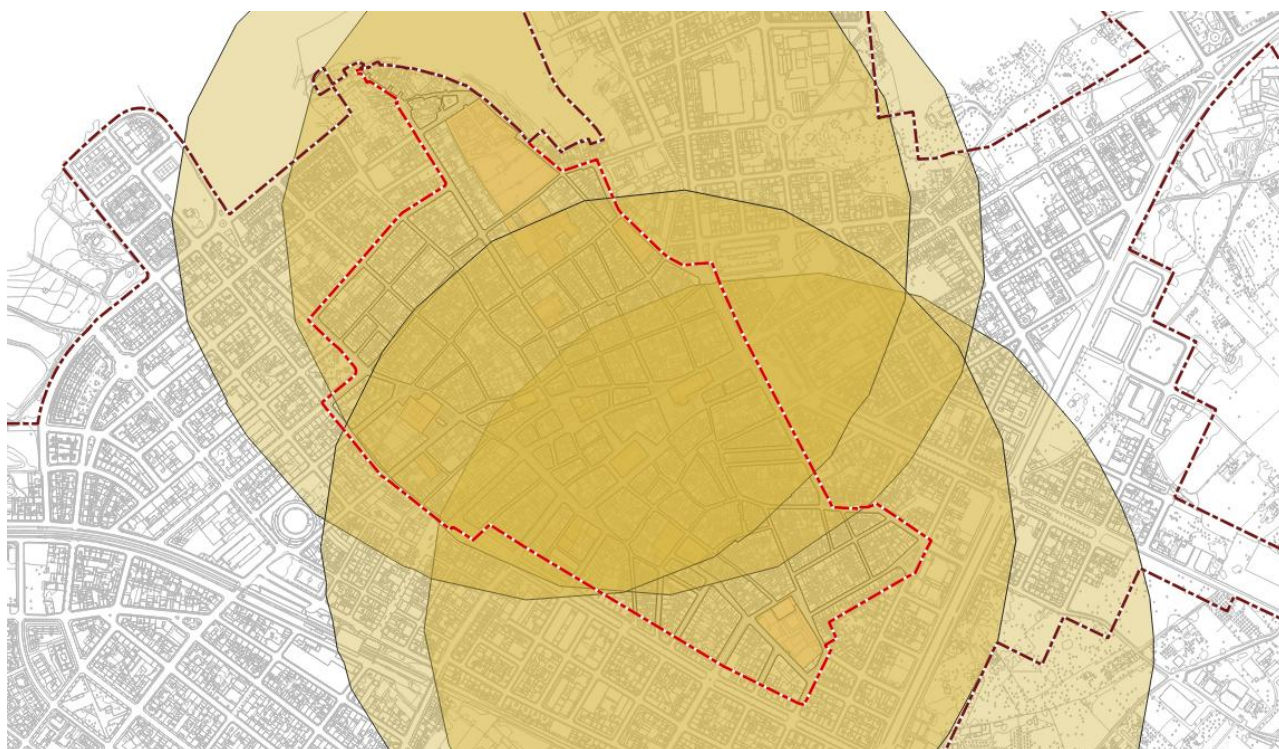
La història de l'educació a Inca es remunta a l'època medieval, amb la fundació d'escoles parroquials per part de l'Església. La primera escola documentada data de l'any 1317, ubicada a l'església de Santa Maria la Major. Al segle XVI, es van fundar escoles franciscanes i dominiques, que van ampliar l'oferta educativa de la ciutat.

A partir del segle XIX, amb la creació de l'estat liberal espanyol, es va produir una expansió de l'educació pública. El 1837 es va crear l'Escola Normal de Mestres d'Inca, una de les primeres de Mallorca. Al llarg del segle, es van inaugurar diversos centres educatius públics, com el Col·legi Públic Joan Lliteras (1868) i el Col·legi Públic Gabriel Llompart (1898).

Al segle XX, es va diversificar l'oferta educativa amb la creació de centres d'educació secundària, com l'Institut Joan Alcover (1933) i l'Institut Femení Maria Antònia Salvà (1965). També es van fundar escoles privades, com el Col·legi La Salle (1900) i el Col·legi Puresa de María (1924).

En l'actualitat, Inca compta amb una àmplia xarxa de centres educatius públics i privats que abasten tots els nivells educatius, des de l'educació infantil fins a la universitària, però, tot i així, no existeixen centres d'educació 0-3 anys dins l'àmbit del PERI.

Considerant un radi de 500 metres (cercles en groc a la imatge adjunta) de cobertura als centres docents existents, podem observar que la totalitat del PERI queda cobert per centres del propi àmbit.



Imatge 39. Cobertura dels centres docents. Font: Elaboració pròpia.

- Equipaments assistencials i esportius.

Només hi ha la Residència Miquel Mir dins l'àmbit del PERI d'aquesta tipologia.

Dins l'àmbit del PERI no tenim ni equipaments esportius públics, encara que s'hi ubiquen els pavellons coberts de Sant Francesc i La Salle.

2.4.3.3 Sistema viari

El sistema viari del centre històric d'Inca es caracteritza per una **trama d'origen medieval**, amb carrers estrets, seccions reduïdes i una jerarquia viària complexa, que respon a criteris històrics més que a les necessitats de mobilitat contemporànies.

El PGOU vigent reconeix aquesta estructura i estableix una classificació funcional del viari que diferencia entre:

- Vials principals de connexió urbana.
- Vials secundaris de caràcter local.
- Carrers de plataforma única o amb prioritat per al vianant.

Tot i aquesta classificació, en la pràctica es detecten **conflictes recurrents entre els diferents modes de mobilitat**, especialment entre el trànsit rodat, els vianants i les operacions de càrrega i descàrrega vinculades a l'activitat comercial.

Les seccions viàries reduïdes dificulten:

- La implantació d'itineraris accessibles de manera continuada.
- La convivència entre mobilitat rodada i estada a l'espai públic.
- La incorporació d'arbrat, mobiliari urbà i infraestructures verdes.

Pel que fa a l'estacionament, el centre històric presenta una **capacitat molt limitada**, amb una elevada pressió sobre l'espai públic. El planejament vigent no resol de manera específica aquesta problemàtica, més enllà de criteris generals, fet que reforça la necessitat d'un enfocament integral des del PERI.

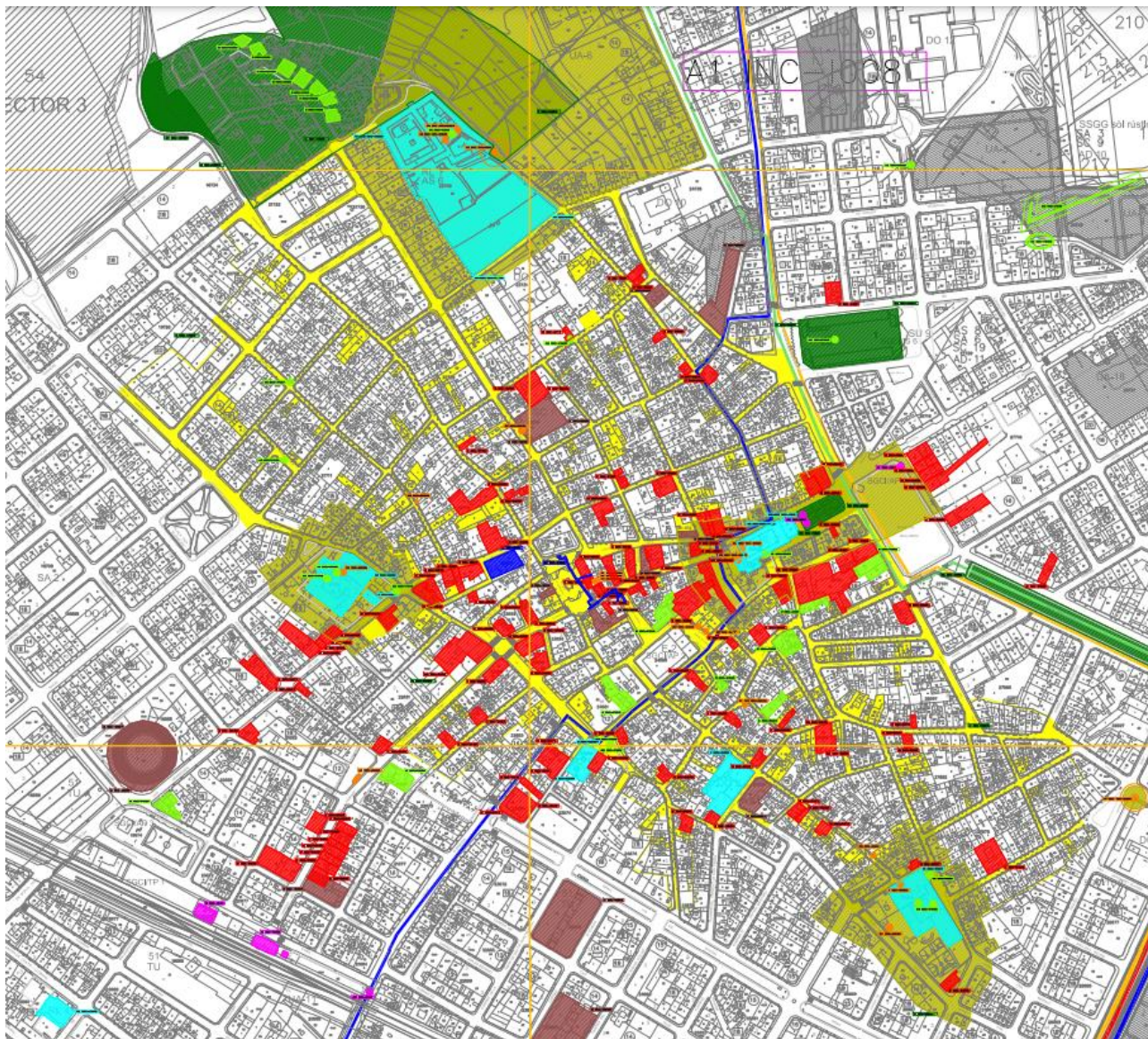
En aquest context, el sistema viari del centre històric requereix una **redefinició funcional i ambiental**, orientada a prioritzar el vianant, millorar l'accessibilitat universal, reduir les molèsties derivades del trànsit rodat i reforçar la qualitat urbana de l'espai públic, aspectes que seran desenvolupats en les determinacions del present Pla Especial.



Imatge 40. Ordenació de nova alineació aprovada inicialment. Font: Ajuntament d'Inca

2.4.4 Catàleg d'elements d'interès artístic, històric, ambiental i patrimoni històric

El catàleg de protecció del patrimoni històric del terme municipal d'Inca suposa la protecció d'elements que, pels seus valors singulars o per les seves característiques urbanístiques o arquitectòniques, han de ser objecte d'una especial protecció. Aquest instrument es va revisar alhora que es va fer el PGOU-2012.



Imatge 41. Catàleg d'elements d'interès artístic, històric, ambiental i patrimoni històric, 2012. Font: Ajuntament d'Inca

Dins l'àmbit del PERI, hi trobam 109 elements catalogats, els més abundants dels quals estan classificats com arquitectura civil (57,8 %) seguits per béns etnològics (18,3 %).

Classificació

Arquitectura civil	63	57,8%
Arquitectura defensiva	1	0,9%
Arquitectura religiosa	5	4,6%
Béns d'interès industrial	5	4,6%
Béns etnològics	20	18,3%
Escultura	13	11,9%
Xarxa viària i obres d'enginyeria	2	1,8%

TOTAL	109	100%
-------	-----	------

Taula 6. Distribució dels elements catalogats per classificació. Font: Elaboració pròpia.

D'aquests elements, el 51,3% està catalogat amb un grau de protecció B, seguit del 33,6% que ho està amb el grau A i el 15,1% amb el grau C.

Grau de protecció		
A1	20	16,8%
A2	20	16,8%
B	61	51,3%
C	18	15,1%

Taula 7. Distribució dels elements catalogats per grau de protecció. Font: Elaboració pròpia.

Pel que fa als elements catalogats com a BIC hi trobam els següents:

- Església parroquial de Santa Maria de Major INC-C001 i INC-C002
- Claustre de Sant Domingo INC- C005
- Església i Convent de Sant Bartomeu INC-C009
- Creu de ses Monges INC-B006

S'ha de tenir en compte també que alguns escuts heràldics són també BIC segons el Decret 571/1963 de 14 de Març. Aquests són:

- Escut del carrer Om INC-B012
- Escut de Sant Bartomeu INC-B022
- Escut de Sant Bartomeu INC-B023
- Escut Santa Maria la Major INC-B029
- Escut campanar Santa Maria la Major INC-B030

Així mateix, existeix una fitxa amb el codi **H004** i anomenada "Nucli històric d'Inca" que abasteix gairebé la totalitat de l'àmbit del PERI i inclou un conjunt de carrers, places i parcel·les residencials que protegeix amb el nivell C en general, B per a les voravies de pedra i per a les cantoneres i A2 per als portals d'arc rodó i de llinda de pedra.

D'ençà l'aprovació definitiva del catàleg, s'ha iniciat la tramitació de set Modificacions Puntuals del Catàleg de les quals dues afecten elements dins PERI:

- MP1: Aprovada definitivament. Proposa incorporar Pou del Teatre amb el codi INC-F075 i l'habitatge situat al carrer Sant Bartomeu, núm. 70-72, amb el codi INC-D135
- MP7: Aprovada inicialment. Proposa incorporar un edifici d'habitatges plurifamiliars a carrer Mossèn Bernat Salas, 10 dels arquitectes Prat Mut amb el codi INC-D136.

2.4.5 Habitatge

2.4.5.1 Legislació en matèria d'habitatge

El dret a disposar d'un habitatge digne està reconegut a diferents instruments d'àmbit local, autonòmic, estatal i internacional. Aquest reconeixement suposa obligacions concretes per als poders públics i també per als privats. En particular, l'article 22 de l'Estatut d'Autonomia de les Illes Balears assenyala que "les administracions públiques de les Illes Balears garantiran el dret d'accés a un habitatge digne dels ciutadans de les Illes Balears. Per llei es regularan les ajudes per promoure aquest dret, especialment en favor dels joves, de les persones sense mitjans, de les dones maltractades, de les persones dependents i d'aquelles altres en el qual cas estiguin justificades les ajudes."

La llei 5/2018, de 19 de juny, de l'habitatge de les Illes Balears ja alerta en la seva exposició de motius de la importància d'actuar front a l'emergència habitacional actual en la que la població més vulnerable, joves i gent gran troben dificultats per accedir a l'habitatge. Per a molts municipis com a Inca, assolir els mínims recomanats d'habitatges de protecció oficial és un objectiu inassumible. A Inca s'han construït una mitjana de 18 nous habitatges per any els darrers deu anys (IBESTAT, 2020) i, per assolir el 15% d'habitatge protegit al municipi farien falta aproximadament 150 anys destinant el 100% dels habitatges que es construïssin a Inca a aquesta destinació. La dificultat d'obtenir sectors de transformació a la ciutat d'Inca per a garantir una reserva significativa d'un percentatge de sostre residencial destinat a l'habitatge protegit fa necessari començar a establir criteris de planejament per incorporar formes alternatives residencials.

És important reconèixer que per a donar compliment al dret a l'habitatge a Inca es requereixen actuacions que superen les competències municipals pel que, abordar fenòmens com la pujada del preu dels lloguers, la substitució d'habitatges habituals per pisos turístics o la inversió de fons especulatiu en béns immobles no està entre les competències d'aquest PERI.

Ara bé, el desplegament normatiu pel que fa a l'habitatge dels darrers anys, tant a nivell autonòmic com estatal, cerca l'actuació de les diferents administracions en tots els aspectes que siguin possibles. Les afectacions de les diferents lleis pel que fa a l'urbanisme són diverses.

En primer lloc, i com la llei 5/2018, de 19 de juny, de l'habitatge de les Illes Balears indica, es vol incloure la qualificació urbanística pel planejament com habitatge de protecció pública per assegurar que tota edificació que es construeixi baix aquest règim no pugui mai ser venuda en el mercat lliure. És així que totes les parcel·les que acullin edificis d'ús residencial i que siguin de propietat pública, independentment de les condicions edificatòries de la parcel·la, quedaran designades amb les inicials "HP" per a indicar la seva naturalesa.

En segon lloc, a nivell estatal s'estableix en l'article 18 de la llei 12/2023, de 24 de maig, pel dret a l'habitatge que les comunitats autònomes podran fer una delimitació zones de mercat residencial tensionat on s'hi aplicaran les mesures de limitació de les rendes del lloguer. Les àrees identificades es caracteritzaran per tenir una oferta insuficient d'habitatge assequible i que compleixin els requisits que marca la llei per implementar les mesures de contenció de les rendes que preveu la llei estatal pel dret a l'habitatge.

També la mateixa llei, en la disposició transitòria segona, estableix la mesura anomenada 20/20 en municipis que tenguin zones de mercat tensionat, que es tradueix en que en el termini de 20 anys, els municipis hauran d'assegurar que el 20% de l'habitatge principal del seu parc residencial ha de ser protegit:

Disposición transitoria segunda. Objetivos en relación con el parque de vivienda destinado a políticas sociales.

1. En relación con el establecimiento de los objetivos a los que se refiere el artículo 27, transcurrido un año desde la entrada en vigor de esta ley sin que las Administraciones territoriales competentes hayan establecido marcos temporales y metas específicas, se establece como referencia general el compromiso de alcanzar, en el plazo de 20 años, un parque mínimo de viviendas destinadas a políticas sociales del 20 por ciento respecto al total de hogares que residen en aquellos municipios en los que se hayan declarado zonas de mercado residencial tensionado.

2. Con objeto de asegurar el cumplimiento de los objetivos de incremento del parque de viviendas destinadas a políticas sociales a los que se refiere el apartado anterior y evaluar la adecuada financiación de las actuaciones señaladas en la letra c) del artículo 27.2, las Administraciones territoriales competentes, de conformidad con lo previsto en su normativa reguladora, deberán determinar con carácter anual las cantidades invertidas y el grado de avance en la consecución de los referidos objetivos.

Finalment, la modificació puntual núm. 15 del PGOU d'Inca consistent en la diversificació de tipologies residencials permeses inclou l'exoneració en promocions de menys de 10 habitatges de protecció en l'obligació de reserva de places d'aparcament.

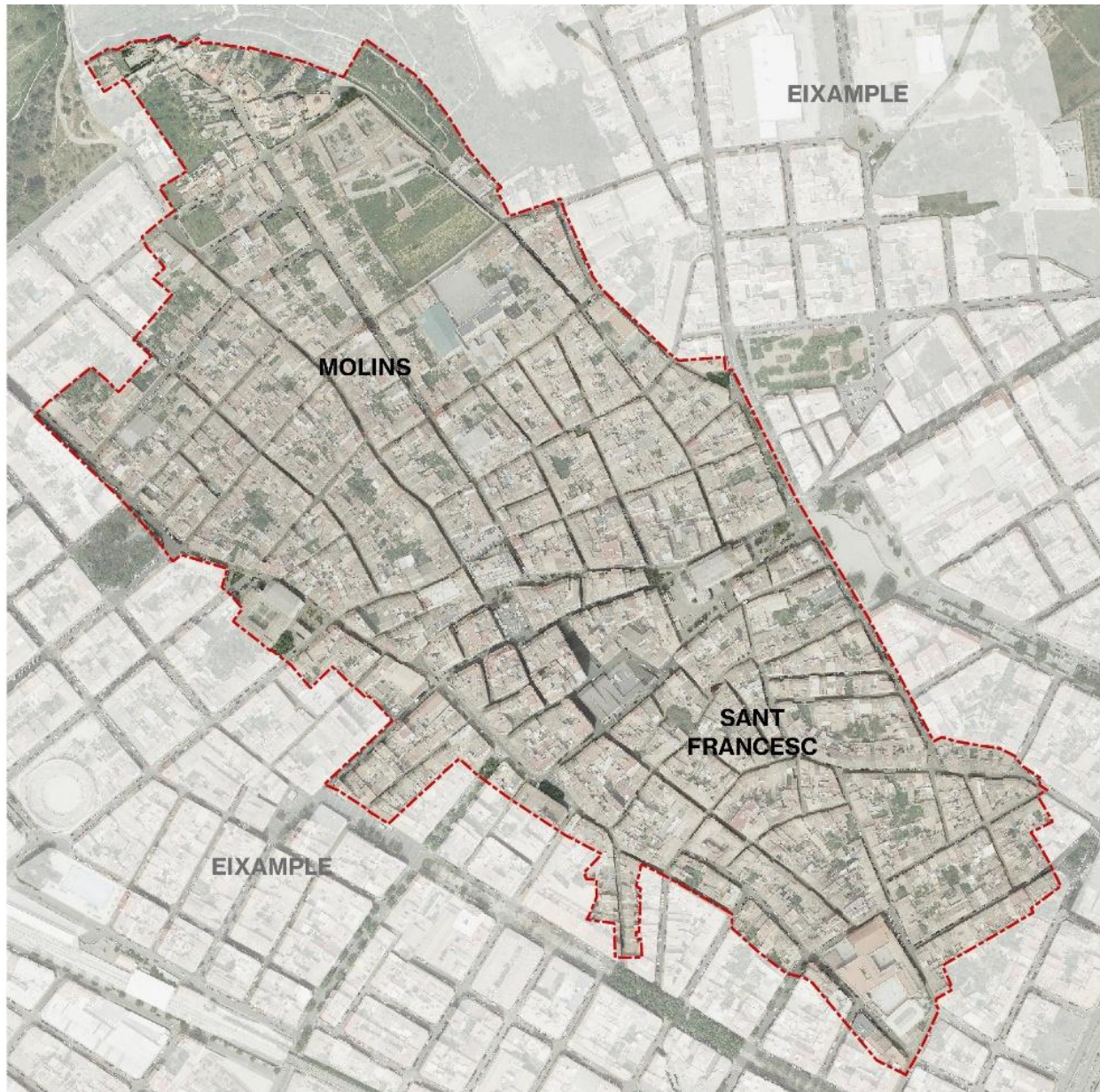
2.4.5.2 Demanda i oferta de l'habitatge de protecció dins el PERI

Amb tot l'exposat anteriorment, destaca que dins l'àmbit del PERI no existeix cap habitatge protegit o de titularitat pública pel que, si es volen assolir els objectius establerts, el present PERI haurà d'establir les mesures pertinents per caminar cap a un millor escenari d'habitatge protegit.

2.4.5.3 Programa d'ajuts a les actuacions de rehabilitació a nivell de barri (2024-2026)

En el marc del Pla de Recuperació, Transformació i Resiliència d'Espanya finançat per la Unió Europea establert en la normativa del Real Decret 853/2021, del 5 d'octubre, pel qual se regulen els programes d'ajuts en matèria de rehabilitació residencial i habitatge social del Pla de Recuperació, Transformació i Resiliència, l'Ajuntament d'Inca ha obtingut finançament per al Programa d'ajuts a les actuacions de rehabilitació a nivell de barri per a actuacions programades entre els anys 2024-2026.

Aquest programa vol ser un incentiu per a que les persones propietàries inverteixin en la rehabilitació energètica dels habitatges ja que, la identificació de l'àmbit és de caràcter estratègic per a la millora de la sostenibilitat del centre històric per tractar-se d'uns barris d'ús principalment residencial amb major concentració d'edificacions antigues, realitzades amb materials poc eficients energèticament i, per tant, amb necessitats urgents de rehabilitació energètica.



Imatge 42. Delimitació de l'àmbit ERRP. Font: Ajuntament d'Inca

L'import assignat de 688.970,00 € es distribuirà entre els diferents apartats:

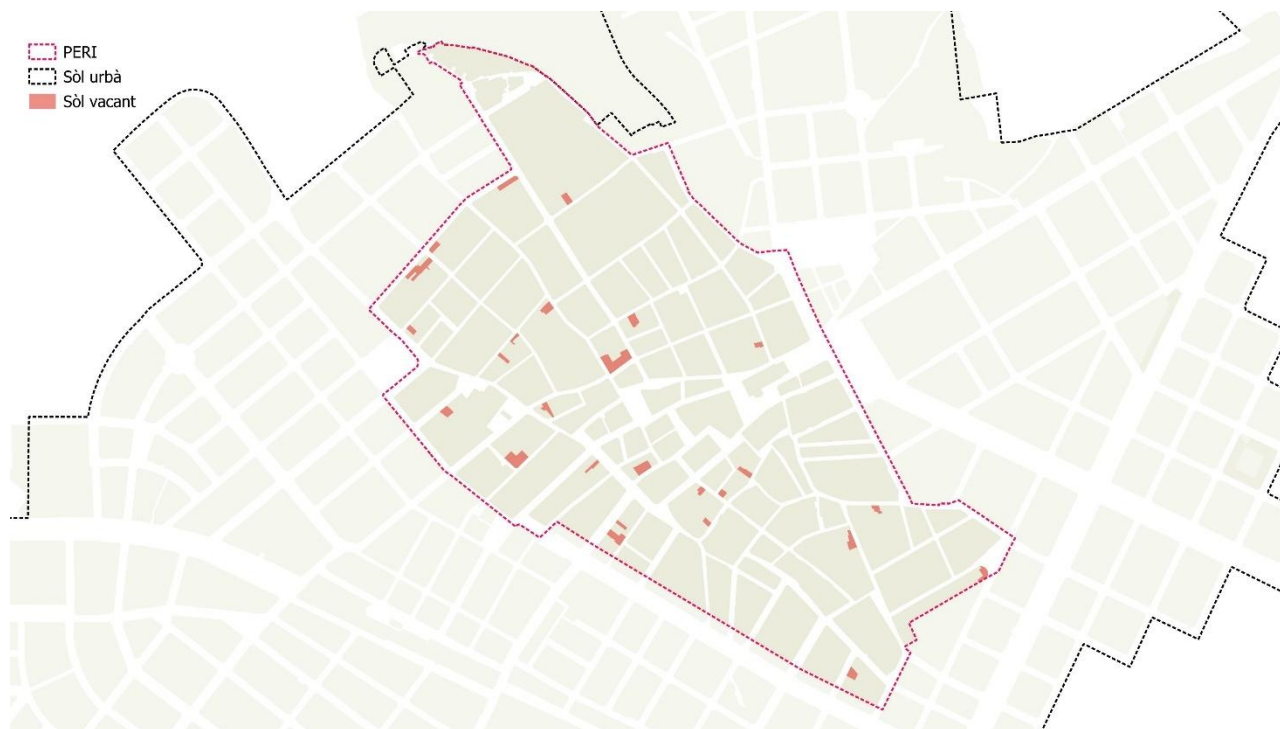
- Intervencions en edificacions residencials
- Oficina de Rehabilitació de Barris

Projectes de regeneració urbana

2.4.6 Sòl vacant

L'estudi de sòl vacant s'ha realitzat fent una combinació de dades de l'estudi realitzat al 2015 per la Direcció General d'Ordenació del Territori de la Conselleria de Medi Ambient i Mobilitat del Govern Balear sobre la localització i càlcul de la capacitat del sòl vacant de les Illes Balears, de l'estudi de sòl vacant de Cadastre tret a partir de l'explotació de les dades dels usos existents de les edificacions i, finalment, amb una comprovació final amb treball de camp.

S'ha realitzat un estudi del sòl vacant dins l'àmbit del PERI. Existeixen **28 parcel·les vacants** ubicades en qualificacions residencials, amb un potencial edificable de 124 habitatges.



Imatge 43. Estudi de sòl vacant. Elaboració pròpia.

A més de l'estudi de sòl vacant, cal considerar que el nombre d'habitatges existents segons les dades de cadastre és de 3.252, dels quals 678 estan registrats sense cap persona empadronada que, tot i que l'estadística obtinguda no permet distingir entre habitatges buits i de segona residència atès que hi ha molts buits d'informació, el pes es decanta perquè es tracti majoritàriament d'habitatges buits.

2.4.7 Necessitat d'un planejament derivat específic

L'anàlisi del planejament vigent posa de manifest que, tot i disposar d'un marc normatiu general adequat, el **PGOU d'Inca de 2012 no ofereix el grau de detall necessari** per abordar de manera integral les problemàtiques específiques del centre històric.

En aquest context, el present **Pla Especial de Reforma Interior** es configura com l'instrument idoni per:

- Ajustar els paràmetres urbanístics a la realitat del teixit històric.
- Desenvolupar els criteris de protecció patrimonial.
- Coordinar les actuacions sobre l'espai públic, els sistemes urbanístics i l'edificació.
- Facilitar processos de rehabilitació i regeneració urbana compatibles amb la identitat del centre històric.

2.4.8 Planejament vigent. Paràmetres edificatoris i capacitat residencial

El **PGOU d'Inca de 2012** regula l'àmbit del centre històric mitjançant una ordenació basada principalment en la **conservació del teixit urbà existent**, establint paràmetres edificatoris de caràcter general relatius a l'alçada màxima, el nombre de plantes, la profunditat edificable i el nombre màxim d'habitatges per parcel·la, en funció de les diferents qualificacions urbanístiques.

En termes generals, el planejament vigent permet **alçades edificables que oscil·len entre planta baixa i planta baixa més dues o tres plantes pis**, amb variacions puntuals en funció de l'emplaçament i del caràcter dels vials. Aquestes determinacions responen a una voluntat de mantenir la volumetria tradicional del centre històric, si bé en determinats sectors admeten edificacions de major alçada vinculades a processos de densificació anteriors a l'aprovació del planejament actual.

Pel que fa a la **profunditat edificable**, el PGOU estableix uns valors màxims que, en molts casos, **no s'ajusten a les dimensions reals del parcel·lari històric**, caracteritzat per parcel·les estretes i de reduïda superfície. Aquesta circumstància limita la materialització efectiva de la capacitat edificatòria teòrica prevista pel planejament general.

Quant al **nombre d'habitatges**, el PGOU fixa criteris de densitat i de nombre màxim d'habitatges per parcel·la que, aplicats de manera genèrica, poden entrar en conflicte amb la realitat edificada existent, especialment en edificis antics que han estat objecte de divisions interiors successives o que presenten configuracions tipològiques no ajustades als estàndards actuals.

L'anàlisi comparativa entre el parc edificat existent i la capacitat teòrica definida pel planejament posa de manifest que, en una part significativa de l'àmbit del PERI, **la capacitat residencial potencial ja es troba esgotada o només és parcialment executable**, ateses les limitacions físiques, estructurals i patrimonials dels edificis existents.

2.4.9 Grau de desenvolupament del planejament vigent i desajustos detectats

El centre històric d'Inca presenta un **alt grau de consolidació urbanística**, amb un percentatge molt elevat de parcel·les edificades i amb un teixit urbà pràcticament completat. En aquest context, el desenvolupament del planejament vigent no es manifesta mitjançant noves operacions de creixement, sinó principalment a través de **intervencions puntuals sobre edificacions existents**.

Tot i això, l'anàlisi detallada del planejament vigent posa de manifest diversos **desajustos entre les determinacions normatives del PGOU i la realitat construïda**, entre els quals destaquen:

- **Desajustos en el nombre de plantes edificables**, especialment en edificis històrics que presenten alçades consolidades inferiors a les permeses normativament o, a l'inrevés, edificacions que superen les alçades regulades però es troben plenament integrades en el paisatge urbà.
- **Dificultats d'aplicació de la profunditat edificable màxima**, especialment en parcel·les de reduïda fondària o amb patis interiors consolidats, que constitueixen elements fonamentals per a la ventilació i la qualitat ambiental dels habitatges.
- **Inadequació dels criteris generals de densitat i nombre d'habitatges** a les tipologies tradicionals, fet que genera situacions de fora d'ordenació o de difícil regularització en edificis existents.

- **Limitacions derivades de la protecció patrimonial**, que restringeixen legítimament les possibilitats d'intervenció però que no sempre queden correctament reflectides en la normativa urbanística general.

Aquests desajustos no suposen una disfunció del planejament vigent, sinó que són **inherents a l'aplicació d'una normativa generalista sobre un teixit urbà històric complex**. En aquest sentit, posen de manifest la necessitat d'un instrument de planejament derivat que permeti **interpretar, ajustar i complementar** les determinacions del PGOU, amb criteris específics adaptats a la realitat del centre històric.

El present PERI es planteja, així, com l'eina adequada per **resoldre aquests desajustos**, establint una ordenació més precisa del nombre de plantes, de la profunditat edificable i de la capacitat residencial, garantint alhora la preservació dels valors patrimonials, la qualitat urbana i les condicions d'habitabilitat

2.4.10 Síntesi diagnòstica del centre històric d'Inca

L'anàlisi realitzada en els apartats anteriors permet obtenir una visió integrada de l'estat actual del centre històric d'Inca, tant des del punt de vista **històric i morfològic**, com **social, residencial, econòmic i urbanístic**. Aquesta diagnosi posa de manifest la complexitat d'un teixit urbà altament consolidat, amb valors patrimonials significatius, però també amb desequilibris i limitacions que requereixen una actuació específica mitjançant un instrument de planejament derivat.

Des del punt de vista **històric i urbà**, el centre d'Inca conserva una estructura de traçat majoritàriament medieval, amb una elevada continuïtat tipològica i una forta identitat urbana. Aquest teixit, però, ha estat sotmès al llarg del temps a processos de densificació, transformació funcional i adaptació parcial, que han generat desajustos entre la morfologia tradicional i les necessitats actuals d'habitabilitat, accessibilitat i qualitat urbana.

Pel que fa a la **dinàmica demogràfica**, l'àmbit del PERI concentra una part rellevant de la població municipal, amb una estructura d'edats diversa que combina la presència significativa de població jove i de mitjana edat amb un percentatge elevat de persones grans. Aquesta realitat conviu amb una elevada proporció de població de nacionalitat estrangera i amb indicadors socioeconòmics que evidencien situacions de vulnerabilitat diferenciada en determinats sectors del centre històric.

L'anàlisi del **parc residencial** posa de manifest l'antiguitat del teixit edificat, amb una elevada proporció d'edificis anteriors a mitjan segle XX, majoritàriament configurats sobre parcel·les de petita dimensió i amb amplades de façana reduïdes. Tot i que una part important dels edificis es troba en estat funcional, es detecten necessitats generalitzades de rehabilitació, especialment en matèria d'eficiència energètica, accessibilitat i adequació a les condicions d'habitabilitat actuals. Així mateix, la presència significativa d'habitatges buits o desocupats constitueix un potencial rellevant per a la revitalització residencial del centre.

Quant al **teixit d'activitat econòmica**, el centre històric manté un paper destacat com a àmbit comercial i de serveis, especialment en planta baixa. No obstant això, es detecta una pèrdua progressiva d'activitat en determinats carrers secundaris, així com l'aparició de noves tipologies d'ús vinculades a la logística urbana i al comerç electrònic, que poden generar impactes negatius sobre la qualitat urbana si no es regulen adequadament. D'altra banda, la protecció del comerç emblemàtic es revela com una qüestió clau, atesa la seva importància per a la identitat i la memòria col·lectiva de la ciutat.

L'anàlisi del **planejament urbanístic vigent** posa de manifest que el PGOU d'Inca de 2012 estableix un marc general adequat per a la regulació del sòl urbà, però amb un grau de detall insuficient per abordar les problemàtiques específiques del centre històric. Es detecten desajustos entre els paràmetres teòrics d'edificació i la realitat física del teixit existent, així com limitacions en la regulació dels espais lliures, els equipaments i el sistema viari, especialment pel que fa a la qualitat ambiental, l'accessibilitat universal i la convivència entre usos.

En conjunt, la diagnosi evidencia la necessitat d'un **Pla Especial de Reforma Interior** que permeti desenvolupar i complementar les determinacions del planejament general, amb criteris específics adaptats al centre històric d'Inca. El PERI es configura, així, com l'instrument idoni per abordar de manera integrada els processos de rehabilitació, regeneració i renovació urbana, garantint la preservació dels valors patrimonials, la millora de les condicions de vida de la població resident i la revitalització funcional del nucli històric.

2.5 Mobilitat

La ciutat d'Inca disposa d'un **Pla de Mobilitat Urbana Sostenible (PMUS)** aprovat inicialment el **17 de juny de 2023** (BOIB núm. 82), amb l'objectiu de revisar i actualitzar el document precedent de l'any 2008. El PMUS posa un èmfasi especial en la **millora de la mobilitat de vianants**, la creació d'una **xarxa contínua d'itineraris accessibles** i la **reducció del trànsit rodat en punts conflictius** del nucli urbà.

En coherència amb aquest marc estratègic, el present Pla Especial de Reforma Interior analitza de manera específica la mobilitat dins l'àmbit del centre històric, amb l'objectiu d'identificar les principals limitacions i conflictes derivats de la superposició entre una **trama urbana històrica d'origen no planificat** i les necessitats actuals de desplaçament, tant de la població resident com de les activitats econòmiques i de serveis.

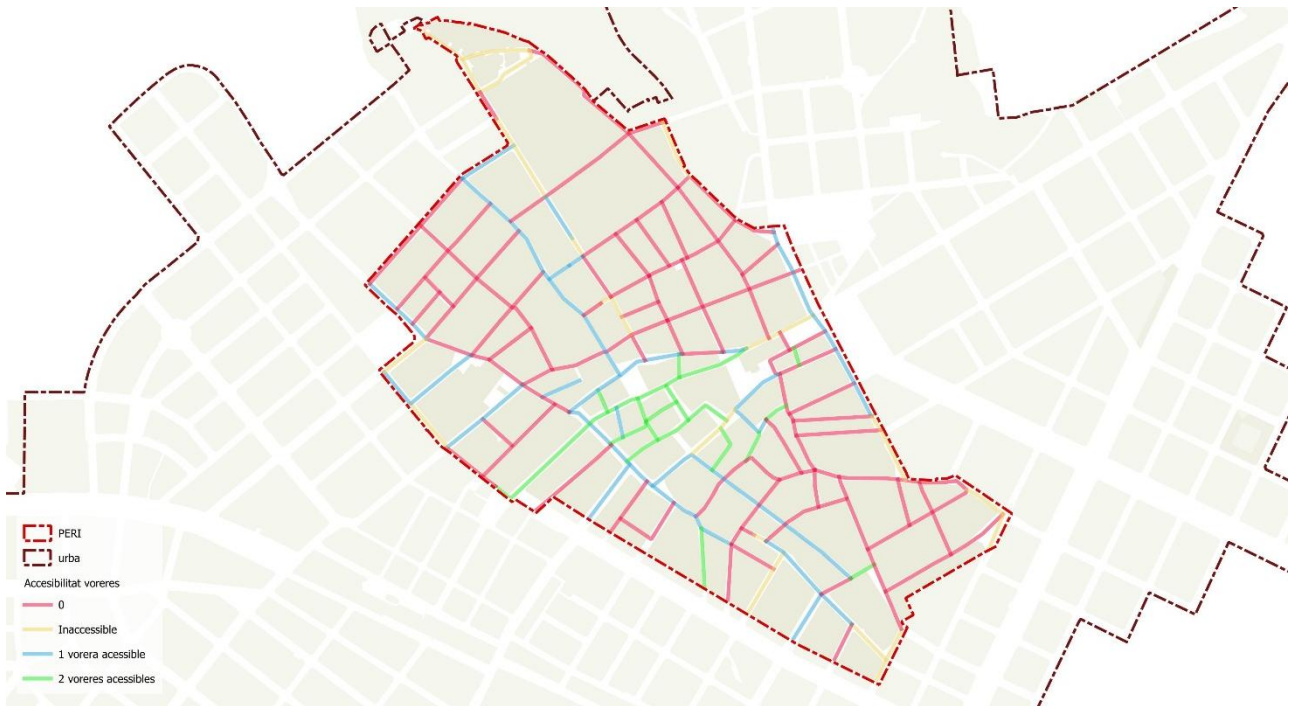
2.5.1 Xarxa de vianants

La xarxa de carrers que configura l'àmbit del PERI presenta les característiques pròpies dels assentaments històrics formats sense una planificació prèvia, amb **dimensions molt reduïdes tant pel que fa a l'amplada com a la secció viària**. Són habituals amplades de carrer inferiors als **4 metres**, fet que, en molts casos, fa inviable la implantació de voreres convencionals.

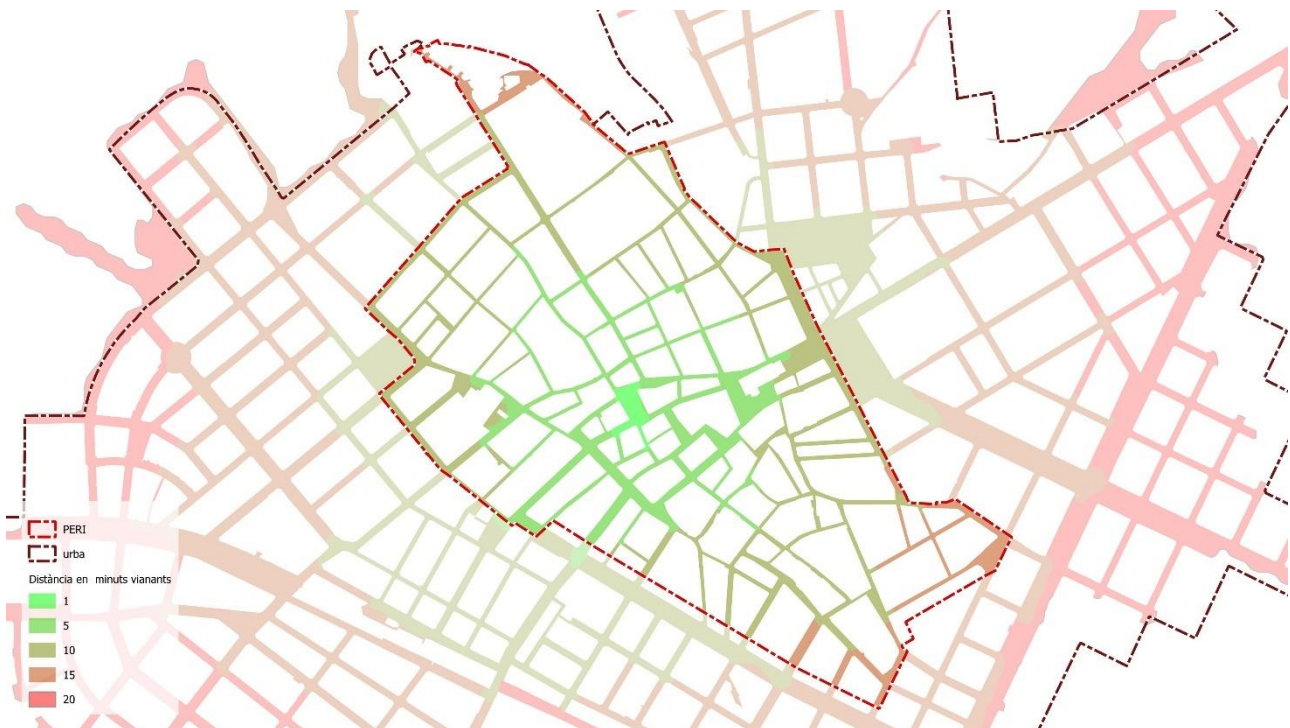
Tal com assenyala el PMUS, la major part dels carrers del centre històric presenten **condicions d'accessibilitat deficientes**, amb voravies d'una amplada inferior a **1,50 m** i, en molts casos, inferiors a **1,00 m**. Així mateix, s'observa la presència de nombroses cruïlles sense passos de vianants senyalitzats i amb la cota de vorera sense rebaixar, fet que dificulta o impedeix el pas de persones amb mobilitat reduïda.

No obstant això, els carrers situats a l'entorn de la **plaça d'Espanya**, l'**Ajuntament** i la **zona comercial central**, liderada pel **carrer Major**, presenten unes condicions més favorables per a la mobilitat a peu. En carrers com el **carrer Major**, el **carrer de Sant Francesc** o el **carrer d'en Jaume Armengol**, predomina la secció de **plataforma compartida**, que reforça la percepció de prioritat per al vianant.

En els darrers anys s'ha incrementat la reurbanització de carrers amb **circulació restringida o prioritat per al vianant**, com ara el carrer Major, el carrer de la Pau o el carrer Comerç, fet que evidencia una tendència cap a la pacificació del trànsit en determinats sectors del centre històric.



Imatge 44. Accessibilitat de la xarxa de vianant. Font: elaboració pròpia amb dades del PMUS.



Imatge 45. Mapa d'isocrones de temps de recorregut en segons per a vianants. Font: Elaboració pròpia.

2.5.2 Xarxa de bicicletes

Actualment, l'àmbit del PERI **no disposa d'una xarxa específica d'itineraris per a la mobilitat ciclista**. Aquesta absència s'explica principalment per la configuració històrica del viari, amb seccions reduïdes i una elevada presència de trànsit rodat en determinats carrers.

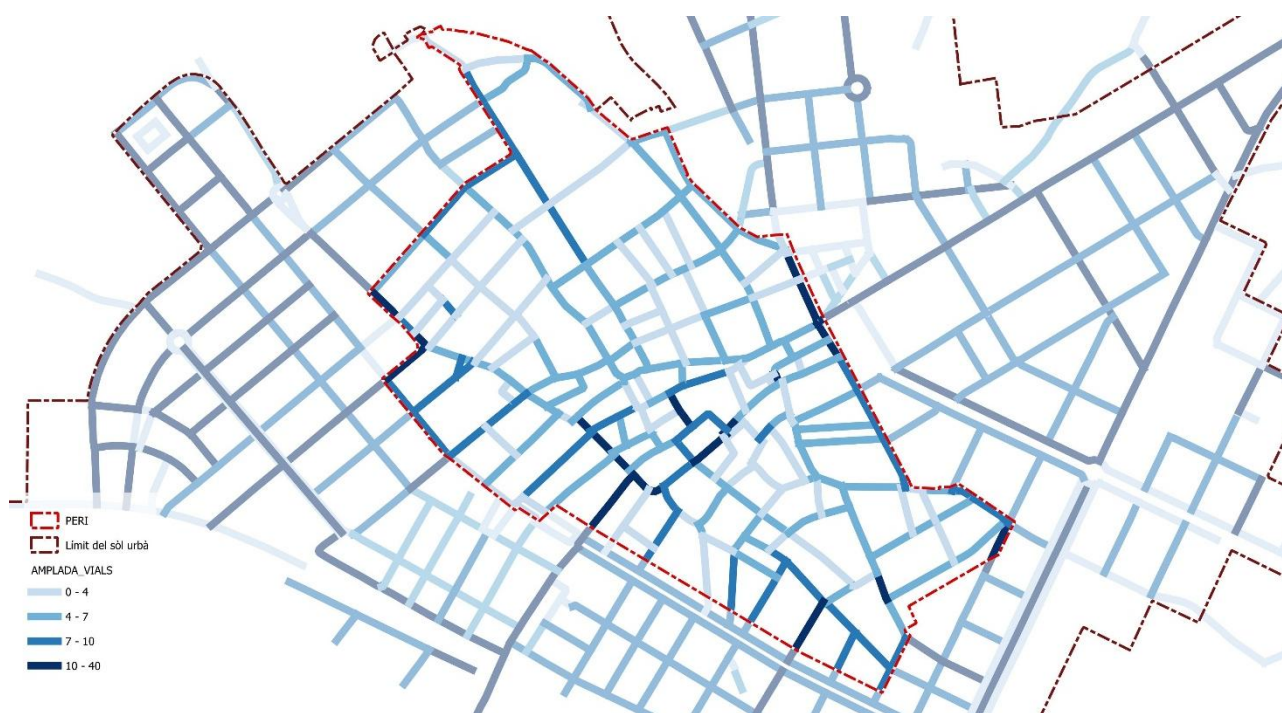
Tot i això, la proximitat del centre històric a altres àmbits del municipi amb millor connectivitat ciclista posa de manifest la necessitat de considerar la bicicleta com a mode

complementari de desplaçament, especialment en relació amb la connexió amb equipaments i nodes de transport públic.

2.5.3 Amplada dels carrers

La **distància entre façanes** condiona de manera determinant la distribució de l'espai públic entre els diferents modes de transport. L'anàlisi de l'amplada dels carrers posa de manifest que els vials més estrets es concentren al nucli històric, coincidint amb aquells carrers que presenten **voravies més reduïdes o inexistentes**.

Es detecta una problemàtica generalitzada associada a l'**excessiva ocupació de l'espai viari per part del vehicle motoritzat**, tant per a la circulació com per a l'estacionament, en detriment de l'espai destinat al vianant. Aquesta situació té un impacte directe sobre la qualitat urbana i la seguretat dels desplaçaments a peu.



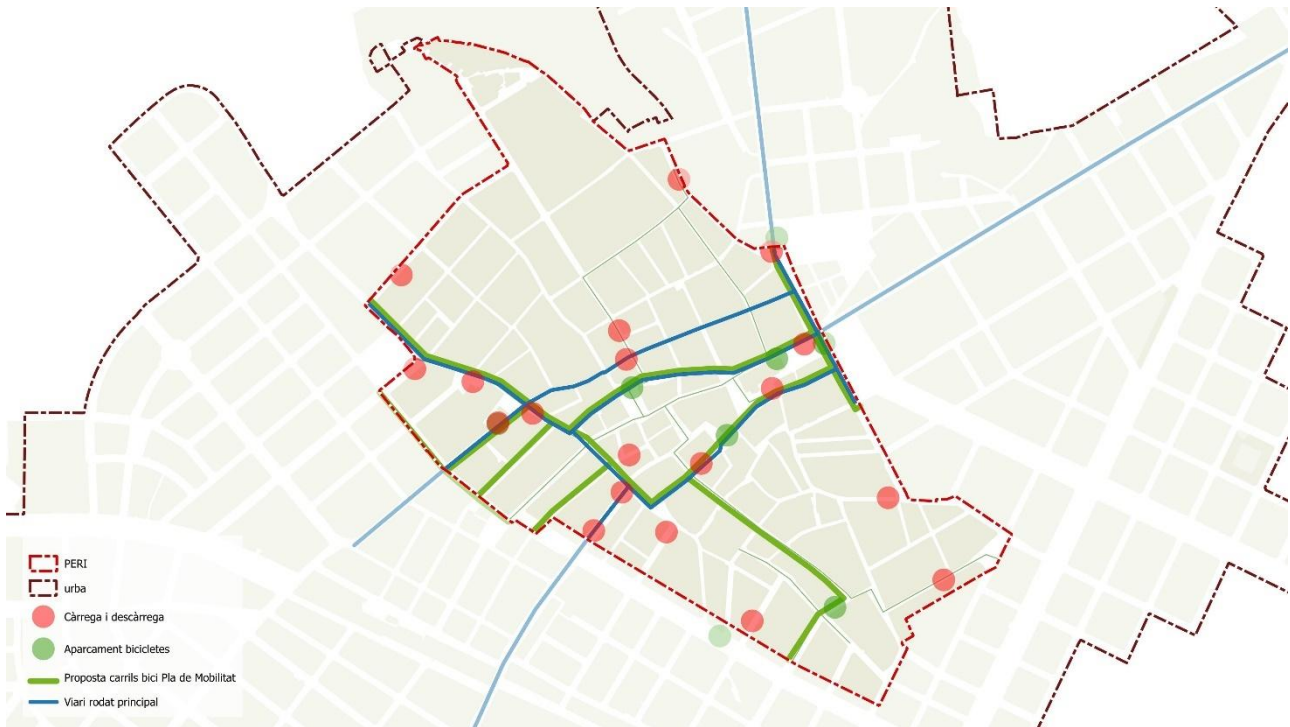
Imatge 46. Amplada dels carrers. Font: Elaboració pròpia.

2.5.4 Tipologia de carrers i circulació

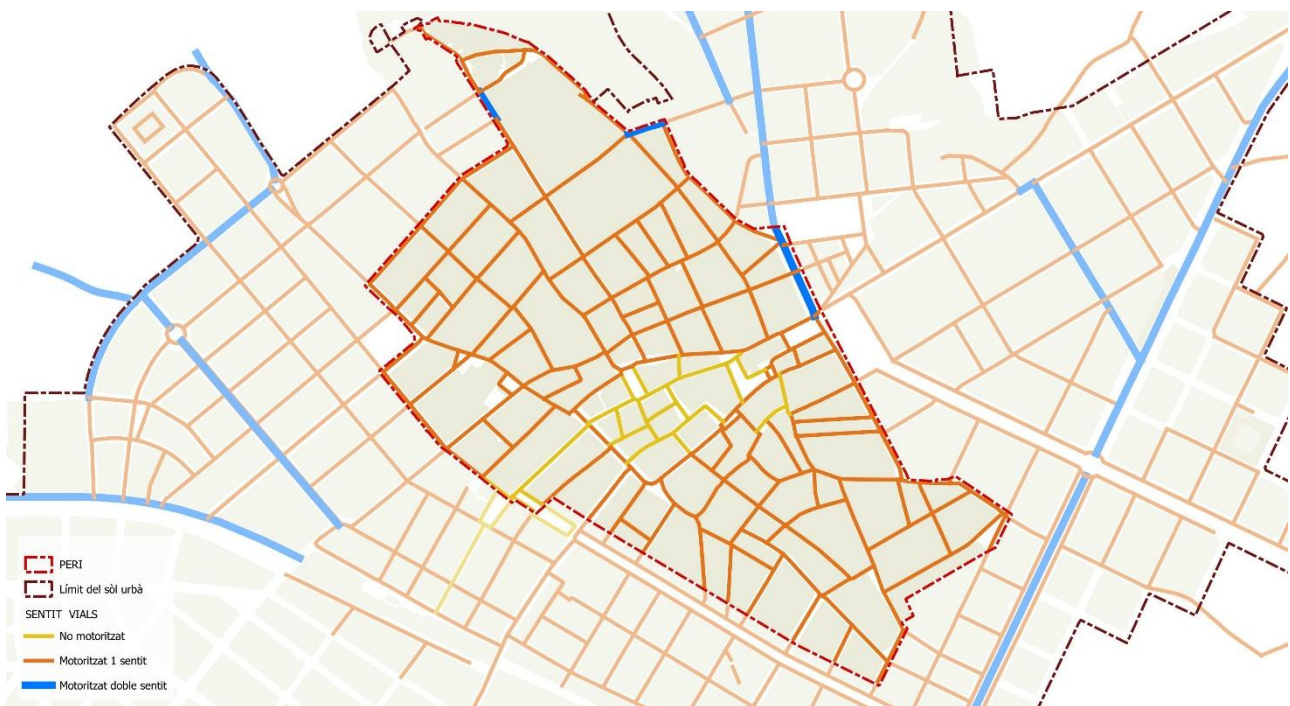
Els carrers de l'àmbit del PERI es caracteritzen per una **presència significativa de trànsit rodat**, voreres excessivament estretes i vehicles estacionats que, en molts casos, **obstaculitzen el pas dels vianants**.

Predominen els carrers de **sentit únic de circulació**, tot i que els principals eixos amb connexió amb la xarxa de carreteres són de **doblet sentit**. L'actual configuració dels sentits de circulació permet una elevada permeabilitat interna del trànsit motoritzat, fet que afavoreix el pas de vehicles pel centre històric.

En alguns carrers de doble sentit, la **reduïda amplada de la calçada** no permet el pas simultani de dos vehicles, generant situacions de conflicte i manca de seguretat.



Imatge 47. Mobilitat general. Font: Elaboració pròpia amb dades del PMUS.

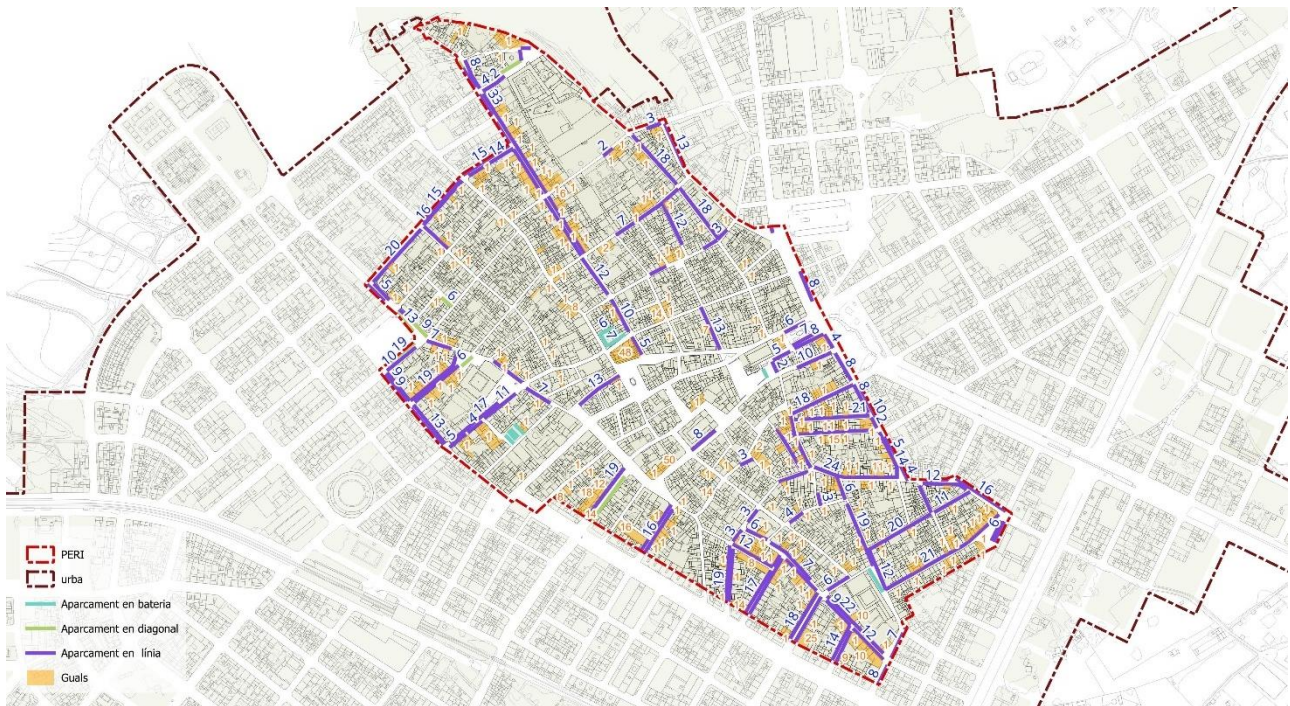


Imatge 48. Mobilitat. Sentit dels vials. Font: Elaboració pròpia amb dades del PMUS.

2.5.5 Aparcament

L'oferta d'aparcament dins l'àmbit del PERI es compon de:

- aparcament públic en calçada (incloent motocicletes),
- aparcament públic fora de calçada, en edificis,
- aparcament privat en parcel·la.

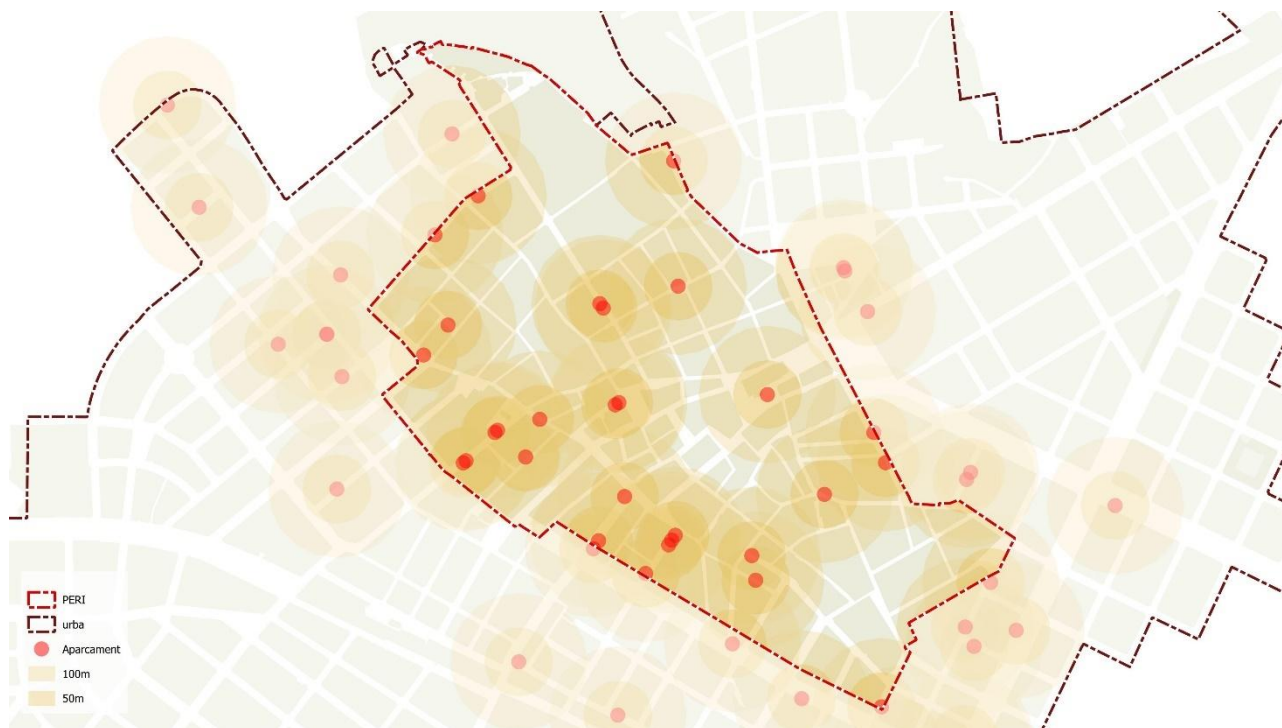


Imatge 49. Aparcament públic en calçada. Font: Elaboració pròpia.

Actualment, dins l'àmbit del PERI hi ha un total de **1.448 places d'aparcament en via pública**, **438 places en aparcaments públics en edificis** i **552 places d'aparcament privat en parcel·la**, fet que suposa un total de **2.438 places**.

Ubicació de l'aparcament	Nombre de places
Públic: a viari	1.448
Públic: en edifici	438
Privat en parcel·la	552
TOTAL	2.438

Taula 8. Estudi d'aparcament a l'àmbit del PERI. Font: Elaboració pròpia.



Imatge 50. Aparcaments per a mobilitat reduïda. Font: Elaboració pròpia amb dades del PMUS.

2.5.1 Parc de vehicles i índex de motorització

L'índex de motorització permet analitzar el pes dels vehicles a motor en relació amb la població resident. Segons les dades facilitades per l'Ajuntament d'Inca i l'IBESTAT, l'índex de motorització de **turismes al conjunt del municipi** és de **1.643 vehicles per cada 1.000 habitants**, mentre que dins l'àmbit del PERI aquest valor se situa en **790 vehicles per cada 1.000 habitants**.

Tot i que ambdós índexs són elevats, el valor corresponent al centre històric és **sensiblement inferior a la mitjana municipal**, fet coherent amb la major presència de població resident sense vehicle i amb les limitacions físiques del viari.

En qualsevol cas, l'evolució temporal de l'índex de motorització mostra una **tendència a l'alça des de l'any 2016**, especialment pel que fa a la tinença de turismes, tendència que contrasta amb les dinàmiques observades a escala estatal i europea.

2.6 Patrimoni i paisatge

El **paisatge** es considera actualment un element fonamental de la **qualitat de vida de la població** i un component essencial del benestar individual i col·lectiu, tant en els entorns urbans com en els rurals. Es manifesta igualment en territoris degradats i en àmbits d'alta qualitat, en espais singulars i en els paisatges quotidians, i constitueix un **factor clau de la percepció, l'ús i la identitat del territori**.

El paisatge representa, a més, un **component fonamental del patrimoni cultural i natural**, contribuint al desenvolupament harmònic de les persones i a la consolidació de la identitat pròpia de cada territori. Aquesta concepció integral del paisatge queda recollida a la **Convenció Europea del Paisatge**, aprovada a Florència l'octubre de 2000 i ratificada per l'Estat espanyol el **6 de novembre de 2007**, que reconeix el paisatge com un recurs comú que ha de ser objecte de **protecció, gestió i ordenació**.

La Convenció Europea del Paisatge posa especial èmfasi en la necessitat de:

- sensibilitzar la societat civil, les entitats privades i les administracions públiques sobre el valor del paisatge,
- fomentar la formació i l'educació paisatgística, tant a nivell professional com acadèmic,
- identificar, analitzar i caracteritzar els paisatges propis de cada territori,
- integrar el paisatge en les polítiques d'ordenació del territori, d'urbanisme, ambientals, culturals, socials i econòmiques.

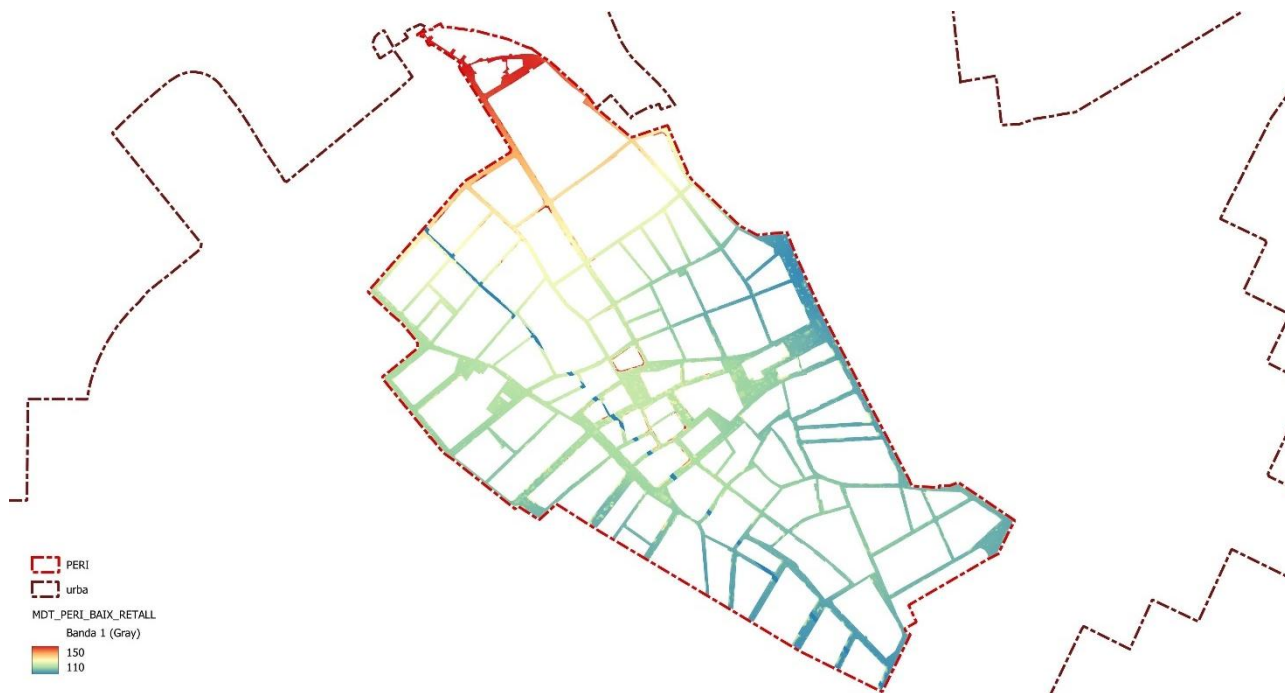
En coherència amb aquests principis, el present **Pla Especial de Reforma Interior** assumeix el paisatge com un **element estructural de l'ordenació urbana**, estretament vinculat al patrimoni arquitectònic, a l'espai públic i a la percepció del centre històric d'Inca.

En aquest sentit, dins l'àmbit del PERI es posa l'accent en el **reconeixement i la preservació dels elements patrimonials més rellevants**, així com en la millora de la qualitat paisatgística del teixit urbà, entenent el paisatge no només com una suma d'elements visuals, sinó com el resultat de la interacció entre el medi construït, l'espai públic, l'activitat humana i el context territorial.

2.6.1 El paisatge i l'entorn

El centre històric d'Inca es troba ubicat actualment al **centre geomètric i funcional de la ciutat**, com a resultat del creixement urbà en corona produït principalment a partir del **segle XX**. Aquesta posició central reforça el seu paper com a nucli identitari del municipi i condiona la seva relació visual i funcional amb la resta del teixit urbà.

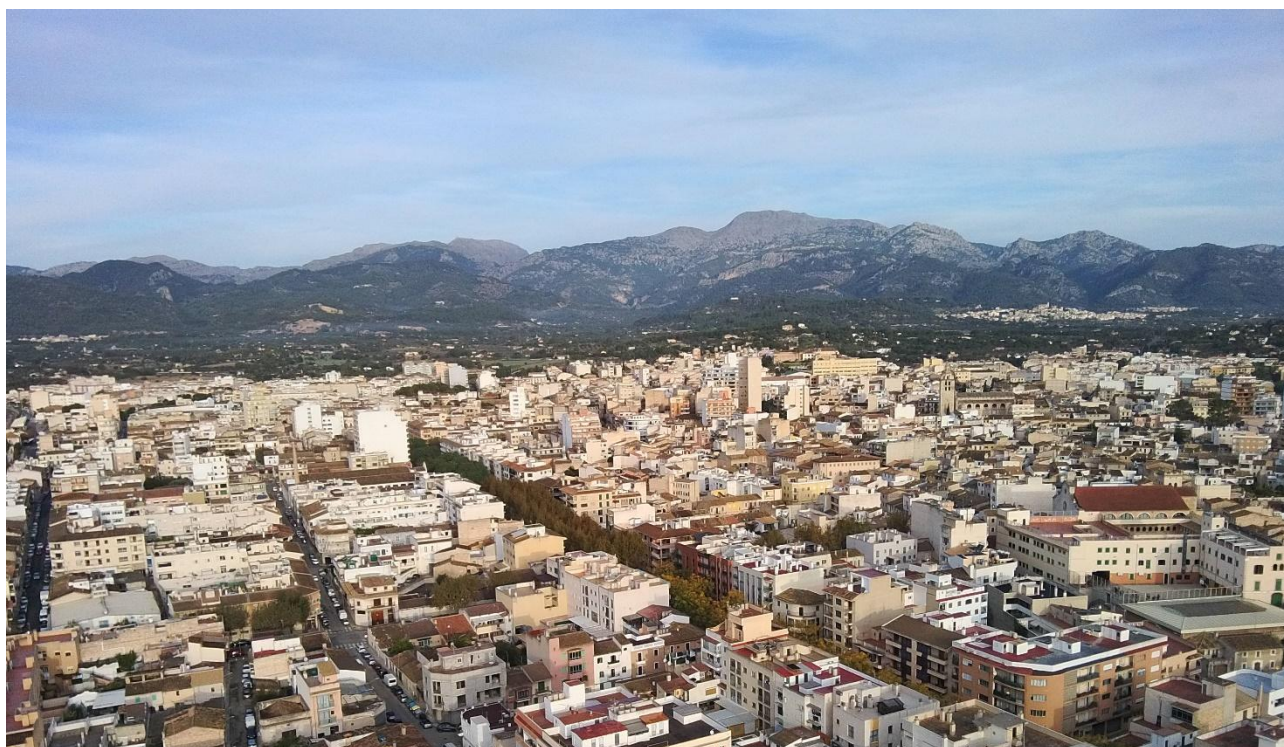
Des del punt de vista territorial, el centre històric manté una **relació visual directa amb la Serra de Tramuntana**, especialment des dels punts més elevats i des de determinats carrers i espais oberts. Aquesta relació visual, afavorida per la proximitat geogràfica i per la topografia del lloc, constitueix un **valor paisatgístic rellevant** del conjunt urbà.



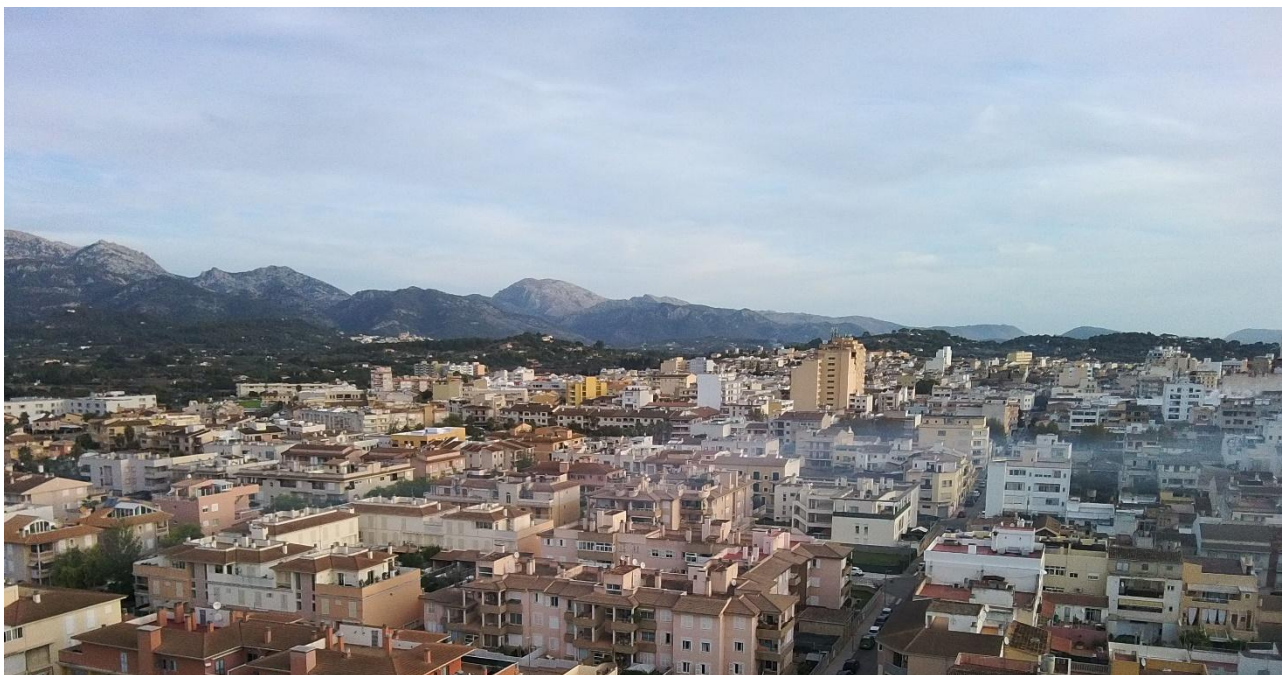
Imatge 51. Hipsometria de l'àmbit del centre històric

Topogràficament, el centre històric se situa sobre una **carena suau amb pendent general de nord a sud**, fet que ha condicionat històricament tant la implantació del nucli urbà com la seva evolució posterior. Aquesta disposició topogràfica permet evitar les cotes més baixes associades als torrents, actualment integrats dins la trama urbana consolidada.

Les **cotes més elevades** del centre històric se situen entorn dels **180 m sobre el nivell de la mar**, mentre que les **cotes més baixes** es troben al voltant dels **120 m sobre el nivell de la mar**, configurant un relleu moderat però clarament perceptible en la lectura paisatgística del nucli urbà.



Imatge 52. Vista des de la zona sud del centre històric amb la Tramuntana al fons.



Imatge 53. Vista des de la zona ponent del centre històric.

En el paisatge urbà del centre històric destaquen una sèrie d'**edificis de major alçada**, construïts principalment a partir de mitjan segle XX, que sobresurten de la volumetria tradicional del teixit històric. Aquests edificis, que es troben en una **situació urbanística d'inadequació** en relació amb l'entorn històric, tenen un impacte significatiu en el **perfil urbà i en la silueta de la ciutat**, alterant la lectura paisatgística del conjunt.

La presència d'aquestes edificacions posa de manifest la necessitat d'establir, en el marc del present PERI, **criteris específics de protecció del perfil urbà**, de preservació de les visuals significatives i d'integració paisatgística de les actuacions futures, amb l'objectiu de reforçar la identitat del centre històric i la seva relació amb l'entorn territorial.

2.6.1.1 Tipus de paisatge

L'àmbit d'estudi correspon a una **zona urbana molt consolidada**, que constitueix el centre històric de la ciutat d'Inca.

- **Pel que fa a la localització territorial**, el paisatge de l'àmbit s'inscriu en un context urbà compacte, fortament entropitzat, situat al centre d'una ciutat envoltada majoritàriament per camps de cultiu extensius organitzats en parcel·les de petita dimensió.
- **Pel que fa als usos**, el paisatge és el propi d'un sòl urbà consolidat, amb un clar predomini de l'ús residencial, combinat amb usos comercials i de serveis en planta baixa.
- **Pel que fa a l'estat de conservació**, l'àmbit presenta un paisatge urbà globalment mantingut, tot i que amb desequilibris puntuals derivats de transformacions inadequades.
- **Pel que fa als elements dominants**, destaquen les visuals cap a la **Serra de Tramuntana**, així com la presència d'un nombre significatiu d'edificacions en alçada construïdes a mitjan segle XX, inadequades en relació amb el planejament vigent i amb la volumetria tradicional del centre històric.

- **Pel que fa a la distribució espacial**, la lleugera orografia de l'àmbit permet una visió oberta del conjunt urbà, de manera que el centre històric és visible des d'una part important del territori circumdant.

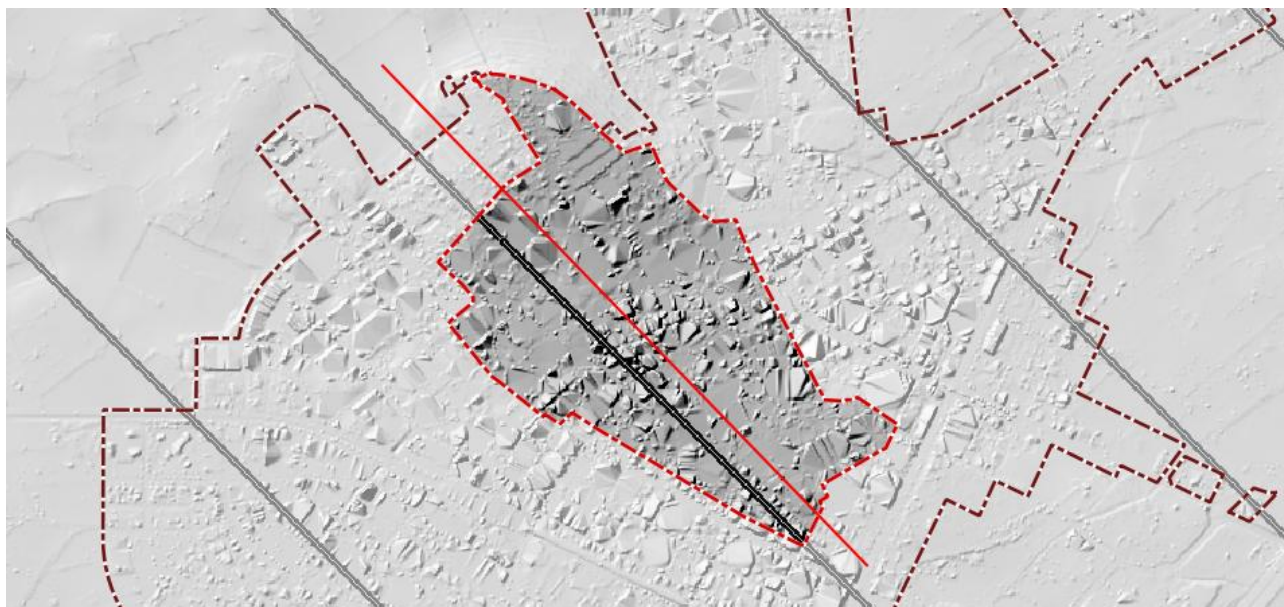
2.6.1.2 Factors de visibilitat

La topografia suau de l'àmbit permet analitzar el **paisatge extrínsec** mitjançant l'estudi de la **conca visual**, entesa com la porció del territori visible des d'un punt o àrea determinada. En aquest sentit, es diferencien dos tipus de conca visual:

- **Conca visual topogràfica**, que considera únicament la forma del relleu, sense tenir en compte la presència d'edificacions, vegetació o altres barreres visuals.
- **Conca visual real**, que incorpora, a més del relleu, els elements antròpics i naturals existents, com ara edificis i arbrat.

Conca visual topogràfica

L'anàlisi s'ha realitzat a partir de dades **LIDAR de l'IGN**, considerant el rebot "terra" (ground). Aquesta topografia marcada genera un relleu característic i una **relació visual directa amb la Serra de Tramuntana**, que apareix com a fons paisatgístic del centre històric.



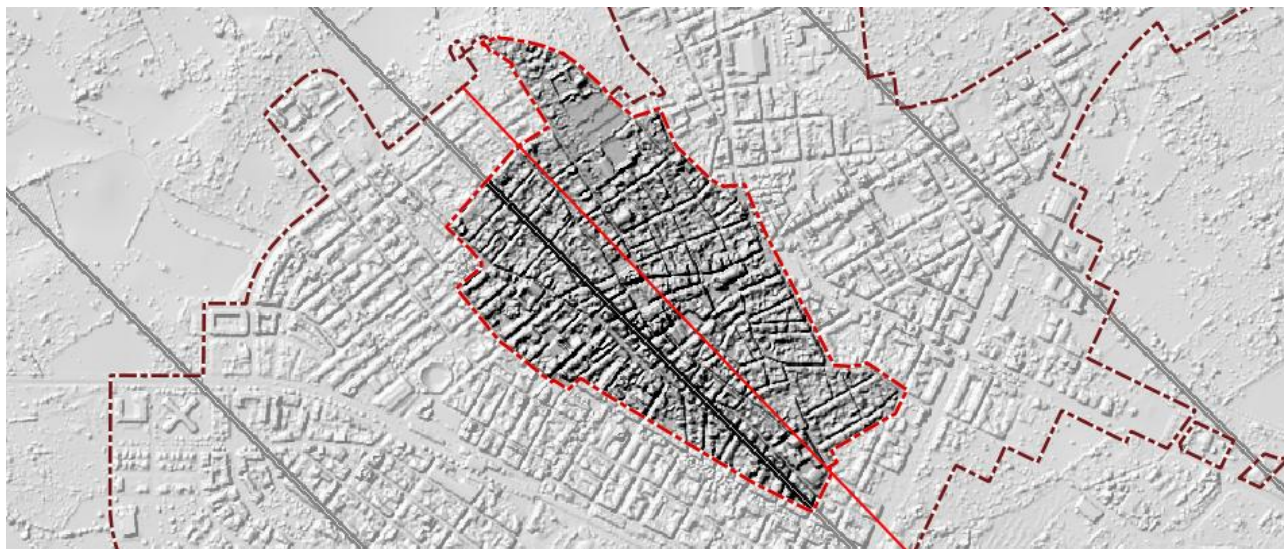
Imatge 54. Model digital del terreny amb tall longitudinal. Font: Elaboració pròpia a partir de dades Lidar IGN



Imatge 55. Perfil del terreny de la zona més a menys elevada (en línies discontinues l'àmbit del PERI). Font: Elaboració pròpia a partir de dades Lidar IGN

Conca visual real

L'anàlisi de la conca visual real s'ha elaborat a partir del primer rebot del LIDAR (edificacions, arbrat i terreny). L'impacte visual del centre històric sobre el paisatge extrínsec —i viceversa— depèn tant de les característiques visuals d'aquesta conca com de la planificació urbanística que s'hi apliqui.



Imatge 56. Model digital de primer rebot amb tall longitudinal. Font: Elaboració pròpia a partir de dades Lidar IGN



Imatge 57. Perfil del terreny de la zona més a menys elevada (en línies discontinúes l'àmbit del PERI). Font: Elaboració pròpia a partir de dades Lidar IGN

Els principals factors que defineixen una conca visual són:

- **Mida**, ja que una conca extensa implica major fragilitat visual.
- **Forma**, sent més fràgils les conques excèntriques amb alta focalització.
- **Compacitat**, essent més fràgils les conques sense buits visuals.
- **Presència d'observadors potencials**, associada a nuclis habitats, vies de comunicació i punts elevats.

La **intervisibilitat** és un factor clau en la valoració de l'impacte paisatgístic. En el cas del centre històric d'Inca, la seva posició lleugerament elevada fa que sigui percebut des de nombrosos punts del territori.

S'han analitzat les visuals mitjançant la ubicació d'observadors en punts elevats i significatius:

- Torre d'Inca
- Campanar de Santa Maria la Major
- Monestir de Sant Bartomeu
- Església de Sant Francesc
- Serra de Tramuntana



Imatge 58. Estudi de visuals des de la Torre d'Inca. En color vermell les zones amb visió directa. Font: Elaboració pròpia a partir de dades Lidar IGN



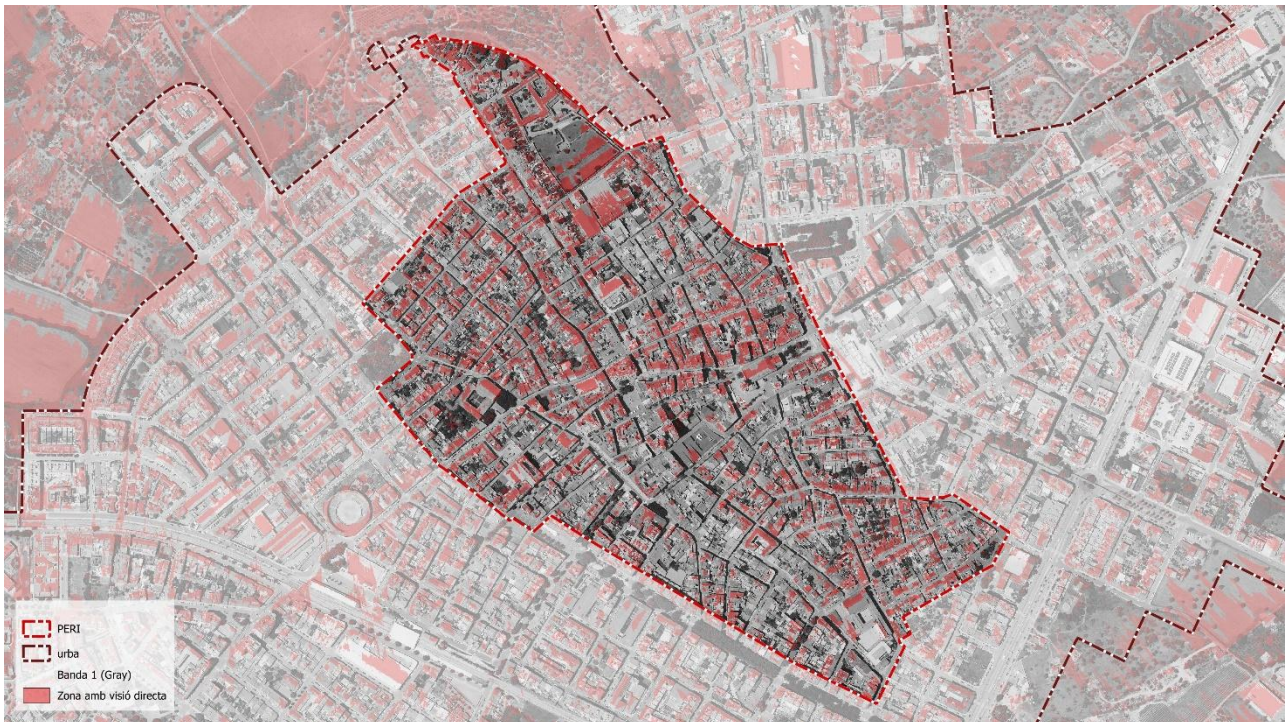
Imatge 59. Estudi de visuals del campanar de Sant Maria la Major. En color vermell les zones amb visió directa. Font: Elaboració pròpia a partir de dades Lidar IGN



Imatge 60. Estudi de visuals del Monestir de Sant Bartomeu. En color vermell les zones amb visió directa. Font: Elaboració pròpia a partir de dades Lidar IGN

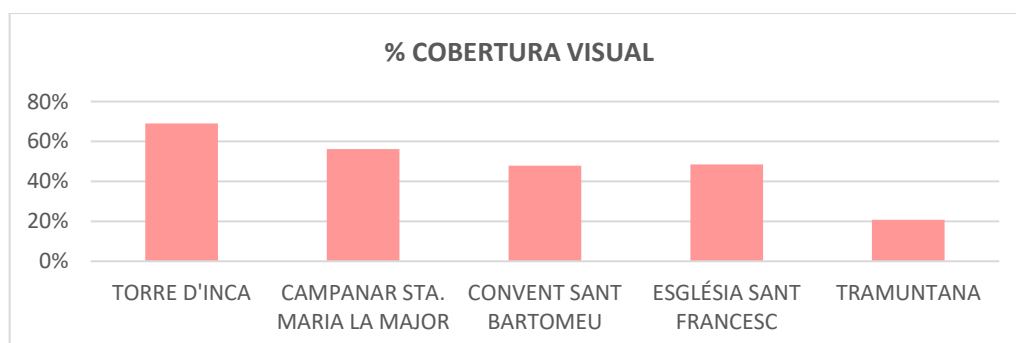


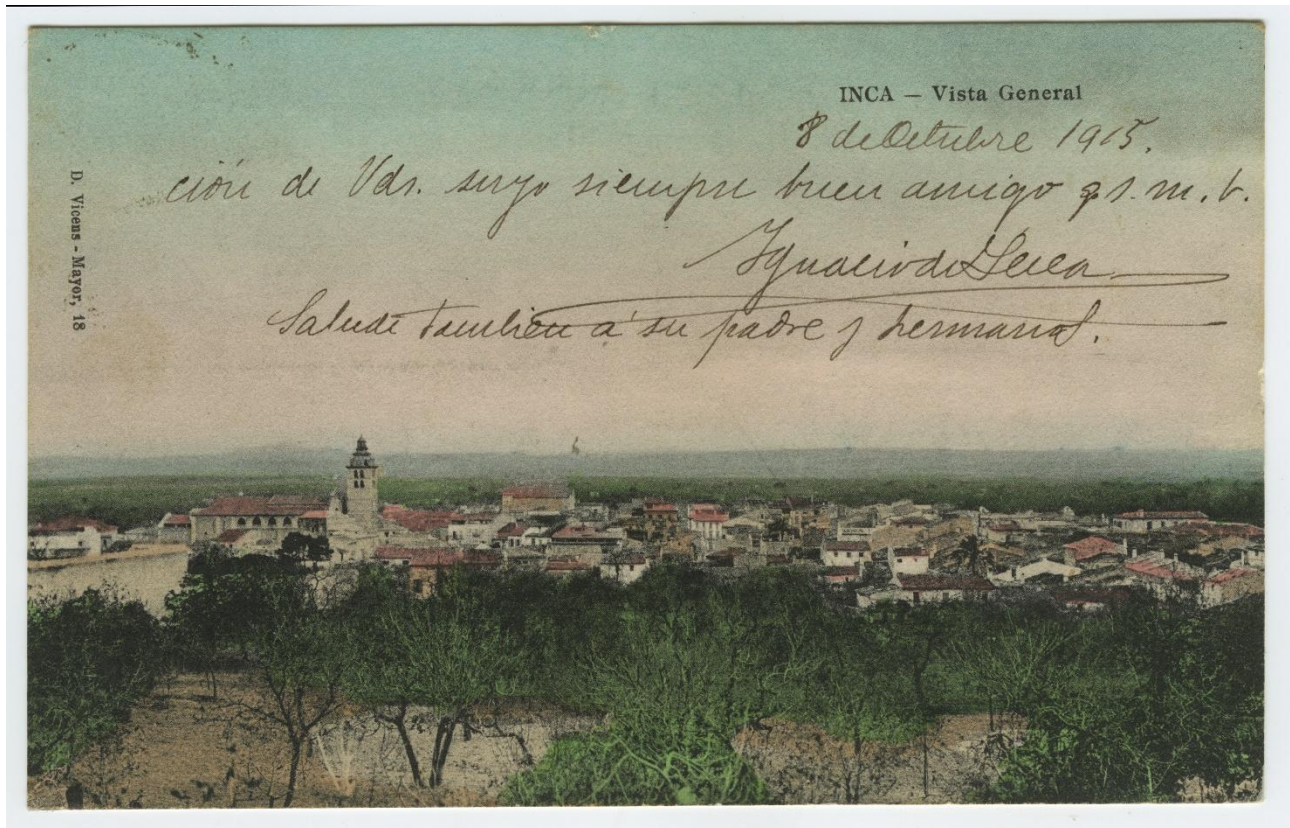
Imatge 61. Estudi de visuals de l'església de Sant Francesc. En color vermell les zones amb visió directa. Font: Elaboració pròpia a partir de dades Lidar IGN



Imatge 62. Estudi de visuals de la Serra de Tramuntana En color vermell les zones amb visió directe. Font: Elaboració pròpia a partir de dades Lidar IGN

VISUALS	AREA VISUAL	%
TORRE D'INCA	287,235	69%
CAMPANAR STA. MARIA LA MAJOR	233,893	56%
CONVENT SANT BARTOMEU	198,800	48%
ESGLÉSIA SANT FRANCESC	201,564	48%
TRAMUNTANA	86,376	21%
AREA PERI	415,940	





Imatge 63. Fotografia de principis de S.XX del paisatge urbà d'Inca vist des del Monestir Sant Bartomeu.



Imatge 64. Fotografia de principis de S.XX del paisatge urbà d'Inca vist des del Campanar de l'església de Santa Maria la Major.

2.6.2 Inventari dels components del paisatge

L'efecte visual sobre el paisatge propi de l'àrea afectada estarà en funció dels següents factors, a part, és clar, de les característiques tant actuals del medi receptor com del planejament urbanístic definit sobre el mateix:

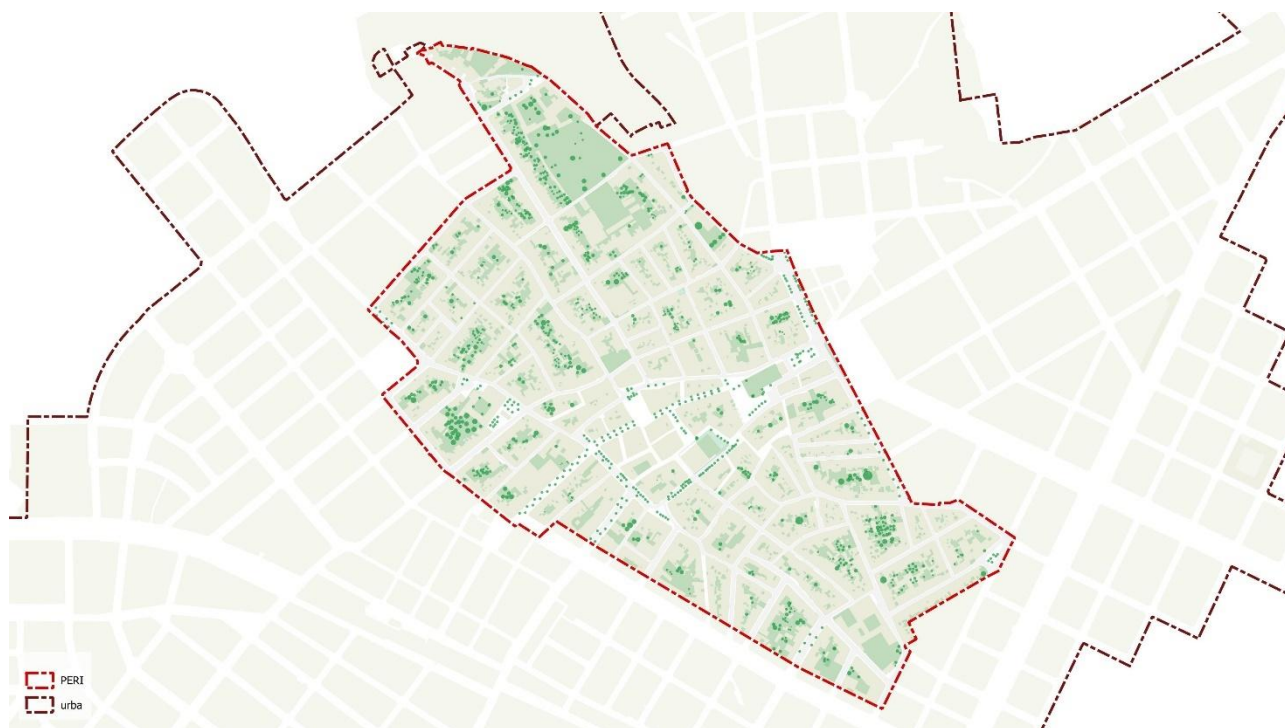
- Situació topogràfica relativa de l'àrea afectada (en vessant, en pla, etc.).
- Tipologia i naturalesa de la vegetació de l'àrea (arbòria, arbustiva, densa).
- Grau de transformació actual el paisatge per elements antròpics.

A continuació s'exposen tot un seguit de recursos paisatgístics que determinen l'aparença perceptual del medi receptor seleccionat i per tant la seva qualitat.

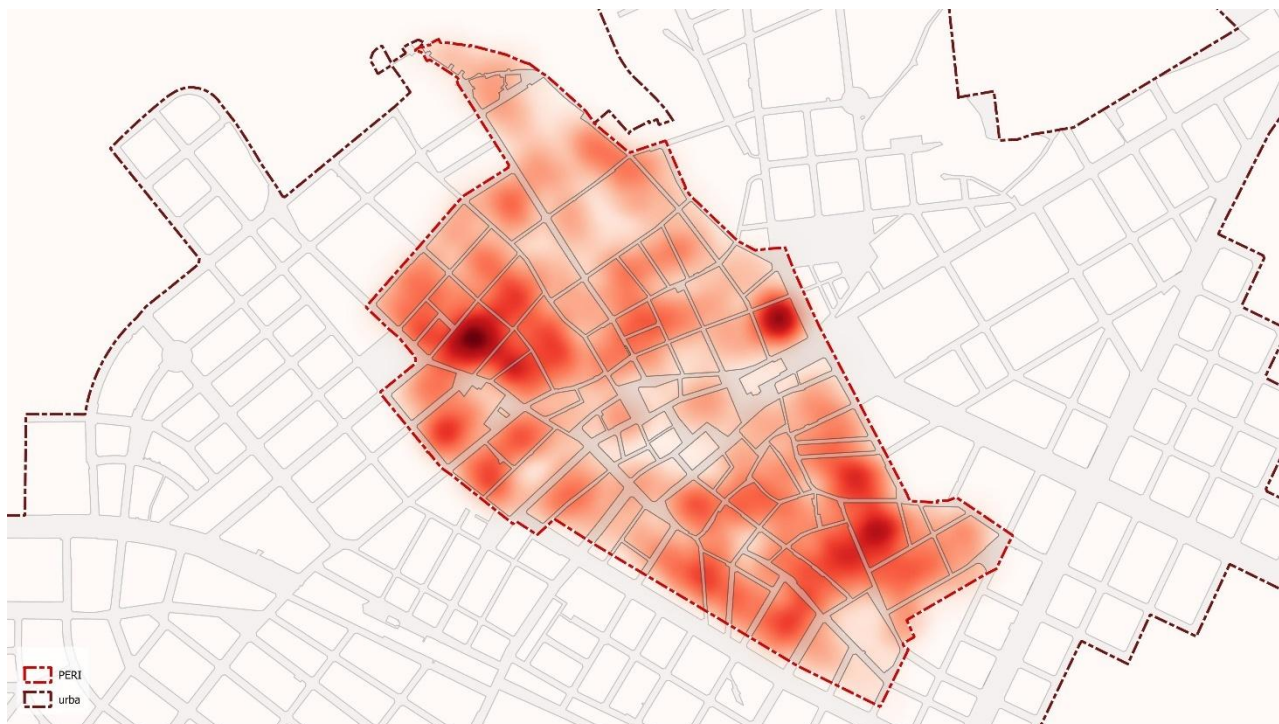
2.6.2.1 Component biòtic

La qualitat biòtica és limitada, pròpia d'un **entorn urbà densament consolidat**.

- **Vegetació:** el verd urbà té una presència escassa i heterogènia. L'arbrat viari és molt reduït a causa de l'estreta secció dels carrers i de l'alçada de les edificacions.



Imatge 65. Verd urbà. Font: Elaboració pròpia.



Imatge 66. Densitat del verd urbà. Font: Elaboració pròpia.

La demanda ciutadana de qualitat urbana fa necessària una **estratègia de reenverdiment progressiu**, prioritzant el manteniment i la millora dels espais verds existents, tant públics com privats.

- **Fauna:** fauna urbana bàsica, principalment petits ocells insectívors.
- **Clima:** clima mediterrani, amb una temperatura mitjana anual entorn dels **15 °C**, màximes estivals properes als **32 °C** i mínimes hivernals al voltant dels **5 °C**.

2.6.2.2 Component abiòtic

- **Hidrològic:** no existeixen zones humides dins l'àmbit.
- **Geològic:** singularitat mitjana, amb un paper rellevant com a àrea emissora de visuals.

2.6.2.3 Component antròpic

- **Elements constructius:** teixit propi d'un nucli antic, amb edificació entre mitgeres, carrers irregulars i topografia lleu.

2.6.3 Paisatge urbà

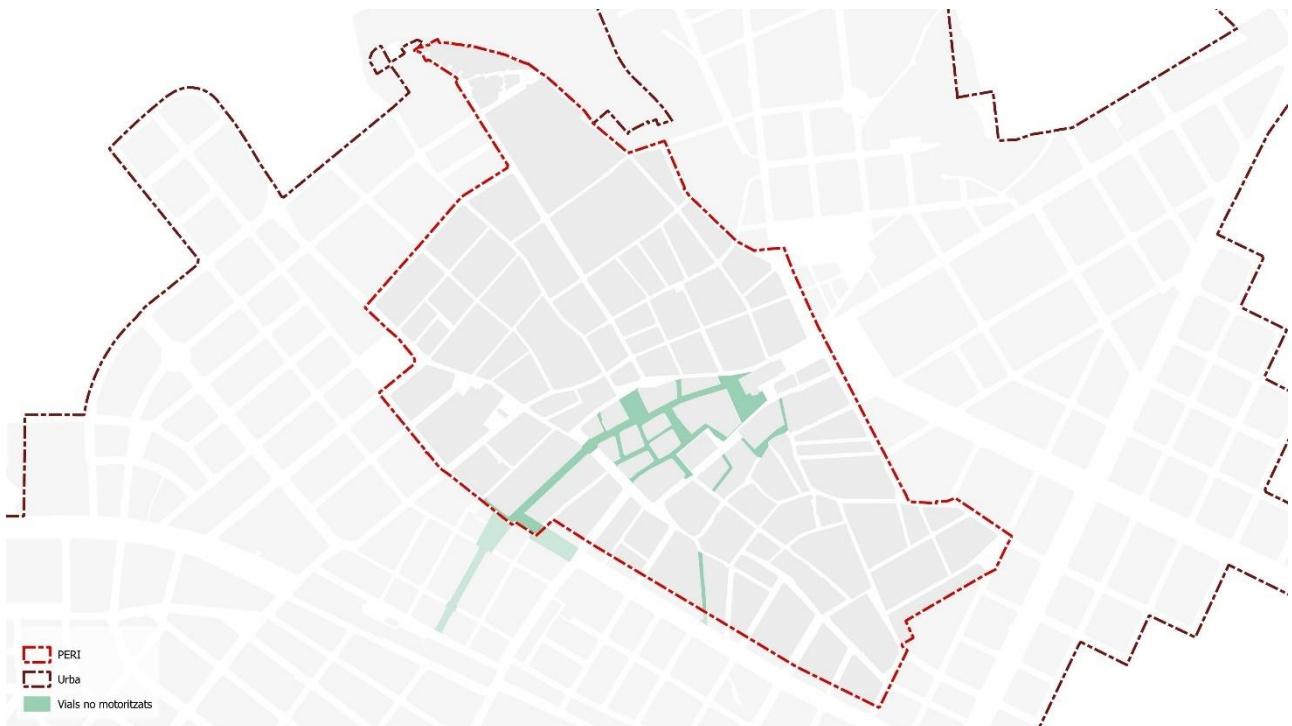
Un dels objectius fonamentals del PERI és la **preservació dels valors identitaris del paisatge urbà** del centre històric d'Inca.



Imatge 67. Vista des de la zona nord del centre històric.

2.6.3.1 Els vials no motoritzats

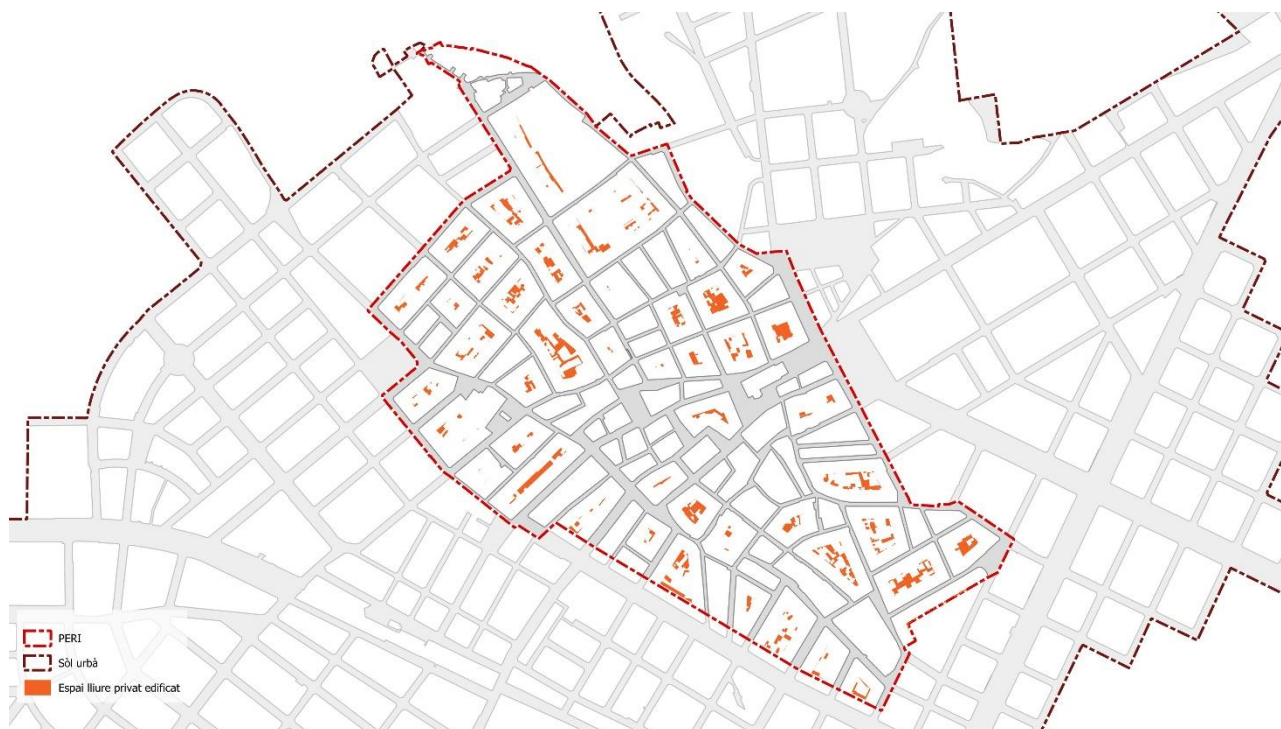
Els vials no motoritzats concentren el major nombre d'observadors i tenen un alt valor paisatgístic i social, derivat de la continuïtat del teixit, la qualitat de les façanes i la intensitat de l'activitat urbana.



Imatge 68. Vials no motoritzats, existents i proposats. Font: Elaboració pròpia.

2.6.3.2 L'espai no edificable de parcel·la

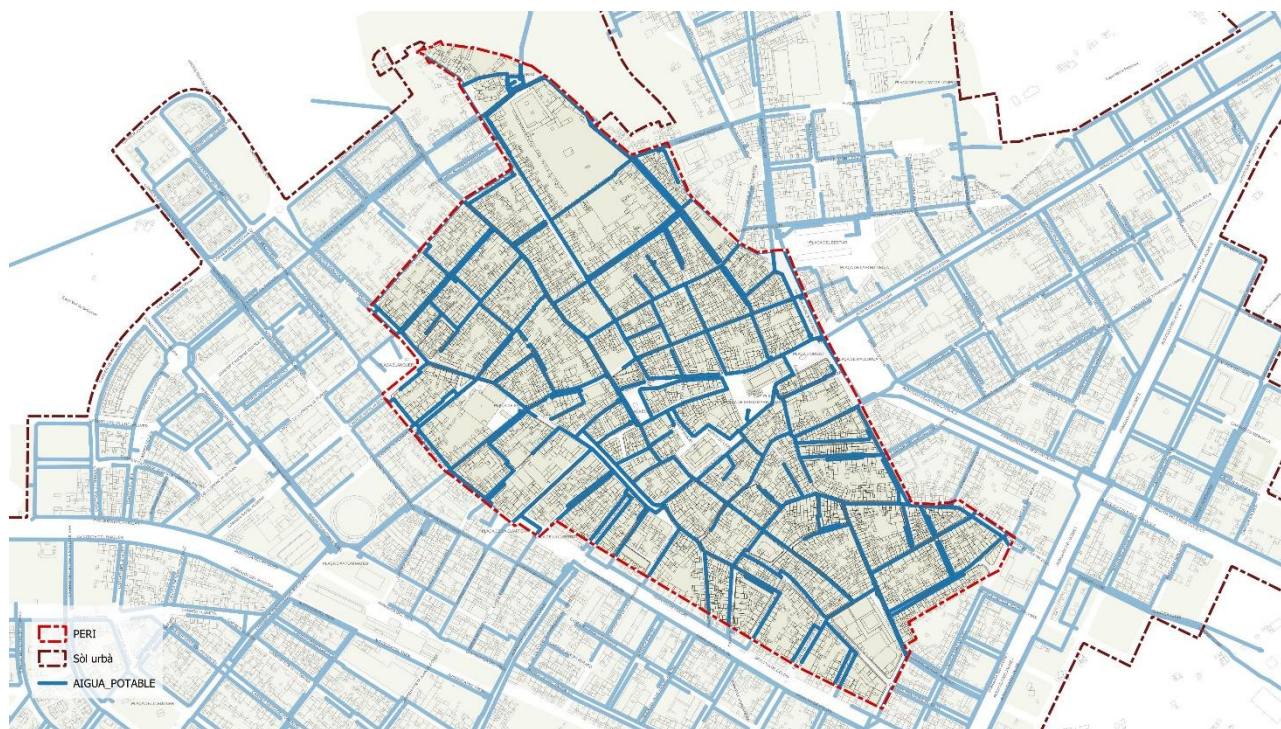
Els interiors d'illa inclosos dins l'àmbit del PERI no són edificables més enllà de la profunditat màxima permesa. Aquests espais —patis i jardins privats— constitueixen **reserves verdes interiors essencials**, especialment davant la dificultat de plantar arbrat al viari.



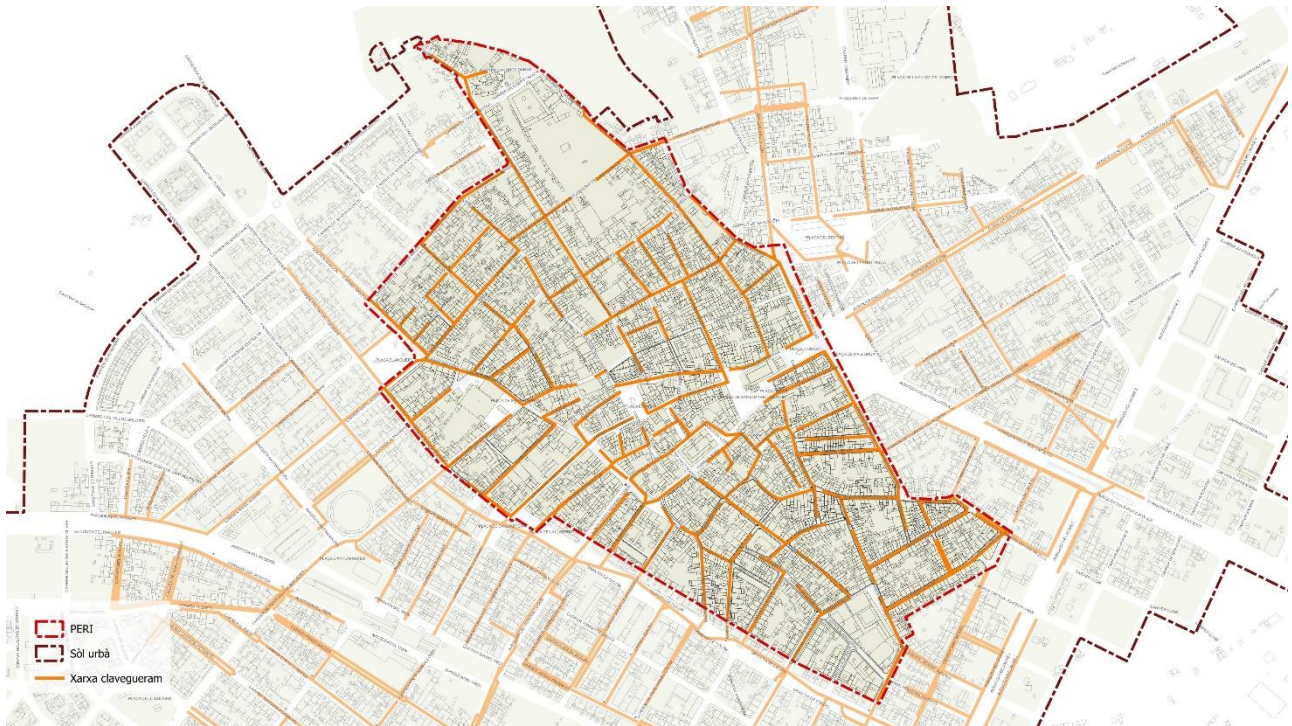
Imatge 69. Espai lliure privat edificat. Font: Elaboració pròpia.

2.7 Les xarxes de serveis urbans

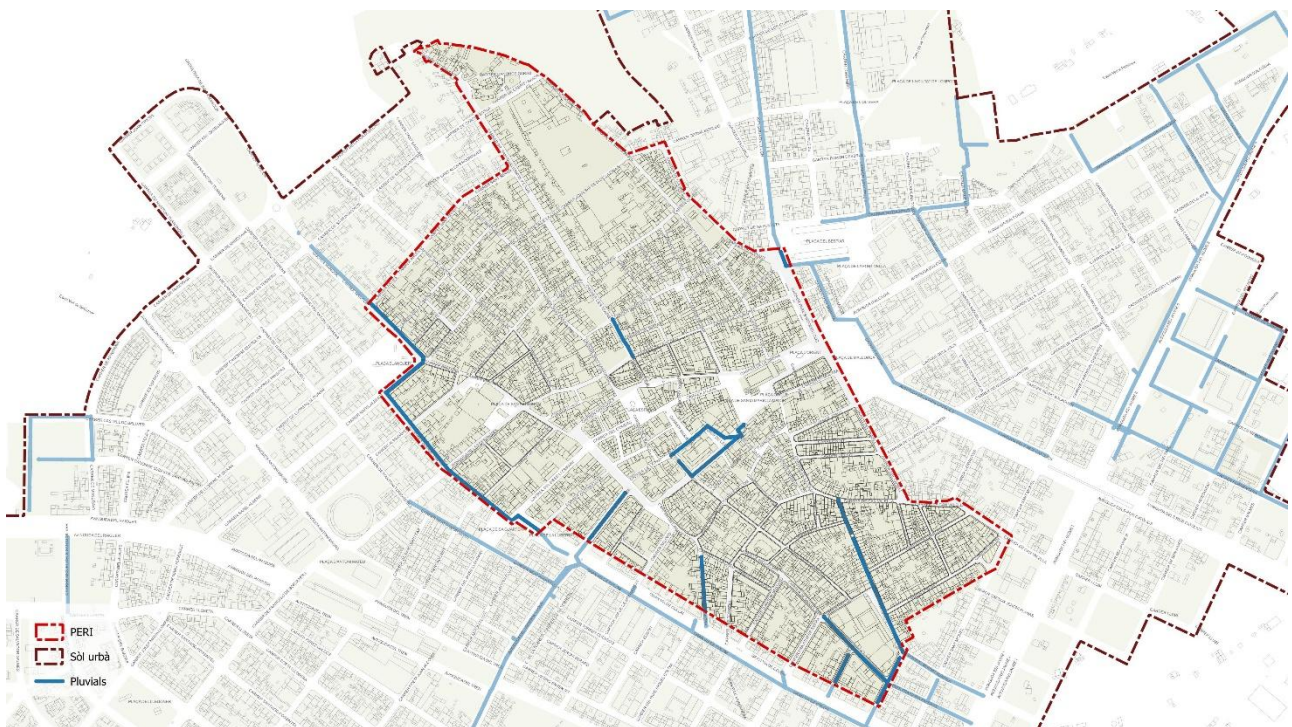
Les xarxes de serveis urbans dins l'àmbit del PERI —aigua potable i clavegueram— es troben **completament implantades**. En els darrers anys s'ha iniciat la incorporació progressiva de la **xarxa de pluvials** en les reurbanitzacions, tot i que actualment la seva implantació és encara limitada.



Imatge 70. Xarxa d'aigua potable. Font: Ajuntament d'Inca



Imatge 71. Xarxa de clavegueram. Font: Ajuntament d'Inca



Imatge 72. Xarxa de pluvials. Font: Ajuntament d'Inca

2.8 Gestió de la informació del PERI

2.8.1 Sistemes d'informació geogràfica (SIG)

Els **Sistemes d'Informació Geogràfica (SIG)** constitueixen eines de gran valor afegit per a la producció, l'anàlisi i la gestió del planejament urbanístic, i han esdevingut instruments clau en l'àmbit de l'urbanisme contemporani.

L'ús de tecnologies SIG permet **enregistrar, emmagatzemar, gestionar, analitzar, consultar, visualitzar, presentar i difondre informació georeferenciada**, facilitant una lectura integrada del territori i una millor comprensió de les seves dinàmiques. Es tracta d'una eina fonamental per al desenvolupament de tasques d'anàlisi i planificació territorial, atès que ofereix múltiples possibilitats de representació cartogràfica i de tractament de dades espacials.

El treball amb SIG implica un canvi substancial en la manera d'elaborar la documentació tècnica dels instruments urbanístics, passant d'un sistema en què la informació gràfica i alfanumèrica es tracten de manera separada a un **entorn únic i coherent**, on totes les dades es gestionen de forma integrada. Aquest enfocament garanteix una major **coherència, traçabilitat i completesa** de la informació que conforma el document de planejament.

Per a l'elaboració de la documentació del present PERI s'ha utilitzat un sistema SIG que ha permès l'anàlisi i la manipulació de dades geogràfiques mitjançant una **modelització precisa de la realitat urbana**. S'ha creat una base de dades amb funcionalitats geogràfiques que permet l'emmagatzematge i la gestió de dades espacials i alfanumèriques associades.

Com a programari principal s'ha utilitzat **QGIS**, aplicació de codi obert, que facilita tant el treball de l'equip redactor com la posterior gestió i actualització de la informació per part del personal tècnic de l'Ajuntament, un cop implantada la infraestructura corresponent.

Pel que fa al sistema de referència espacial, s'ha adoptat el sistema **ETRS89 (European Terrestrial Reference System 1989)**, que és el sistema geodèsic oficial a Espanya per a la georeferenciació cartogràfica. Concretament, s'ha utilitzat la projecció **UTM fus 31 Nord (EPSG:25831)**.

2.8.2 Precisió, abast i fonament de les determinacions gràfiques

El **PGOU d'Inca de 2012** va utilitzar com a base cartogràfica la cartografia cadastral disponible en el moment de la seva redacció.

El present PERI ha adaptat la planimetria del PGOU 2012 a la base cartogràfica del **Mapa Topogràfic de les Illes Balears (MTIB 2016)**, en format vectorial, elaborada per l'**Institut Cartogràfic i Geogràfic de les Illes Balears (ICGIB)**, amb una **escala de referència 1:1.000** per a l'àmbit urbà.

La cartografia utilitzada prové de restitucions de fotografies aèries ortogonals, amb escales nominals de referència d'**1:5.000** per al conjunt del terme municipal i d'**1:1.000** per al sòl urbà. Cal tenir en compte que l'ús de la cartografia a escales superiors a les nominals implica una pèrdua proporcional de la precisió esperable i un increment del marge d'error associat.

Les escales indicades en els plànols corresponen a les representacions en suport paper. Tanmateix, atès el caràcter digital de tota la documentació gràfica, aquesta pot ser reproduïda en formats i escales variables sense alterar el contingut informatiu.

En relació amb les escales nominals de la cartografia utilitzada, en l'execució del present document no s'han d'admetre diferències superiors a:

- l'1 % en mesuraments lineals, o
- el 2 % en mesuraments superficials,

respecte a les dimensions derivades del propi grafisme dels plànols.

2.8.3 Abast de la tecnologia SIG

L'elaboració del PERI del centre històric d'Inca té també com a objectiu complementari **dotar l'Ajuntament d'una base documental estructurada**, susceptible de constituir un veritable “**arxiu de ciutat**” en format digital.

La tecnologia SIG permet transformar dades en informació i coneixement, facilitant la comprensió de **relacions espacials, patrons morfològics i dinàmiques urbanes**, i afavorint una presa de decisions més informada durant els processos de diagnosi, planificació i gestió urbana. Així mateix, constitueix una eina idònia per fomentar la transparència i la comunicació entre l'administració i la ciutadania.

Disposar de la informació en format SIG permetrà a l'Ajuntament impulsar millores en la visualització i difusió de dades, més enllà de l'estrictament urbanístic, com ara:

- facilitar a la ciutadania l'accés a la informació urbanística mitjançant la creació d'un **visor cartogràfic municipal** accessible des del web de l'Ajuntament,
- oferir informació georeferenciada per al **seguiment d'obres i actuacions a l'espai públic**, incloent-hi ubicació, calendari, estat d'execució, pressupost i documentació gràfica associada,
- posar a disposició de la ciutadania la **cartografia municipal** de manera clara i actualitzada.

Finalment, la documentació cartogràfica del PERI s'ha elaborat íntegrament amb **programari SIG de codi lliure** (QGIS, PostGIS, entre d'altres). El lliurament de la informació es realitzarà en **suport digital**, mitjançant una **geodatabase**, juntament amb els fitxers de configuració corresponents (llegendes, simbologia, composicions d'impressió, etc.).

Totes les dades geogràfiques processades en l'entorn SIG —inclosa la localització dels elements catalogats— estan **georeferenciades en el sistema de coordenades EPSG:25831 (ETRS89 / UTM fus 31 Nord)**.

3 MEMÒRIA DE L'ORDENACIÓ

3.1 Necessitat, conveniència i oportunitat del PERI

El present **Pla Especial de Reforma Interior del Centre Històric d'Inca** (PERI) es redacta en compliment de les determinacions del **Pla General d'Ordenació Urbana d'Inca (PGOU 2012)** i del marc legal urbanístic vigent a les Illes Balears.

El PGOU 2012 identifica de manera explícita la necessitat d'un instrument específic de planejament per a l'àmbit del centre històric, delimitat en el planejament general i inicialment vinculat a l'antiga **Àrea de Reconversió Territorial (ART) 12.2 del PTIM**, orientada a impulsar operacions d'esponjament, rehabilitació i millora urbana. Tot i que aquesta ART va ser eliminada amb la **Modificació núm. 3 del PTIM (2023)**, el PGOU 2012 manté la previsió d'aprovar un PERI com a instrument idoni per **regular i ordenar amb el grau de detall necessari** aquest fragment urbà.

D'acord amb la diagnosi urbanística, social, ambiental, patrimonial i paisatgística recollida en la memòria, la redacció del present PERI respon a la necessitat de dotar el centre històric d'Inca d'un **marc regulador propi**, adequat a la seva especificitat morfològica i funcional, que permeti:

- preservar el traçat urbà històric i la morfologia tradicional del nucli antic;
- actualitzar i reforçar la protecció del patrimoni arquitectònic, històric i paisatgístic;
- corregir i ordenar els desajustos edificatoris detectats (alçades, fondàries edificables i intensitat residencial), d'acord amb el planejament vigent i el règim de protecció aplicable;
- regular amb més precisió les intervencions sobre l'edificació existent, especialment en edificis i àmbits catalogats;
- ordenar els espais lliures públics i millorar-ne la qualitat urbana, la continuïtat i la funcionalitat;
- millorar les condicions d'habitabilitat, mobilitat i accessibilitat del teixit residencial i de l'espai públic.

A més de la regulació estrictament urbanística, el PERI incorpora objectius d'interès públic vinculats a la regeneració urbana, entre els quals destaquen:

- fomentar la rehabilitació del parc residencial, atesa l'antiguitat significativa d'una part dels edificis;
- afavorir el manteniment de la població resident i la cohesió social, atenent a la presència d'àrees amb indicadors de vulnerabilitat (envelliment, densitats elevades, habitatges desocupats i altres factors);
- facilitar, en el marc de les competències municipals i la normativa aplicable, la implantació d'habitatge assequible i la millora del parc existent;
- reequilibrar els usos i reforçar la vitalitat del centre, especialment el comerç de proximitat i els serveis compatibles amb l'ús residencial;
- incrementar i estructurar el verd urbà i la infraestructura verda, partint de la situació actual i de les limitacions pròpies d'un teixit dens i consolidat.

La conveniència i oportunitat del PERI es fonamenten en un doble sentit:

a) Adaptació a la realitat i als reptes actuals del centre històric

L'absència d'un instrument específic dificultava donar resposta integrada a

problemàtiques identificades en la diagnosi, com ara l'envelliment del parc edificat, la presència d'habitatges desocupats, els desajustos volumètrics, la manca relativa d'espais lliures, la pressió sobre la mobilitat interior i la necessitat d'una protecció patrimonial més precisa i operativa.

b) Adequació al marc legal vigent

El PERI permet ajustar i desenvolupar el règim urbanístic del centre històric d'acord amb la normativa aplicable, en particular:

- la **Llei 12/2017, d'urbanisme de les Illes Balears (LUIB)** i el seu reglament,
- la normativa sectorial de patrimoni històric aplicable,
- el **Text Refós de la Llei del Sòl i Rehabilitació Urbana (RDL 7/2015)**,
- i la resta de normativa sectorial que incideix sobre l'ordenació, l'edificació, l'habitatge, la mobilitat i el medi ambient.

Aquest desenvolupament normatiu aporta **seguretat jurídica**, incrementa la coherència entre diagnosi, ordenació i gestió, i estableix un marc de regulació adaptat a les característiques del centre històric, amb el nivell de precisió exigible a un instrument de reforma interior.

3.2 Contingut documental del PERI

El contingut del **Pla Especial de Reforma Interior del Centre Històric d'Inca**, d'acord amb el que estableix l'**article 72 del Reglament de la LUIB**, està integrat pels documents següents:

3.2.1 Memòria informativa i justificativa

Inclou el conjunt d'estudis i diagnòstics que caracteritzen l'àmbit del centre històric d'Inca en la seva dimensió urbanística, social, demogràfica, econòmica, patrimonial, paisatgística i ambiental. Recull i analitza, de manera escrita i gràfica, els principals elements morfològics, tipològics i històrics, així com els desajustos i potencialitats del planejament vigent, constituint la base justificativa de l'ordenació proposada.

3.2.2 Plànols d'informació

Descriuen l'estat actual del territori, a escala adequada per a la correcta localització i diagnosi de l'àmbit. Inclouen informació territorial, històrica, urbanística, patrimonial, de mobilitat, serveis tècnics, parcel·lari i teixit edificatori.

Situació urbana

- PI-A01 Ortofotografia 2023
- PI-A02 Base topogràfica

Evolució històrica

- PI-B01 Plànol històric 1808 (S. Sans) i 1860 (M. Jaume)
- PI-B02 Ortofotografia 1956
- PI-B03 Ortofotografia 2024

Planejament urbanístic vigent

- PI-C01 Plànol guia. Plànol 00
- PI-C02 Itineraris peatonal. Plànol IP01
- PI-C03 Urbanitzables i creixement no realitzat. Plànol I2

- PI-C04 Plànol d'ordenació del sòl urbà. Plànol C1
- PI-C05 Plànol d'ordenació del sòl urbà. Plànol C2
- PI-C06 Plànol d'ordenació del sòl urbà. Plànol D1
- PI-C07 Plànol d'ordenació del sòl urbà. Plànol D2
- PI-C08 Plànol d'ordenació del sòl urbà. Plànol E2

Sistemes generals i serveis

- PI-D01 Mobilitat
- PI-D02 Aparcaments
- PI-D03 Espais lliures i equipaments
- PI-D04 Xarxa de serveis existents

Estructura de la propietat i teixit parcel·lari

- PI-E01 Cadastre d'urbana
- PI-E02 Superfície parcel·les
- PI-E03 Amplada façana
- PI-E04 Patrimoni públic del sòl
- PI-E05 Alçades d'edificació existent segons cadastre
- PI-E06 Alçades d'edificació segons planejament vigent
- PI-E07 Sòl vacant
- PI-E08 Disconformitats i potencials. Nombre plantes
- PI-E09 Disconformitats i potencials. Habitatges
- PI-E10 Disconformitats volumètriques. Fondàries
- PI-E11 Antiguitat d'edificacions existents
- PI-E12 Usos
- PI-E13 Espais lliures públics, patis i jardins privats

Usos i teixits urbans

- PI-F01 Edificacions unifamiliars i plurifamiliars
- PI-F02 nº habitatge per parcel·la
- PI-F03 Locals en planta baixa

Patrimoni

- PI-G01 Patrimoni vigent

Paisatge

- PI-H01 Estudi de visibilitat

3.2.3 Plànols d'ordenació

Contenen les determinacions urbanístiques, volumètriques i patrimonials que defineixen el model d'ordenació del PERI, amb el grau de precisió exigible a un instrument de reforma interior:

- PO-01 Àmbit del PERI
- PO-02.1 Ordenació i gestió del sòl urbà
- PO-02.2 Ordenació i gestió del sòl urbà
- PO-02.3 Ordenació i gestió del sòl urbà
- PO-03.1 Protecció del patrimoni i del paisatge
- PO-03.2 Protecció del patrimoni i del paisatge
- PO-03.3 Protecció del patrimoni i del paisatge
- PO-04 Delimitació de suspensió
- PO-05 Servituds aeronàutiques

3.2.4 Normes urbanístiques

Document que estableix les determinacions normatives aplicables dins l'àmbit del PERI, d'acord amb el PGOU 2012 i la legislació urbanística, patrimonial i ambiental vigent. Inclou la regulació d'usos, volumetries, alineacions, alçades, condicions d'edificació, intervencions en patrimoni, espai públic i mesures complementàries.

3.2.5 Fitxes de sistemes general i locals

Document específic que integra les fitxes descriptives i justificatives dels sistemes generals i locals d'espais lliures i equipaments situats dins l'àmbit del PERI, d'acord amb el PGOU i amb el diagnòstic elaborat.

3.2.6 Resum executiu

Document de síntesi que facilita la comprensió del contingut essencial del PERI, incloent les determinacions principals de l'ordenació i els aspectes rellevants als efectes d'informació pública, d'acord amb el que estableix la legislació aplicable.

3.2.7 Informe tècnic de no subjecció a avaluació ambiental estratègica

Informe regulat per l'article 29 de la **Llei 21/2013**, que justifica la no subjecció del PERI a avaluació ambiental estratègica ordinària quan no estableix marc per a projectes sotmesos a AIA ni genera impactes significatius, d'acord amb la normativa aplicable i el criteri de l'òrgan ambiental.

3.3 Directrius i criteris d'ordenació del PERI

El contingut del PERI del Centre Històric d'Inca es desenvolupa d'acord amb el que estableix la **Llei 12/2017, d'Urbanisme de les Illes Balears (LUIB)** i el seu **Reglament general** (BOIB 51/2023), així com en coherència amb el **PGOU d'Inca de 2012** i amb el règim de protecció derivat del **Catàleg municipal**.

La regulació dels Plans Especials de Reforma Interior es recull al **Títol II, Capítol II** del Reglament de la LUIB (articles **70 a 72**), que defineixen l'objecte, l'abast, les determinacions i la documentació exigible a aquests instruments.

Les directrius i criteris d'ordenació del PERI s'estructuren en els blocs següents:

3.3.1 Mantenir les característiques identitàries i patrimonials del paisatge urbà

Les directrius del PERI en relació amb les intervencions dins el centre històric tenen com a finalitat **preservar i posar en valor** els elements que defineixen el nucli antic d'Inca:

- el traçat urbà històric,
- la morfologia parcel·laria,
- el teixit edificatori tradicional,
- l'ambient urbà,
- i els béns i entorns catalogats.

En un sòl urbà totalment consolidat, el patrimoni cultural i el paisatge urbà constitueixen el principal valor a protegir, i requereixen criteris específics d'intervenció per garantir-ne la conservació i millora.

A aquest efecte, el PERI estableix criteris que incideixen en:

a) Morfologia urbana

- Conservació del parcel·lari històric i de les seves proporcions.
- Manteniment de les alineacions tradicionals.
- Regulació de fondàries edificables i d'alçades màximes en coherència amb el teixit històric.

b) Volumetria i cobertes

- Preservació de la volumetria tipològica tradicional.
- Regulació de cobertes (tipologia, pendents i materials) coherents amb el paisatge urbà.

c) Composició de façanes

- Proporció equilibrada entre buits i plens.
- Regulació d'elements de façana (balcons, portals, obertures, voladissos i elements tradicionals).
- Integració de les instal·lacions i elements tècnics per minimitzar l'impacte visual (cables, aparells, plaques, etc.).

d) Materials i acabats

- Ús de materials coherents amb la tradició constructiva i el context (pedra, marès, morters compatibles, fusteries adequades).
- Retirada o substitució progressiva d'elements impropis o dissonants, quan sigui viable.

e) Catàleg de patrimoni i fitxes específiques

El PERI incorpora **fitxes patrimonials revisades i actualitzades**, que defineixen per a cada bé:

- elements a protegir,
- condicions d'intervenció,
- valors arquitectònics i tipològics,
- i criteris específics de conservació/restauració.

Aquestes fitxes formen part inseparable del PERI i condicionen les actuacions sobre els immobles catalogats.

f) Espais d'especial interès i eixos patrimonials

Es reconeixen eixos i àmbits que estructurin la percepció del paisatge urbà i que requereixen una atenció específica, com ara:

- carrer Major,
- plaça i entorn de Santa Maria la Major,
- eix de Sant Domingo,
- entorn de Sant Francesc,
- àrea de la Ferreria,
- eix dels Molins.

En aquests àmbits, el PERI orienta les determinacions cap a la millora patrimonial, ambiental i de qualitat de l'espai públic.

3.3.2 Regular els sistemes urbanístics i les afectacions vigents

Els sistemes urbanístics presents dins l'àmbit del PERI inclouen:

- xarxa viària,
- sistemes d'espais lliures,
- sistemes d'equipaments,

d'acord amb les determinacions del PGOU vigent i amb les fitxes de sistemes incorporades al document.

Les Normes Urbanístiques del PERI regulen aquests sistemes segons la seva funció, l'estat actual i les necessitats de millora detectades a la diagnosi.

Espais lliures: criteris ambientals i d'ús

Atesa l'escassetat d'espai lliure públic dins el teixit dens del centre històric, el PERI incorpora criteris orientats a incrementar la qualitat ambiental i el confort, entre els quals:

- preservació de la vegetació existent sempre que sigui possible;
- incorporació de vegetació i ombra en una proporció significativa de l'espai útil, quan la secció i l'ús ho permetin;
- foment de la biodiversitat amb espècies de baix consum hídric;
- priorització d'espècies autòctones o adaptades;
- criteris de manteniment i gestió eficient del reg;
- incorporació de solucions de drenatge sostenible (SUDS) per a l'escorrentia i la permeabilitat;
- limitació de paviments impermeables i de construccions de servei a les estrictament necessàries.

Aquests criteris s'alineen amb els objectius ambientals identificats a la documentació ambiental del PERI.

3.3.3 Regular l'ordenació física dels habitatges amb criteris de condicions de conservació, salubritat i activitats

El PERI adapta i concreta les condicions d'edificació al teixit real del centre històric, tot garantint la coherència amb el règim de protecció patrimonial i la normativa sectorial aplicable, i incorporant criteris orientats a millorar les condicions d'habitabilitat.

a) Coherència urbanística amb el teixit existent

- Revisió de zonificació, fondàries edificables i paràmetres d'edificació per reduir progressivament les situacions de disconformitat detectades (alçades, fondàries i intensitat d'habitatges), sense perjudici del règim aplicable als immobles catalogats.

b) Ventilació, assolellament i qualitat interior

- Preservació d'espais no edificables dins parcel·la (patis i buits tradicionals) per afavorir ventilació i assolellament.
- Limitació de l'ocupació del subsòl d'acord amb les fondàries edificables i amb la protecció d'espais interiors d'illa quan escaigui.

c) Integració patrimonial i coherència formal

- Criteris de composició, materials i implantació per a noves edificacions i rehabilitacions, assegurant coherència amb el teixit i amb les fitxes patrimonials.

d) Activitats i usos

- Priorització d'usos compatibles amb l'ús residencial i amb el caràcter del centre històric.
- Regulació específica dels usos turístics d'acord amb el règim legal vigent i amb els criteris municipals, per evitar desequilibris funcionals.
- Possibilitat d'autoconsum energètic amb condicions d'integració paisatgística i patrimonial.

e) Elements complementaris

- Regulació de tanques, cossos sortints, instal·lacions, rètols i senyalètica, amb criteris de minimització d'impacte i coherència urbana.

3.3.4 Garantir una mobilitat racional i sostenible

Els criteris de mobilitat del PERI s'alineen amb els objectius del PMUS i amb els criteris ambientals del document, i s'articulen en tres línies estratègiques:

Línia A. Ordenació de l'estructura viària

- Definició i reforç de la jerarquia viària (vials estructurants i carrers de prioritat per al vianant).
- Racionalització de recorreguts i eliminació de disfuncions (punts morts i conflictes de pas).

Línia B. Xarxa d'eixos cívics i mobilitat activa

- Increment de la continuïtat i qualitat dels itineraris de vianants.
- Itineraris segurs i accessibles per a infants, gent gran i persones amb mobilitat reduïda.
- Incorporació de criteris de confort (ombra, estada, pacificació) als eixos de proximitat.

Línia C. Distribució urbana de mercaderies

- Ordenació de la càrrega i descàrrega i de la logística urbana, reduint l'impacte de vehicles pesants al centre.
- Foment de sistemes de distribució de darrera milla amb vehicles lleugers i de baixes emissions, quan sigui aplicable.

3.3.5 Garantir uns criteris adequats per a la millora ambiental

La millora ambiental del centre històric d'Inca es fonamenta en:

- incrementar el verd urbà i la continuïtat ecològica,
- reduir l'efecte illa de calor i millorar el confort climàtic,
- incorporar drenatge sostenible,
- i potenciar la infraestructura verda a totes les escales (patis, carrers, places, terrats i mitgeres).

La proposta parteix del reconeixement de les limitacions pròpies d'un teixit dens i consolidat i, alhora, del potencial de tots els espais —públics i privats— per aportar serveis ecosistèmics. En aquest sentit, el PERI estableix criteris perquè cada component del sistema urbà (espais lliures, vialitat, interiors d'illa, cobertes, etc.) contribueixi al màxim a la qualitat ambiental del conjunt, amb independència de la seva qualificació urbanística.

Aquests criteris s'alineen amb la diagnosi ambiental i paisatgística del PERI i amb les determinacions i recomanacions contingudes en la documentació ambiental corresponent.

3.4 Desenvolupament urbanístic sostenible

3.4.1 Quadres de les qualificacions vigents i proposades

Les taules tot seguit es demostra com la nova regulació proposada fa un exercici de racionalització i d'adaptació de la normativa al teixit urbà existent.

	PLANEJAMENT VIGENT: PGOU 2012		
	Zones dins àmbit PERI		
	CASC ANITC (CA)	EIXAMPLE (EI)	MANTENIMENT VOL. (MV)
tipologia edif.	alineació a vial	alineació a vial	aïllada
parcel·la mín.	200 m ²	300 m ²	L'existent
amplada mín. de parcel·la	7 m	9 m	L'existent
profunditat edificable	indicat als plànols	indicat als plànols	L'existent
edificabilitat	-	-	0,5 m ² sostre/m ² de sòl
índex d'intensitat d'ús residencial (dins profunditat edificable P1)	4P: 1/50; 3P: 1/60; 2P:1/75	5P: 1/30; 4P: 1/35; 3P: 1/40; 2P:1/55	1 habitatge/parcel·la
alçada reguladora	+ 2,20 m formant un angle superior a 30°		L'existent
cossos i elements sortints	art. 114	L'existent	existent

espai no edificable de parcel·la	- 100% edificable sempre que es destini a local - piscines permeses i soterranis també	- 100% edificable sempre que es destini a local i carrer tengui amplada superior als 12 metres - piscines permeses i soterranis també	no es permet augment de volumetria
xamfrans	només en PB	perpendiculars a la bisectriu de l'angle de longitud mín. 4,00 m	L'existent
nombre màx. de plantes	indicat als plànols	indicat als plànols	L'existent
aparcament	- Una plaça per habitatge sempre que el nombre de places resultant sigui major de quatre - edificis catalogats queden exonerats		-

Taula 9.

Quadre de superfícies de les qualificacions vigents. Font: Elaboració pròpia.

PERI			
Zones dins àmbit PERI			
	RE-NA1	RE-NA2	RE-NA3
tipologia edif.	alineació a vial	alineació a vial	aïllada
parcel·la mín.	200 m ²	300 m ²	L'existent
amplada mín. de parcel·la	7 m	9 m	L'existent
profunditat edificable	indicat als plànols	indicat als plànols	L'existent
edificabilitat	-	-	0,5 m ² sostre/m ² de sòl
índex d'intensitat d'ús residencial (dins profunditat edificable)	4P: 1/50; 3P: 1/60; 2P:1/75	5P: 1/30; 4P: 1/35; 3P: 1/40; 2P:1/55	1 habitatge/parcel·la
alçada reguladora	+ 2,20 m formant un angle superior a 30°		L'existent
cossos i elements sortints	art. 114	art. 114	L'existent
espai no edificable de parcel·la	- 100% edificable sempre que es destini a local - piscines permeses i soterranis també	- 100% edificable sempre que es destini a local i carrer tengui amplada superior als 12 metres - piscines permeses i soterranis també	no es permet augment de volumetria
xamfrans	només en PB	perpendiculars a la bisectriu de l'angle de longitud mín. 4,00 m	L'existent
nombre màx. de plantes	indicat als plànols	indicat als plànols	L'existent
aparcament	- Una plaça per habitatge sempre que el nombre de places resultant sigui major de quatre - edificis catalogats queden exonerats		-

Taula 10. Quadre de superfícies de les qualificacions proposades. Font: Elaboració pròpia.

L'anàlisi comparativa evidencia que:

- **El PERI racionalitza** l'estructura de qualificacions, simplificant i adaptant el règim urbanístic als **teixits reals** del centre històric.
- Les zones RE-NA1 i RE-NA2 mantenen lògiques similars al PGOU, però amb **ajustos patrimonials, morfològics i ambientals**.
- La zona RE-NA3 reconeix la realitat del teixit d'habitatges **aïllats o volumètricament singulars**, mantenint-ne les condicions existents i evitant increments de volumetria.
- El PERI **prohibeix nous usos turístics**, reforçant la sostenibilitat social i residencial.
- Es manté la coherència amb els criteris de fondària edificable, alçades i alineacions del planejament vigent, però corregint situacions de disfunció detectades a la diagnosi.

3.5 Perspectiva de gènere

L'urbanisme amb perspectiva de gènere, o urbanisme inclusiu, parteix de la consideració que la ciutat és un espai que ha de facilitar la vida quotidiana de totes les persones, independentment del seu gènere, edat, origen, condició física o situació socioeconòmica. Aquesta perspectiva entén el territori com una xarxa d'espais que han de permetre desenvolupar les tasques de cura, treball, mobilitat, lleure i relació social en condicions d'equitat, seguretat i autonomia.

La transversalitat de gènere consisteix en reconèixer la diversitat de la població i incorporar-la en el disseny i la regulació dels espais urbans. Això implica tenir en compte que, juntament amb el gènere, convergeixen altres variables —edat, salut, capacitat física o psíquica, orígens culturals, condició socioeconòmica o estructura familiar— que condicionen la manera com les persones viuen i utilitzen la ciutat.

Per aquest motiu, l'espai urbà s'ha d'adequar per garantir que tots els col·lectius puguin gaudir, transitar i fer ús de l'espai públic de manera segura, accessible i confortable.

Des d'aquesta perspectiva, **el límit entre edifici i carrer és permeable**: ambdós formen un continuum que configura l'experiència urbana. Les plantes baixes, en aquest sentit, juguen un paper fonamental en la percepció de seguretat i vitalitat del centre històric. La presència de comerços, tallers, serveis i equipaments de proximitat genera "ulls al carrer", fomenta la interacció social i contribueix a evitar espais buits o poc transitats, que poden interpretar-se com a insegurs per a determinats col·lectius.

Aquesta diversitat d'usos i la seva integració amb l'habitatge és també clau per garantir que les tasques quotidianes —compres, acompanyament escolar, cures, gestions, desplaçaments breus— es puguin realitzar prop de casa, reduint dependències i afavorint la corresponsabilitat en el sosteniment de la vida diària.

En aquesta línia, el PERI estableix criteris de regulació que busquen un **equilibri entre l'activitat econòmica de proximitat i la protecció del descans i benestar de les persones residents**, evitant usos que generin pressions o expulsio de la població local.

A nivell d'espai públic, el PERI aposta per una **xarxa d'espais de prioritat invertida**, on es garanteix que el vianant —i especialment els col·lectius més vulnerables— disposi d'un entorn segur, accessible i ben connectat. Aquesta xarxa es vincula tant amb els sistemes d'espais lliures com amb equipaments essencials, millorant la lectura de continuïtat urbana i reforçant la percepció de seguretat.

La mobilitat quotidiana és un pilar central de la perspectiva de gènere, ja que descriu el conjunt de desplaçaments que les persones realitzen amb freqüència setmanal per satisfer necessitats bàsiques: feina, compres, cures, visites mèdiques, estudis o socialització.

Caminar forma part de gairebé tots aquests itineraris, i per això el PERI prioritza la **mobilitat activa**, ampliant voreres, millorat la permeabilitat visual, reduint el trànsit intern i generant itineraris segurs i confortables que connectin equipaments, espais educatius, parcs i nodes urbans d'interacció.

Aquest enfocament s'alinea amb el concepte de **mobilitat inclusiva**, que pretén reduir les desigualtats derivades d'una mobilitat dissenyada tradicionalment amb paràmetres poc sensibles a les diferències de gènere i de condició física. Una mobilitat inclusiva garanteix l'accés equitatiu a les oportunitats laborals, formatives i socials, evitant que determinats col·lectius —especialment dones, infants, persones grans i persones amb diversitat funcional— quedin excloses de l'ús ple i autònom de la ciutat.

En conjunt, el PERI del Centre Històric d'Inca incorpora la perspectiva de gènere com a principi rector en la definició del model urbà, promovent un centre històric **més segur, més vital, més divers i més equitatiu**, coherent amb els valors de l'urbanisme inclusiu i el dret a la ciutat.

3.6 Ordenació territorial i sectorial

3.6.1 Adaptació al Pla Territorial de Mallorca

El **Pla Territorial Insular de Mallorca (PTIM)** fou aprovat definitivament pel Ple del Consell de Mallorca en data **13 de desembre de 2004** i publicat al BOIB núm.188-ext de **31.12.2004**, entrant en vigor l'1 de gener de 2005.

El PTIM és l'instrument general d'ordenació territorial de l'illa i desenvolupa les **Directrius d'Ordenació Territorial (DOT)**, establint els criteris supramunicipals que han de ser d'aplicació als instruments urbanístics municipals.

Tal com estableix la **Norma 1** del PTIM, aquest és l'instrument que ordena:

- els assentaments humans,
- les activitats que es duen a terme sobre el territori,
- els usos i intensitats del sòl,
- els sistemes territorials i serveis comuns,
- i les mesures per a la millora de la qualitat ambiental i la preservació dels recursos naturals.

En tots aquells aspectes en què predomina l'interès supramunicipal, el PTIM **vincula directament el planejament urbanístic general municipal** i, per extensió, els instruments derivats com és el cas del present **PERI del Centre Històric d'Inca**.

a) Marc paisatgístic i integració territorial

El Capítol III del PTIM estableix les **Unitats d'Integració Paisatgística**, que estructurin el territori mallorquí en àrees homogènies segons criteris visuals, morfològics i ambientals. Aquestes unitats s'identifiquen amb dos criteris principals:

- **Criteris visuals**, que permeten definir **conques visuals** i percepcions paisatgístiques.
- **Criteris d'homogeneïtat**, que agrupen territoris que comparteixen una mateixa estructura i tipologia de paisatge.

El PTIM divideix Mallorca en **9 unitats paisatgístiques**.

Segons aquesta classificació, **la totalitat de l'àmbit del PERI queda inclosa dins la Unitat Paisatgística UP5**, una unitat caracteritzada per la presència predominant d'estructures urbanes, una forta intensitat antròpica i un paisatge clarament configurat per l'evolució històrica dels nuclis urbans interiors. L'àmbit presenta, per tant, una personalitat paisatgística pròpia, derivada del seu **teixit històric compactat, la seva trajectòria morfològica i el valor arquitectònic i cultural dels seus elements**.

b) Criteris d'adaptació del PERI al PTIM

El PERI incorpora plenament les determinacions paisatgístiques i ambientals establertes pel PTIM, desenvolupant:

1. La consideració del paisatge com a recurs no renovable

El paisatge urbà del centre històric s'entén com una síntesi perceptiva de les variables físiques i culturals que li donen forma. El PERI el protegeix i ordena com a element estratègic, no substituïble i essencial per a la identitat d'Inca.

2. La capacitat d'absorció paisatgística

El PERI analitza la capacitat de l'àmbit per integrar actuacions de rehabilitació, renovació i millora.

En tractar-se d'un **sòl urbà consolidat**, la capacitat d'absorció es basa principalment en:

- el respecte per la morfologia parcel·laria,
- la preservació de les alineacions i fondàries,
- la protecció del patrimoni,
- i la regulació de volumetries i cobertes.

3. El component subjectiu del paisatge

El PERI incorpora els criteris del PTIM que reconeixen la part perceptiva i cultural del paisatge, associada a la memòria col·lectiva, al patrimoni arquitectònic i a la configuració del teixit històric.

c) Estudi de paisatge del PERI

En coherència amb les determinacions del PTIM, el PERI desenvolupa un **estudi paisatgístic específic**, vinculat als plànols d'informació i en particular al **PI-36 (Estudi de visibilitat)**, que permet identificar les estructures visuals internes i externes de l'àmbit.

Aquest estudi analitza el paisatge des de dues perspectives complementàries:

Paisatge intrínsec (paisatge intern)

Analitza les característiques visuals pròpies del centre històric d'Inca, incloent:

- la trama de carrers,
- la relació entre alçades i amplades,
- la presència de patrimonis arquitectònics,
- la continuïtat de façanes,
- els patis interiors i seqüències visuals internes.

Aquest paisatge intern és el que configura la identitat del nucli antic i la seva percepció quotidiana.

Paisatge extrínsec (relacions visuals amb l'entorn)

Analitza:

- les vistes cap al centre històric des dels entorns urbans immediats,
- la intervisibilitat amb els barris dels Molins i Sant Francesc,
- les perspectives d'arribada als espais singulars (plaça de Santa Maria, Sant Domingo, Sant Francesc, Ferreria...).

Aquesta anàlisi permet determinar com les intervencions del PERI poden modificar —o millorar— les vistes cap al nucli històric i la seva percepció des dels carrers i espais públics perifèrics.

d) Integració normativa

El PERI incorpora les determinacions del PTIM en matèria de:

- **protecció del patrimoni arquitectònic,**
- **qualitat paisatgística,**
- **urbanització sostenible,**
- **mobilitat racional** i reducció d'impactes,
- **equilibri territorial,**
- i **sostenibilitat ambiental** (en concordança amb l'Informe AAE).

Aquest marc permet garantir que totes les actuacions derivades del PERI siguin coherents amb les estratègies supramunicipals del Consell de Mallorca i amb la visió d'un territori equilibrat, resilient i identitari.

3.6.2 Adaptació al Pla d'intervenció en àmbits turístics de Mallorca (PIAT)

El **Pla d'Intervenció en Àmbits Turístics de Mallorca (PIAT)**, aprovat definitivament pel Ple del Consell Insular de Mallorca en data 9 de juliol de 2020 (BOIB núm.126, de 16 de juliol de 2020), és l'instrument director sectorial que desenvolupa la **Llei 8/2012, de turisme de les Illes Balears**, amb l'objectiu d'ordenar l'activitat turística al territori insular.

Aquest Pla determina la dimensió **territorial, ambiental i paisatgística** de la planificació turística, fixa estàndards i normes de distribució territorial d'equipaments i activitats turístiques, i estableix criteris per a l'avaluació dels recursos, necessitats i dèficits de cada àmbit.

a) Classificació del PERI dins el PIAT

D'acord amb la zonificació del PIAT, **l'àmbit del PERI es classifica com a Zona Residencial Tipus 1 (ZR1)**, àrees destinades principalment a habitatge de primera residència.

El PIAT **no identifica** dins l'àmbit del PERI:

- ni zones turístiques saturades o madures,
- ni zones residencials turístiques ZR2.

Per tant, la seva ordenació es regeix per les determinacions de la categoria **ZR1**, amb especial atenció als efectes potencials de l'activitat turística sobre els teixits residencials històrics.

3.6.2.1 Determinacions sobre la densitat turística

Determinacions sobre la densitat turística

D'acord amb l'article 16 del Pla d'Intervenció en Àmbits Turístics de Mallorca (PIAT), a les zones residencials tipus ZR1 s'estableix una **densitat turística màxima de 6 places turístiques per hectàrea**, i es determina que els instruments de planejament municipal han d'establir els mecanismes necessaris per garantir el compliment d'aquest límit.

Càlcul de la densitat turística a l'àmbit del PERI

Segons les dades recollides al present document:

- Places turístiques d'estades turístiques en habitatges (ETV) existents: **54**
- Places potencials no regulades prèviament: **—**

- o Superfície total de l'àmbit del PERI: **41,6 ha**

Densitat turística de l'àmbit del PERI:

- **$54 / 41,6 = 1,30$ places turístiques per hectàrea**

Aquest valor (**1,30 places/ha**) és **clarament inferior** al límit màxim establert pel PIAT (**6 places/ha**).

Model turístic adoptat pel PERI

Tot i que l'àmbit del PERI **compleix àmpliament els límits quantitatius de densitat turística fixats pel PIAT**, el Pla Especial opta per **no basar la regulació en mecanismes de càlcul de capacitat o d'increment potencial**, sinó per definir un **model turístic qualitatiu, restrictiu i coherent** amb el **caràcter residencial i patrimonial del centre històric**.

En aquest sentit, les Normes del PERI **prohibeixen expressament la implantació de noves estades turístiques en habitatges (ETV)** dins l'àmbit del centre històric, entenent que aquest ús:

- contribueix a la **pèrdua de funció residencial**,
- incrementa la **pressió sobre el teixit veïnal**,
- i resulta incompatible amb els objectius de **conservació patrimonial, cohesió social i vida quotidiana** que orienten el present Pla Especial.

Paral·lelament, el PERI manté la compatibilitat dels **hotels d'interior**, com a forma d'allotjament turístic **més integrada, regulada i vinculada a la rehabilitació del patrimoni edificat**, d'acord amb els criteris del PIAT i amb el model de **ciutat compacta i històrica d'Inca**.

Aquesta opció normativa garanteix de manera efectiva el **control i la no superació de la densitat turística**, no mitjançant límits teòrics de capacitat, sinó mitjançant la **contenció del creixement dels usos turístics més intensius**, assegurant així la **preservació del caràcter residencial predominant del centre històric** i el **compliment dels objectius territorials i sectorials vigents**.

3.6.2.2 Indicadors per identificar zones aptes per a ETV

L'**Annex VIII del PIAT** estableix els criteris i els quatre indicadors que han de considerar-se a les zones residencials ZR1 per determinar-ne l'aptitud per a la comercialització d'Estades Turístiques en Habitatges (ETH o ETV):

Indicador 1. Incidència sobre infraestructures i recursos

$$\text{Valor} = \frac{298 + 38 + 76}{8,5} = 48,47$$

Puntuació: 3 punts

Indicador 2. Caracterització local (estructura urbana, teixit històric)

$$\text{Valor} = \frac{38 + 76}{298} \times 100 = 38,26$$

Puntuació: 4 punts

Indicador 3. Accés a l'habitatge de la població resident

$$\text{Valor} = \frac{74 \times 100}{194} = 38,14$$

Puntuació: 1 punt

Indicador 4. Equilibri territorial de l'activitat turística

$$\text{Valor} = \frac{13 \times 100}{194} = 6,7$$

Puntuació: 4 punts

Càlcul total

$$3 + 4 + (1 \times 1,5) + 4 = 12,5 \text{ punts}$$

Segons el PIAT, un àmbit es considera **zona residencial vulnerable** quan supera el **50 % de la puntuació màxima**:

$$\text{Lindar de vulnerabilitat} = 23 \text{ punts}$$

El centre històric d'Inca **no supera aquest llindar**, i per tant **no és considerat vulnerable** en els termes estrictes del PIAT.

3.6.3 Adaptació al Pla director sectorial d'equipaments comercials de Mallorca

El **Pla director sectorial d'equipaments comercials de Mallorca (PECMa)**, aprovat pel Consell Insular de Mallorca (BOIB de 9 de maig de 2019), estableix els criteris per a la regulació del comerç a l'illa, incloent-hi:

- limitacions de superfície,
- localització i distribució territorial,
- condicions per obtenir llicències,
- criteris d'accessibilitat i mobilitat,
- i mesures per garantir la competitivitat i protecció del comerç local.
- **Classificació de l'àmbit del PERI**

El document del PECMa **no atorga cap nivell de pormenorització específic** al centre històric d'Inca.

Per defecte, els àmbits que no tenen regulació específica queden classificats com a **Nivell 5** (àmbits urbans consolidats).

- **Règim aplicable segons PECMa**

Dins el PERI no existeix cap qualificació terciària específica, de manera que l'ús comercial apareix **només com a ús compatible** amb el residencial en les zones RE-NA.

Per garantir la continuïtat del comerç de proximitat i evitar transformacions que desnaturalitzin el centre històric, el PERI estableix:

a) Limitació de superfície comercial

- **Superfície màxima de 200 m² per parcel·la,**
- l'activitat ha d'estar **majoritàriament en planta baixa** (mínim 50 %),
- amb accés directe des de la via pública.

b) Compatibilitat vertical

Es permet l'ús comercial vinculat a:

- planta baixa,
- planta semisoterrani,
- planta soterrani,
- i/o planta primera.

- **c) Incompatibilitats**
- **Comerci de mida mitjana i**
- **comerç de mida gran són incompatibles**, d'acord amb les categories del PECMa.
- **Finalitat**

Aquesta regulació té com a objectiu:

- protegir el **comerç de proximitat**,
- evitar activitats de gran format que distorsionin el teixit històric,
- afavorir la **mixtura d'usos** compatible amb la vida quotidiana,
- i mantenir la centralitat social i funcional del nucli antic.

.

3.7 Protecció del patrimoni

3.7.1 Descripció de la solució adoptada

3.7.1.1 La transposició de la normativa de la LUIB i el RLUIB

La **Llei 12/2017 d'Urbanisme de les Illes Balears (LUIB)** estableix el règim urbanístic aplicable als **béns catalogats** i determina que aquests han de disposar d'un marc normatiu específic que garanteixi la correcta preservació dels seus valors.

Segons l'**article 63 de la LUIB**, els municipis han d'elaborar un **Catàleg de protecció** que inclogui els béns —monuments, immobles, conjunts, espais d'interès històric o arquitectònic, elements arqueològics, etnològics, naturals o científics— que, d'acord amb les seves característiques o amb la legislació sectorial aplicable, han de ser objecte de preservació. El catàleg ha de determinar:

- el **grau de protecció**,
- les intervencions permeses,
- els criteris d'actuació,
- i les mesures necessàries per assegurar la conservació dels seus valors.

D'altra banda, l'**article 77 del Reglament General de la LUIB (BOIB 51/2023)** preveu que, quan un municipi no disposi d'un Catàleg completament aprovat o adaptat a la LUIB, **els catàlegs poden integrar-se dins un Pla Especial** pel que fa al seu àmbit territorial.

Aquest **catàleg integrat en el Pla Especial té caràcter d'instrument d'ordenació urbanística**, i forma part inseparable de la seva normativa.

En el cas del **Centre Històric d'Inca**, el municipi disposa d'un **Catàleg municipal aprovat el 2012**, que ha estat objecte de successives revisions i ampliacions, i que actualment no es troba completament adaptat al marc normatiu establert per la LUIB.

Les Normes del PERI incorporen la regulació patrimonial de manera transversal:

- en les condicions d'edificació,
- en les regulacions de façanes, cobertes i cossos sortints,
- en les determinacions relatives a materials i acabats,
- i en la protecció dels eixos patrimonials.

Aquesta transposició normativa permet que el PERI actuï com a **instrument complet de protecció patrimonial**, i garanteixi que totes les intervencions en l'àmbit del Centre Històric d'Inca es facin amb criteris de preservació, coherència morfològica i continuïtat paisatgística.

3.7.2 Criteris generals de protecció del patrimoni

La protecció del patrimoni arquitectònic, històric, cultural i paisatgístic del Centre Històric d'Inca constitueix un dels eixos essencials del present PERI. Les determinacions patrimonials s'estableixen d'acord amb la **LUIB**, el seu **Reglament**, la **Llei 12/1998 de Patrimoni Històric**, el **Catàleg municipal de protecció** i les **fitxes específiques de patrimoni** integrades al Pla.

A continuació es defineixen els **criteris generals** que regeixen totes les intervencions en edificis i espais patrimonials, així com en els immobles situats dins l'entorn històric catalogat.

3.7.2.1 Principi de conservació i respecte pel valor patrimonial

Tota intervenció ha de garantir:

- la conservació de la **volumetria tipològica**,
- la preservació dels **valors arquitectònics i compositius**,
- el manteniment dels **elements identificats com a essencials** a les fitxes,
- i la protecció de la **relació entre edifici i paisatge urbà**.

No s'autoritzaran actuacions que alterin o desvirtuïn els valors que han motivat la protecció del bé.

3.7.2.2 Criteri d'intervenció mínima

Les intervencions han de ser:

- les **mínimament necessàries**,
- **reversibles** sempre que sigui possible,
- i compatibles amb els materials, tècniques i textures originals.

Aquest criteri respon al que estableix la Llei 12/1998 en matèria d'intervencions en béns protegits.

3.7.2.3 Protecció de la volumetria i de la imatge urbana

En edificis catalogats i en entorns d'interès:

- es mantindran les **alineacions** i les **proporcions de façana**,
- les **alçades reguladores** i el nombre de plantes es limiten a les determinacions dels plànols del PERI,
- no s'admeten sobrealçats que alterin el perfil tradicional del carrer,
- les **cobertes inclinades** es conservaran amb els materials i pendents propis del teixit.

3.7.2.4 Conservació d'elements compositius i ornamentals

S'hauran de conservar, restaurar o reproduir fidelment:

- obertures originals,
- ferratges, balconades i baranes,
- motllures, cornises i ordenances ornamentals,
- portals de pedra, arcs i llindars,
- porxos, pilars i estructures interiors protegides.

La substitució només serà admissible si és imprescindible i justificada tècnicament.

3.7.2.5 Materials, textures i cromatisme

Els materials utilitzats han de ser coherents amb la tradició constructiva:

- **marès**, pedra, morters de calç, fusteria natural, ceràmica, teules.
- Es prohibeixen materials impropis que alterin el paisatge urbà: plaques llises, PVC aparent, metalls reflexants, vidres foscos o acabats industrials discordants.

Les cartes de colors municipal o les fitxes específiques s'utilitzaran com a referència obligatòria.

3.7.2.6 Integració de noves instal·lacions

Les instal·lacions modernes (climatització, plaques solars, telecomunicacions, conduccions, aparells visibles) no podran:

- ser visibles des del carrer,
- instal·lar-se sobre els elements protegits,
- alterar la composició de façana,
- ni afectar els paraments o cobertes protegides.

Les plaques fotovoltaïques només s'admeten quan s'integrin **sense alterar la imatge urbana**, d'acord amb els criteris del PERI i de les fitxes.

3.7.2.7 Intervencions en interior d'illa i patis

Els patis tradicionals són part essencial del paisatge interior del centre històric. S'haurà de:

- conservar-ne la morfologia,
- evitar-ne l'edificació excessiva,
- mantenir la permeabilitat del sòl,
- i afavorir la presència de vegetació i arbres consolidats.

3.7.2.8 Criteris per a edificis no catalogats en entorn protegit

Els edificis no catalogats situats dins d'eixos d'interès o entorns de protecció hauran de complir criteris específics de:

- volumetria coherent,
- composició harmònica de façana,
- materials compatibles,
- integració en la seqüència urbana.

Es prohibeixen ruptures tipològiques que desvirtuin el paisatge del carrer.

3.7.2.9 Criteris per a substitució d'edificis

La substitució d'un edifici catalogat o d'interès especial **no és admissible**.

En edificis no catalogats:

- podrà admetre's la substitució **només si** es justifica que no tenen valor patrimonial,
- la nova edificació haurà de seguir els criteris de **proporció, alineació, alçada i composició** del carrer,
- sempre es prioritzarà la recuperació d'elements preexistents.

3.7.2.10 Coherència amb els eixos patrimonials

Els eixos identificats pel PERI (Major, Ferreria, Sant Francesc, Sant Domingo, Eix dels Molins...) constitueixen unitats de percepció patrimonial.

A les seves façanes:

- es reforça la regulació de composició,
- es restringeixen cossos sortints impropis,
- es vigila l'impacte visual de noves instal·lacions,
- i es protegeixen elements vernacles.

3.7.2.11 Relació entre espai públic i edificació

Atès que en un centre històric l'espai públic i privat formen un **continu paisatgístic**, les intervencions han de garantir:

- visibilitat i permeabilitat visual,
- absència de murs opacs i impactes impropis,
- coherència dels materials entre voreres, paviments i façanes,
- i continuïtat de la lectura històrica del teixit.

3.7.2.12 Criteris respecte a usos

En edificis catalogats:

- es limiten els usos incompatibles amb la protecció,
- es prohibeixen ETV i activitats que alterin l'estructura residencial i patrimonial,
- es manté el caràcter d'ús residencial i cultural compatible.

3.7.2.13 Coherència amb les fitxes patrimonials del PERI

Les determinacions específiques de cada fitxa prevalen sobre les condicions generals. Les intervencions hauran de seguir estrictament:

- els elements essencials a conservar,
- les parts modificables,
- les intervencions permeses,
- i les prohibicions de cada fitxa.

3.7.3 Àmbits i elements patrimonials del PERI

El Centre Històric d'Inca concentra la major part del patrimoni arquitectònic, històric i paisatgístic del municipi. El present PERI identifica, classifica i protegeix aquests valors patrimonials mitjançant:

1. **La delimitació d'àmbits patrimonials estructurants,**
2. **La protecció específica d'edificis i elements catalogats,**
3. **La regulació de l'entorn i del paisatge urbà,**
4. **La incorporació de la fitxa ambiental H009.**

Aquests continguts formen part de la documentació normativa del PERI i tenen caràcter vinculant.

5. 1. Àmbits patrimonials del PERI

El PERI identifica diversos **àmbits d'interès patrimonial** que estructurin la percepció del nucli antic i concentren els principals valors culturals i arquitectònics. Són els següents:

3.7.3.1 Eix carrer Major – Santa Maria la Major

És l'eix històric principal d'Inca, que connecta la Plaça de Santa Maria amb el centre comercial tradicional.

Característiques principals:

- façanes contínues i proporció vertical,
- presència d'edificis amb elements modernistes i tradicionals,
- activitat comercial històrica.

3.7.3.2 Àmbit de Sant Domingo

Conjunt monumental i paisatgístic de primer ordre, amb:

- el claustre,
- l'església de Sant Domingo,
- elements patrimonials associats,
- espai públic d'alt valor ambiental.

És un espai d'altíssima sensibilitat paisatgística segons l'estudi de visibilitat (PI-36).

3.7.3.3 Entorn de Sant Francesc

Eix patrimonial vinculant entre el centre històric i els barris tradicionals.

Té valor simbòlic, arquitectònic i ambiental i manté un paisatge urbà molt homogeni.

3.7.3.4 Eix de la Ferreria

Nucli d'arquitectura tradicional vinculada a oficis i habitatges populars.

Conserva el traçat històric i la part més "vernacle" del paisatge urbà.

3.7.3.5 Eix dels Molins

Àmbit tradicional on encara es conserven referents visuals i paisatgístics relacionats amb els antics molins del municipi. Té valor identitari i estructural.

3.7.3.6 Espais interiors d'illa i patis històrics

Tot i no ser visibles des del carrer, conformen un **paisatge interior** de gran importància ambiental:

- patis tradicionals,
- murs de marès,
- vegetació consolidada,
- estructures auxiliars històriques.

El PERI en garanteix la preservació i limita la seva edificació.

3.7.4 Elements patrimonials catalogats i fitxes

El PERI del Centre Històric d'Inca integra, com a documentació normativa i de rang urbanístic, el conjunt de **fitxes patrimonials** que corresponen als béns i espais protegits

situats dins el seu àmbit. Aquestes fitxes constitueixen un instrument essencial per garantir la correcta preservació del patrimoni arquitectònic, tipològic, històric i paisatgístic del nucli antic.

En el marc de l'actualització patrimonial realitzada pel PERI, s'incorpora una **nova fitxa ambiental i patrimonial, identificada com a H009**, que substitueix i deixa sense efecte la **fitxa H004 del Catàleg municipal vigent dins l'àmbit del PERI**, atesa la necessitat d'adequar la seva protecció als criteris normatius actuals i a la realitat física i ambiental del bé.

Aquesta actualització respon a:

- l'adaptació del catàleg als criteris de la **LUIB** i del seu **Reglament**;
- la necessitat de corregir, ampliar i precisionar el contingut de la fitxa anterior;
- la incorporació d'elements i valors identificats en la diagnosi patrimonial del PERI;
- i la seva coherència amb la nova ordenació urbanística del centre històric.
- **Caràcter normatiu de la fitxa H009**

La fitxa **H009** forma part de la **documentació normativa del PERI** i, per tant:

- **preval** sobre la normativa general del Catàleg municipal en cas de contradicció,
- és d'aplicació obligatòria per a qualsevol intervenció en l'edifici o espai afectat,
- estableix els elements essencials a conservar,
- regula les intervencions admeses i les no permeses,
- i defineix els criteris d'integració paisatgística i arquitectònica.

Aquesta prevalença normativa és d'acord amb l'**article 77 del Reglament General de la LUIB**, que habilita la integració de catàlegs específics dins Plans Especials, els quals adquireixen caràcter d'instrument urbanístic i són plenament vinculants.

- **Integració amb la resta de fitxes**

La fitxa H009 s'incorpora al conjunt de **237 fitxes** del PERI, totes elles harmonitzades segons:

- criteris de protecció,
- justificació de valors,
- elements essencials,
- règim d'intervenció,
- criteris estètics i tipològics,
- i coherència amb l'ordenació proposada.

Aquest conjunt de fitxes garanteix una protecció homogènia, rigorosa i adaptada a les singularitats del centre històric.

6. Tipus d'elements catalogats

Els elements catalogats dins l'àmbit del PERI es poden agrupar en:

7. 2.1 Edificis monumentals i singulars

Inclou esglésies, convents, claustres i edificis senyorials, com:

- Església de Santa Maria la Major,
- Conjunt de Sant Domingo (claustre i església),

- Convent i església de Sant Francesc,
- Altres immobles singulars de valor artístic.

8. 2.2 Edificis tradicionals i d'arquitectura popular

La major part del teixit històric està format per habitatges tradicionals:

- cases entre mitgeres,
- tipologies de planta baixa + pis,
- edificació de façana estreta,
- construcció amb pedra, marès i fusteria tradicional.

9. 2.3 Elements modernistes i noucentistes

Algunes façanes comercials i edificis residencials presenten elements estilístics característics:

- motllures,
- forja decorativa,
- ceràmiques i mosaics,
- composicions verticals.

10. 2.4 Patrimoni industrial i artesà

Especialment a l'eix de la Ferreria:

- tallers,
- estructures auxiliars,
- elements de manufactura històrica.

11. 2.5 Patrimoni arqueològic i subjacents

Tot i que el centre històric no és un BIC arqueològic, el Pla incorpora criteris d'intervenció preventiva davant la possible aparició de restes soterrades.

12. 3. Entorns de protecció i àmbits d'influència

El patrimoni no es limita als edificis catalogats: el seu **entorn visual, morfològic i funcional** és determinant per a la seva percepció i conservació.

El PERI regula:

13. 3.1 Entorn immediat dels béns catalogats

S'assegura:

- coherència volumètrica,
- integració de materials,
- limitació d'alçades,
- prohibició de cossos o instal·lacions visuals que alterin el bé.

14. 3.2 Entorn paisatgístic i visual

Derivat de l'estudi de visibilitat (PI-36), el PERI protegeix:

- perspectives principals,

- eixos visuals,
- punts d'obertura i panoràmiques,
- relacions visuals entre monuments i espais públics.

15.3.3 Teixits patrimonials no catalogats

El PERI imposa condicions específiques a edificis que, sense ser catalogats:

- formen part d'eixos patrimonials,
- tenen coherència compositiva,
- contribueixen al paisatge urbà històric.

Aquests edificis han de complir criteris estrictes de façana, materials i volumetria.

16.4. Règim general de protecció del patrimoni en el PERI

El règim de protecció es basa en:

- Les **fitxes patrimonials** com a document normatiu principal,
- Les **Normes urbanístiques** del PERI,
- El **PGOU 2012**,
- La **LUIB i el RLUIB**,
- La **Llei 12/1998 del Patrimoni Històric**.

Qualsevol actuació haurà:

- d'ajustar-se a les fitxes,
- aplicar els criteris generals de protecció,
- i ser compatible amb el paisatge urbà del centre històric.

17.5. Finalitat del règim patrimonial del PERI

La protecció patrimonial adoptada té per objectiu:

- preservar la **identitat històrica d'Inca**,
- garantir la coherència del **paisatge urbà**,
- mantenir el teixit residencial tradicional,
- afavorir la rehabilitació amb criteris de sostenibilitat,
- i assegurar que les intervencions futures siguin respectuoses amb el caràcter del centre històric.

3.8 Gestió i desenvolupament del PERI

Les determinacions del present **Pla Especial de Reforma Interior del Centre Històric d'Inca** s'executaran, amb caràcter general, mitjançant la **aplicació directa de les seves determinacions normatives i dels plànols d'ordenació**, d'acord amb el que estableix la legislació urbanística vigent.

Atesa la naturalesa del teixit urbà del centre històric —totalment consolidat i amb un alt grau d'edificació existent—, el PERI es configura principalment com un instrument de

regulació, rehabilitació i millora urbana, i no com un planejament de nova transformació. En conseqüència, la major part de les actuacions previstes no requereixen la delimitació d'unitats d'actuació ni la formulació de projectes de reparcel·lació.

No obstant això, en determinades **actuacions puntuals** que, per la seva complexitat o abast, impliquin operacions de reordenació, obtenció de sòl per a sistemes urbanístics, execució d'espais lliures o implantació d'equipaments, podrà ser necessària la formulació i aprovació d'**instruments de gestió urbanística** posteriors, en els termes previstos a la **Llei 12/2017, d'Urbanisme de les Illes Balears**, i al seu Reglament.

Aquests instruments podran adoptar, segons el cas, la forma de:

- projectes de gestió o de reparcel·lació, quan sigui necessari redistribuir la propietat o ajustar drets i càrregues;
- projectes d'urbanització o de reurbanització, per al desenvolupament d'espais públics, vials o infraestructures;
- altres instruments de desenvolupament previstos a la legislació urbanística vigent.

Les actuacions que es desenvolupin mitjançant aquests instruments hauran de ser **plenament coherents amb les determinacions del PERI**, tant pel que fa a l'ordenació urbanística com als criteris patrimonials, ambientals i paisatgístics establerts.

Finalment, l'execució del PERI es durà a terme de manera **progressiva i flexible**, en funció de les iniciatives públiques i privades, de la disponibilitat pressupostària i de les prioritats municipals, garantint en tot cas la seguretat jurídica dels agents intervinents i la consecució dels objectius de rehabilitació, regeneració i millora del centre històric d'Inca.

3.9 Programa de participació ciutadana

El programa de participació ciutadana del **Pla Especial de Reforma Interior del Centre Històric d'Inca** es planteja de manera coherent amb la legislació urbanística vigent i amb la naturalesa del document, concentrant les actuacions de participació en la fase d'**exposició pública posterior a l'aprovació inicial** del PERI.

D'aquesta manera, una vegada aprovat inicialment el PERI, el document serà sotmès a **informació pública per un termini mínim de quaranta-cinc (45) dies hàbils**, d'acord amb el que estableixen la normativa urbanística i ambiental aplicables. Durant aquest període, la ciutadania podrà formular **al·legacions** davant l'Ajuntament d'Inca, les quals seran analitzades i contestades per l'equip redactor en coordinació amb els serveis tècnics municipals.

Així mateix, durant el tràmit d'informació pública es procedirà a la **consulta a les administracions públiques afectades** i al públic interessat, en els termes previstos per la legislació vigent.

En aquesta fase es preveuen les següents actuacions específiques de participació ciutadana:

1. **Sessió informativa i participativa**, en la qual l'equip redactor i els tècnics municipals exposaran els objectius, criteris i principals determinacions del PERI aprovat inicialment. La data, hora i lloc de celebració d'aquesta sessió es publicaran mitjançant els canals habituals de comunicació municipal i a la pàgina web de l'Ajuntament.
2. **Reunions de seguiment amb la Comissió Informativa d'Urbanisme** de l'Ajuntament d'Inca, amb la finalitat de facilitar el coneixement del document i canalitzar les observacions que es considerin oportunes.

3. **Difusió telemàtica de la documentació** corresponent a l'aprovació inicial del PERI, mitjançant un espai específic a la pàgina web municipal, que permeti la consulta pública del document complet.
4. **Recepció i tramitació de consultes, alegacions i informes** formulats per la ciutadania, les administracions públiques afectades i les persones interessades, durant tot el període d'informació pública.
5. **Elaboració d'un informe de participació ciutadana**, un cop finalitzada la fase d'exposició pública, que recollirà el desenvolupament del procés participatiu i incorporarà la resposta raonada a la totalitat de les alegacions i informes sectorials rebuts, de cara a la tramitació de l'aprovació definitiva del PERI.

Aquest programa garanteix la **transparència del procés**, la possibilitat de participació efectiva de la ciutadania i la correcta integració de les aportacions rebudes en el marc de la tramitació urbanística del Pla Especial.

3.10 Estudi de mobilitat generada pel desenvolupament del PERI

D'acord amb el que estableix l'**article 45.5 de la Llei 12/2017, d'Urbanisme de les Illes Balears (LUIB)**, els plans especials han d'incorporar, **si escau**, un estudi d'avaluació de la mobilitat generada quan prevegin la implantació de **nous grans centres generadors de mobilitat**, així com les mesures necessàries per garantir el correcte funcionament del sistema viari i de transport.

No obstant això, el present **Pla Especial de Reforma Interior del Centre Històric d'Inca** no preveu la implantació de nous grans centres generadors de mobilitat, atès que:

- no contempla la creació de nous equipaments de gran capacitat,
- no preveu nous espais lliures públics amb capacitat d'atracció significativa,
- no introdueix modificacions estructurals de la xarxa viària,
- ni estableix noves zones d'estacionament que suposin un increment de la demanda de mobilitat motoritzada.

Al contrari, el PERI té com a objectiu **ordenar, regular i millorar un teixit urbà plenament consolidat**, i les seves determinacions tendeixen a **limitar les expectatives de creixement derivades del planejament vigent**, orientant el model urbà cap a una mobilitat més sostenible.

En aquest sentit, el PERI aposta per un model de mobilitat en què:

- es reforça el paper dels **itineraris de vianants**,
- es fomenta la **mobilitat activa**,
- es prioritza el **transport col·lectiu**,
- i s'integren criteris de **qualitat urbana, seguretat viària i sostenibilitat ambiental** en la gestió de l'espai públic.

Atesa la seva naturalesa i finalitats, el PERI **no comporta una alteració substancial de la situació existent** en relació amb la generació de nous desplaçaments associats a usos o activitats, ni incrementa la càrrega sobre el sistema de mobilitat actual.

Per tot l'anterior, i d'acord amb el que disposa l'article 45.5 de la LUIB, el present PERI **no requereix la redacció d'un estudi d'avaluació de la mobilitat generada**, sense perjudici que les actuacions concretes que es puguin desenvolupar en el futur, si escau, hagin d'analitzar la seva incidència sobre la mobilitat en el marc dels projectes corresponents.

3.11 **Avaluació econòmica de les actuacions proposades pel desenvolupament del 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** quan ordenin actuacions urbanístiques que comportin obligacions econòmiques rellevants per a les administracions públiques.

El present **Pla Especial de Reforma Interior del Centre Històric d'Inca**, atesa la seva naturalesa i finalitat, no preveu actuacions de transformació urbanística de gran abast ni la implantació de nous sistemes urbanístics que comportin, de manera directa, càrregues econòmiques estructurals noves per a l'administració municipal. El PERI es configura principalment com un instrument de **regulació, rehabilitació i millora del teixit urbà existent**, amb actuacions majoritàriament executables de forma progressiva i vinculades a iniciatives públiques i privades.

No obstant això, i amb la finalitat de **garantir la transparència, la coherència i la viabilitat econòmica del planejament**, s'ha redactat un **Estudi Econòmic específic del PERI**, que s'incorpora com a **document independent** dins la documentació del Pla Especial.

Aquest estudi analitza, entre d'altres aspectes:

- el cost estimat de les actuacions públiques potencialment associades al desenvolupament del PERI,
- la seva possible programació temporal,
- i la compatibilitat d'aquestes actuacions amb la capacitat econòmica municipal.

L'Estudi Econòmic constitueix, per tant, el document de referència per a l'avaluació de la sostenibilitat econòmica del PERI, en els termes previstos per la legislació urbanística vigent.

3.12 **Justificació de les modificacions introduïdes pel PERI respecte del planejament vigent**

En el marc de la redacció del present Pla Especial de Reforma Interior del Centre Històric d'Inca, i a partir de l'anàlisi detallada del teixit urbà, del patrimoni construït i de les dinàmiques socials i culturals emergents, s'han incorporat una sèrie d'**ajustos puntuals a l'ordenació vigent** amb l'objectiu de **reforçar el caràcter estructurant, identitari i funcional del centre històric**.

Aquests ajustos **no alteren els objectius generals del PERI ni el seu model d'ordenació global**, sinó que responen a criteris de **coherència urbana, posada en valor del patrimoni, millora de la qualitat ambiental i adequació dels usos a noves iniciatives d'interès públic, cultural i social**, sempre compatibles amb el **caràcter residencial predominant del nucli antic**.

Les modificacions introduïdes tenen, en tots els casos, **caràcter justificat, puntual i no estructural**, i es fonamenten principalment en:

- la necessitat d'**actualitzar determinacions del planejament general** que no s'ajusten a la realitat física o funcional actual;
- la voluntat de **millorar la regulació morfològica i ambiental** del teixit històric;
- la **incorporació d'instruments específics** per facilitar polítiques públiques d'habitatge, patrimoni i sostenibilitat;

- i l'**adequació del règim d'usos** a un model urbà equilibrat, orientat a la vida quotidiana, la cohesió social i la preservació dels valors patrimonials.

En cap cas aquestes modificacions comporten **increment d'aprofitament urbanístic global, alteració de la classificació del sòl ni reducció de sistemes públics**, sinó que tenen per finalitat **millorar la claredat normativa, reforçar la seguretat jurídica i garantir la coherència interna del PERI** amb el planejament general vigent i amb la normativa urbanística, patrimonial i sectorial aplicable.

Els apartats següents desenvolupen de manera individualitzada cadascuna de les modificacions introduïdes, exposant-ne l'**abast, la justificació i els efectes urbanístics**, amb la finalitat de facilitar-ne la comprensió i l'avaluació en el marc de la tramitació administrativa del present Pla Especial.

A aquests efectes, les modificacions s'ordenen d'acord amb els blocs temàtics següents:

1. **Canvis puntuals de qualificació i estructura urbanística**
2. **Regulacions generals del teixit urbà i de l'edificació**
3. **Protecció patrimonial i regulació de l'espai públic**
4. **Criteris ambientals i energètics**
5. **Règim d'usos (turístic i comercial)**
6. **Correccions de coherència del planejament general vigent (PGOU 2012)**

3.12.1 Canvis puntuals de qualificació i estructura urbanística

3.12.1.1 Canvi de qualificació urbanística per a la implantació del Museu del Còmic

S'incorpora un canvi de qualificació urbanística de la parcel·la amb referència cadastral **2470403DD9927S0001UZ**, situada al **carrer d'en Palmer, núm. 31**, amb la finalitat de possibilitar la implantació del **nou Museu del Còmic**, que esdevindrà el primer museu públic del còmic de l'Estat.

La parcel·la es trobava qualificada pel planejament vigent com a **zona de casc antic**, i amb el present PERI passa a qualificar-se com a **sistema d'equipament sociocultural privat**, atenent a la naturalesa de l'ús proposat, al seu interès general i a la seva capacitat dinamitzadora del centre històric.

L'immoble corresponent és un edifici catalogat amb el **codi D085/B**, amb **nivell de protecció B**, conegut com **Can Amengual (Cal Metge Cifre)**. Es tracta d'un casal urbà construït l'any **1913**, adscrit a un llenguatge **tradicional amb elements de decoració modernista**, que presenta valors arquitectònics, tipològics i ambientals rellevants dins el teixit urbà històric d'Inca.

El canvi de qualificació es considera plenament compatible amb el règim de protecció patrimonial de l'edifici, atès que l'ús sociocultural proposat:

- garanteix la conservació i rehabilitació de l'immoble,
- afavoreix la seva obertura a la ciutadania,
- i contribueix a la posada en valor del patrimoni arquitectònic existent, sense introduir alteracions incompatibles amb els seus valors protegits.

Així mateix, la implantació del Museu del Còmic reforça el paper del centre històric com a espai de centralitat cultural, complementant la xarxa d'equipaments existents i generant sinergies amb altres usos culturals, educatius i turístics de baixa intensitat, d'acord amb els criteris de sostenibilitat urbana i cohesió social que orienten el present PERI.



En aquest sentit, les qualificacions del **PGOU d'Inca (2012)** es corresponen amb les noves denominacions del PERI de la manera següent:

Planejament vigent (PGOU 2012)	PERI 2026
Casc Antic (CA)	RE-NA1
Eixample (EI)	RE-NA2

Planejament vigent (PGOU 2012)**PERI 2026**

Manteniment Volumètric (MV)

RE-NA3

Aquest canvi de nomenclatura **no comporta una alteració substancial del règim urbanístic**, ni dels drets edificatoris associats a cada zona, sinó que suposa una **reordenació terminològica** que permet identificar de manera més precisa les diferents realitats del teixit urbà del centre històric, d'acord amb el grau de consolidació, tipologia edificatòria i criteris d'intervenció establerts pel PERI.

La correspondència entre les qualificacions vigents i les proposades queda expressament recollida i justificada a l'**apartat 3.4.1 "Quadres de les qualificacions vigents i proposades"** de la present Memòria, garantint així la transparència i traçabilitat del canvi introduït.

Aquesta adaptació terminològica contribueix a una millor comprensió del document, evita possibles interpretacions errònies i reforça la coherència interna entre la Memòria, les Normes urbanístiques i la documentació gràfica del PERI.

3.12.1.3 Requalificació puntual de sòl per a l'obtenció d'habitatge de protecció oficial

El present Pla Especial de Reforma Interior preveu **una actuació de transformació urbanística** dins el seu àmbit, amb l'objectiu específic d'obtenir sòl destinat a **habitatge amb protecció oficial**, mitjançant la seva adquisició per part de l'Administració municipal a través del **sistema d'expropiació**.

Aquesta actuació respon a criteris d'interès públic, cohesió social i compliment de les polítiques d'habitatge, i s'emmarca dins les possibilitats que ofereix el planejament derivat per introduir determinacions puntuals orientades a l'obtenció de sòl per a finalitats socials, sense alterar el model urbà global del centre històric.

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)

L'actuació té **caràcter puntual, delimitat i singular**, i es justifica per la necessitat d'incrementar el parc d'habitatge protegit dins el nucli urbà consolidat, aprofitant sòl urbà existent i evitant processos d'expansió o consum de nou sòl.

Aquesta és **l'única determinació del PERI** que comporta:

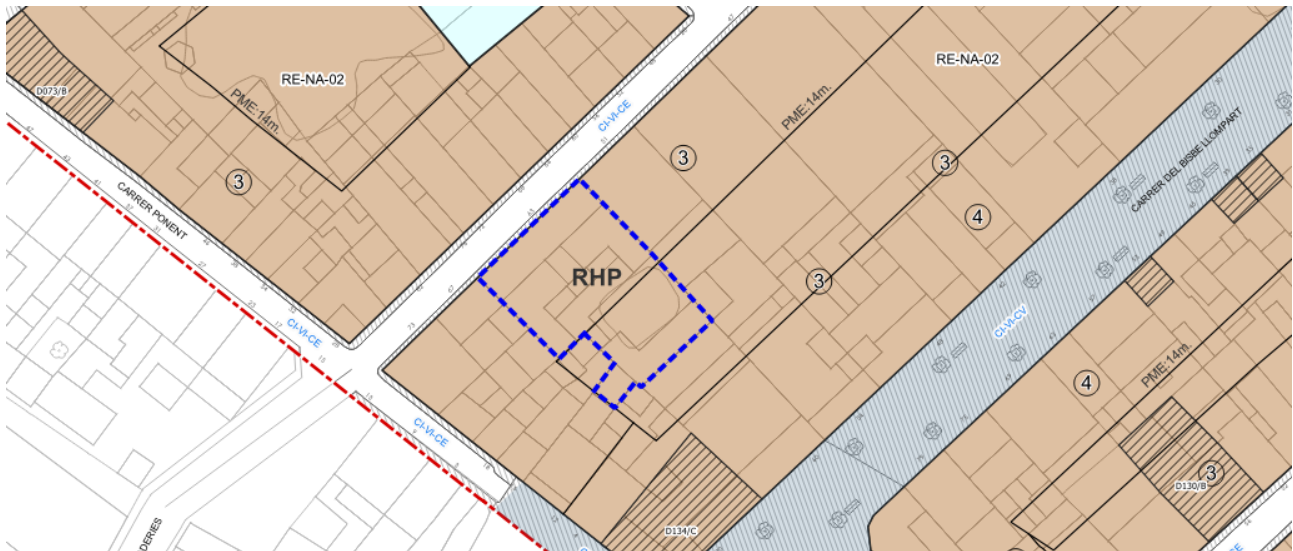
- gestió urbanística directa,
- incidència econòmica per a l'Administració municipal,
- i aplicació d'un sistema d'actuació diferenciats.

La seva repercussió econòmica i la viabilitat de l'actuació es desenvolupen de manera detallada a l'**Estudi Econòmic del PERI**, on s'analitzen els costos associats a l'expropiació i a la posterior execució de l'actuació.

Amb aquesta operació, el PERI incorpora una mesura concreta i efectiva per contribuir a l'accés a l'habitatge, reforçant el caràcter social del planejament i alineant-lo amb els objectius de sostenibilitat urbana i equitat territorial.



Imatge 75. Vista actual del solar



Imatge 76. Plànol de qualificació del sòl del PERI



Imatge 77. Solar afectat sobre ortofotografia 2024

3.12.2 Regulacions generals del teixit urbà i de l'edificació

3.12.2.1 Ajust, redibuix i unificació de les profunditats edificables.

El present Pla Especial de Reforma Interior incorpora una **revisió exhaustiva de les profunditats edificables** dins l'àmbit del Centre Històric d'Inca, amb l'objectiu d'adaptar-les a la realitat física del teixit urbà existent, corregir desajustos del planejament vigent i millorar les condicions ambientals i d'habitabilitat dels edificis.

A partir de l'anàlisi parcel·laria i tipològica realitzada en la fase de diagnòsi, s'han **ajustat, redibuixat i unificat les profunditats edificables** per il·letes completes, evitant discontinuïtats injustificades i criteris heterogenis dins una mateixa unitat urbana.

- **Criteris adoptats**

Els ajustos introduïts responen als criteris següents:

- **Reducció puntual de la profunditat edificable en planta baixa** en determinades il·letes, amb la finalitat de preservar la **filosofia tradicional del pati d'illa**, evitar la seva ocupació excessiva i garantir espais lliures interiors amb valor ambiental i funcional.
- **Protecció dels patis i espais interiors d'illa** com a elements estructurals del teixit històric, essencials per a la ventilació, l'asolellament i la qualitat ambiental dels habitatges.
- **Correcció d'alineacions i salts d'alçada** dins una mateixa il·leta que no es corresponien amb la realitat construïda ni amb la lògica morfològica del teixit, generant disfuncions volumètriques i paisatgístiques i adaptant-se a la realitat física existent.
- **Homogeneïtzació de criteris dins cada il·leta**, assegurant una lectura urbana coherent i facilitant la interpretació i aplicació del planejament.
- **Abast de la modificació**

Aquests ajustos:

- **no comporten un increment de l'edificabilitat global,**

- **no augmenten el nombre màxim d'habitatges** admès,
- i no alteren el model d'ordenació general del centre històric.

Es tracta, per tant, d'una **adequació qualitativa** del planejament, orientada a millorar la seva coherència interna, la seva aplicabilitat i la qualitat urbana del teixit consolidat.

- **Relació amb la documentació gràfica i normativa**

Les profunditats edificables ajustades queden reflectides de manera precisa als **plànols d'ordenació del PERI**, que substitueixen les determinacions del planejament vigent en aquest aspecte.

Així mateix, les Normes urbanístiques desenvolupen les condicions d'edificació associades a aquestes profunditats, garantint la seva correcta aplicació.

Amb aquesta actuació, el PERI reforça una ordenació més ajustada a la realitat urbana, respectuosa amb l'estructura històrica del centre i alineada amb els criteris contemporanis de sostenibilitat, qualitat ambiental i preservació del paisatge urbà.

3.12.2.2 Regulació del sòl no ocupat per l'edificació i de les superfícies permeables i enjardinades

El present PERI incorpora un **nou article específic** amb l'objectiu de regular de manera clara i homogènia el **sòl no ocupat per l'edificació dins la parcel·la**, així com d'establir criteris mínims de **permeabilitat i enjardinament**, en coherència amb el model urbà del centre històric d'Inca i amb els criteris ambientals actuals.

Aquesta regulació respon a la necessitat de **preservar els espais lliures interiors de parcel·la**, especialment els patis i espais d'illa, com a elements estructurals del teixit urbà tradicional, fonamentals per a la qualitat ambiental, la ventilació, l'asolellament i la correcta gestió de l'aigua.

Objectius de la regulació

La incorporació de l'Article 52 persegueix els objectius següents:

- evitar la **ocupació progressiva dels espais lliures de parcel·la** amb construccions impropies o usos aliens a l'edificació principal;
- garantir la **permeabilitat del sòl** i la infiltració natural de l'aigua al subsòl, contribuint a la reducció de l'escorrentia superficial;
- fomentar la presència de **vegetació adaptada al medi local**, amb criteris de baix requeriment hídric i millora de la biodiversitat urbana;
- reforçar el paper ambiental dels patis i espais interiors com a reguladors microclimàtics dins el teixit dens del centre històric;
- i establir criteris clars que evitin interpretacions discrecionals en la tramitació de llicències.

Criteris adoptats

La regulació defineix el **sòl no ocupat per l'edificació** com aquell espai lliure resultant de l'aplicació dels paràmetres urbanístics, i n'estableix un règim d'usos restrictiu, limitant-lo a funcions pròpies dels espais lliures vinculats a l'edificació principal.

Així mateix, es permet la implantació d'elements auxiliars sense volum edificat significatiu, sempre que:

- no suposin ampliació d'espai habitable cobert,

- no alterin de manera rellevant el perfil natural del terreny,
- i mantinguin el caràcter permeable i funcional de l'espai.

La regulació diferencia entre **superfície mínima permeable** i **superfície mínima enjardinada**, introduint criteris flexibles que permeten l'ús de paviments drenants i solucions constructives compatibles amb el caràcter històric de l'àmbit, sense renunciar a l'eficiència ambiental.

Relació amb el patrimoni i el teixit històric

La norma té en compte l'existència de **paviments antics o d'interès històric**, que queden exclosos del còmput de superfície permeable, evitant així conflictes entre la preservació patrimonial i els criteris ambientals.

Igualment, s'estableix la **no edificabilitat del subsòl** dins aquests espais, excepte per a elements estrictament tècnics o estructurals, reforçant la protecció dels patis d'illa i evitant ocupacions que en desvirtuin la funció ambiental i tipològica.

Abast de la mesura

Aquesta regulació:

- no incrementa la càrrega urbanística,
- no altera el règim edificatori bàsic,
- i s'aplica de manera homogènia dins l'àmbit del PERI.

Es tracta, per tant, d'una mesura **qualitativa**, orientada a reforçar la sostenibilitat urbana, la coherència tipològica i la qualitat ambiental del centre històric d'Inca, plenament alineada amb els objectius generals del present Pla Especial.

3.12.3 Protecció patrimonial i regulació de l'espai públic

3.12.3.1 Revisió del catàleg de Patrimoni i creació de la fitxa H009 del conjunt ambiental del centre històric.

En el marc de la redacció del present Pla Especial de Reforma Interior del Centre Històric d'Inca, s'ha dut a terme una **revisió del Catàleg de Patrimoni vigent** dins l'àmbit del PERI, amb l'objectiu d'**adequar-lo a la realitat física actual**, als criteris establerts per la Llei 12/2017, de 29 de desembre, d'urbanisme de les Illes Balears (LUIB) i pel seu Reglament, així com al **nivell de detall exigible a un instrument de planejament de reforma interior**.

Com a resultat d'aquest procés, **s'elimina la fitxa ambiental H004 del Catàleg municipal en l'àmbit del PERI** i es crea una **nova fitxa ambiental H009**, recollida a l'**Annex I: Fitxa ambiental H009**, que **substitueix i amplia l'abast de la protecció anterior**.

Justificació del canvi de fitxa

La fitxa H004 presentava un **caràcter genèric i limitat**, insuficient per descriure de manera precisa la **complexitat ambiental, patrimonial i morfològica** del centre històric d'Inca. Per aquest motiu, el PERI opta per substituir-la per una nova fitxa que:

- defineix el **conjunt ambiental del centre històric** com una **unitat patrimonial coherent**;
- i permet una **regulació més ajustada, específica i operativa** de les intervencions.

Com a part d'aquesta revisió, s'ha realitzat un **treball de camp exhaustiu** sobre totes les façanes incloses dins l'àmbit del PERI, analitzant-ne, entre altres aspectes:

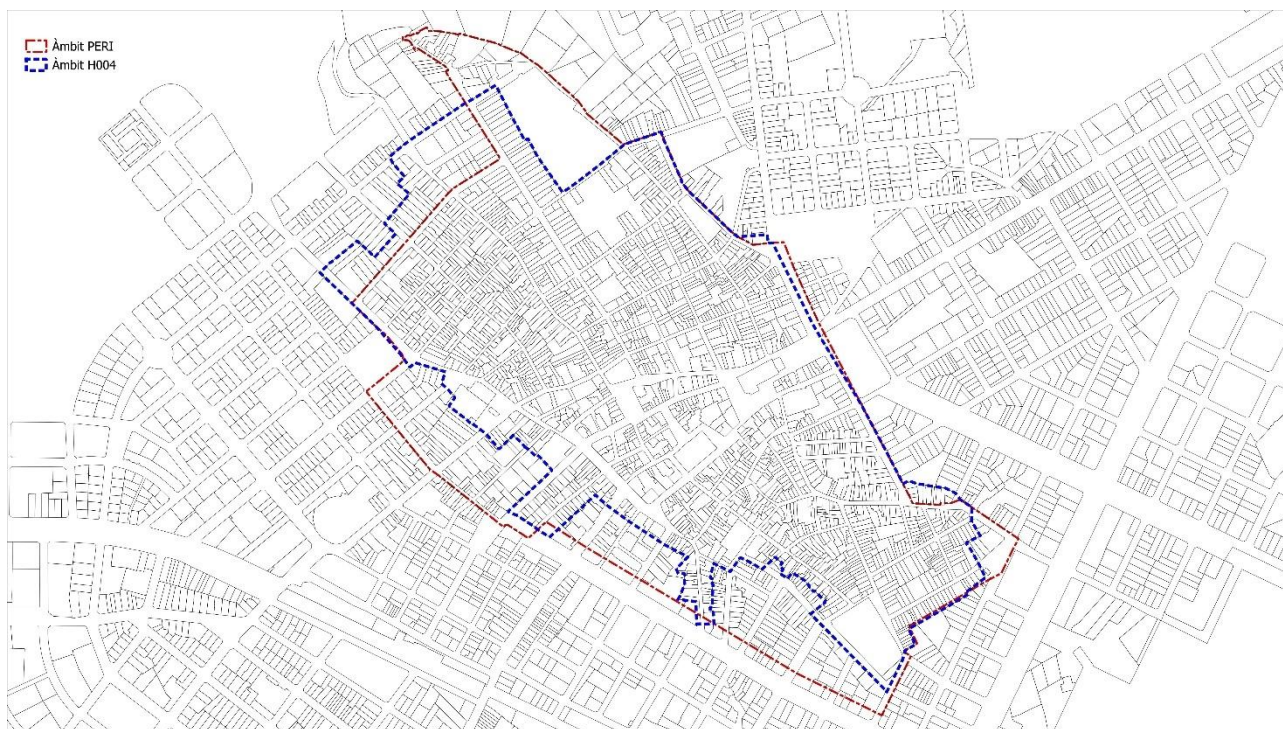
- la composició arquitectònica;

- els materials i acabats;
- les obertures i proporcions;
- els portals i elements singulars;
- i l'estat de conservació.

Aquest treball ha permès **ampliar i completar les fitxes ambientals existents**, així com **elaborar una subfitxa identificativa específica per a cadascuna de les façanes**, dotant el PERI d'un **nivell de detall i precisió substancialment superior** al del Catàleg vigent.

Aquest sistema de fitxes individualitzades:

- **no substitueix la protecció del conjunt**, sinó que la reforça;
- permet **adaptar els criteris d'intervenció** a la realitat concreta de cada façana;
- i evita **aplicacions genèriques o insuficientment ajustades** de la normativa patrimonial.



Imatge 78. Àmbits de la fitxa H004 i del PERI

Abast i efectes de la nova fitxa H009

La creació de la fitxa **INC-H009** **no comporta cap reducció del nivell de protecció patrimonial**, sinó que suposa una **millora qualitativa del sistema de protecció**, basada en:

- una **definició més precisa** del bé protegit;
- una **jerarquització clara dels elements d'interès**;
- i una **major coherència** entre la Memòria, les Normes urbanístiques i la documentació gràfica del PERI.

La fitxa ambiental **H009**, conjuntament amb les fitxes de façana i la resta de fitxes patrimonials incorporades al present Pla Especial, constitueix un **marc integral de protecció ambiental i paisatgística del centre històric d'Inca**, alineat amb els objectius de conservació, rehabilitació sostenible i millora de la qualitat urbana que orienten el PERI.

La fitxa **H009** queda recollida a l'**Annex I de les Normes urbanístiques**, mentre que la fitxa **H004**, de la qual s'ha exclòs l'àmbit del PERI, es presenta a l'**Annex II de les Normes**, garantint així la **coherència i traçabilitat documental** entre el Catàleg municipal i el present Pla Especial.

La fitxa ambiental **H004** forma part del *Catàleg de Protecció del Patrimoni d'Inca*, aprovat definitivament pel Ple municipal en data **27 de novembre de 2012** (BOIB núm. 176), i **es manté plenament vigent en els àmbits exteriors al Pla Especial de Reforma Interior**.

Dins l'àmbit del PERI, el contingut de la fitxa **H004 no és d'aplicació**, atès que ha estat **substituit i ampliat** mitjançant la nova fitxa ambiental **H009**, incorporada com a annex específic del present Pla Especial, amb un nivell de detall i regulació adaptat als objectius d'ordenació i protecció propis del PERI.

La inclusió de la fitxa **H004** com a annex al present document té un **caràcter merament informatiu i de coordinació documental**, amb la finalitat de garantir la claredat interpretativa, la traçabilitat normativa i la coherència entre el Catàleg de Patrimoni vigent i les determinacions del Pla Especial.



Imatge 79. Fitxa H004 modificada

3.12.3.2 Regulació del sistema viari i jerarquització dels carrers del centre històric

El present Pla Especial de Reforma Interior incorpora una **regulació específica del sistema de comunicacions**, mitjançant la definició, classificació i identificació del **sistema viari (CI-VI)**, amb l'objectiu d'establir un model clar, jerarquitzat i coherent amb les característiques morfològiques i funcionals del centre històric d'Inca.

Aquesta regulació respon a la necessitat d'ordenar la mobilitat dins un teixit urbà dens, de traçat històric i amb amplades reduïdes, prioritant la **mobilitat a peu**, la seguretat viària i l'accessibilitat universal, sense renunciar a la funcionalitat necessària per als residents, els serveis i els vehicles d'emergència.

Definició del sistema de comunicacions

El PERI defineix el sistema de comunicacions com el conjunt d'espais destinats a garantir la mobilitat i la connectivitat del territori, incloent-hi:

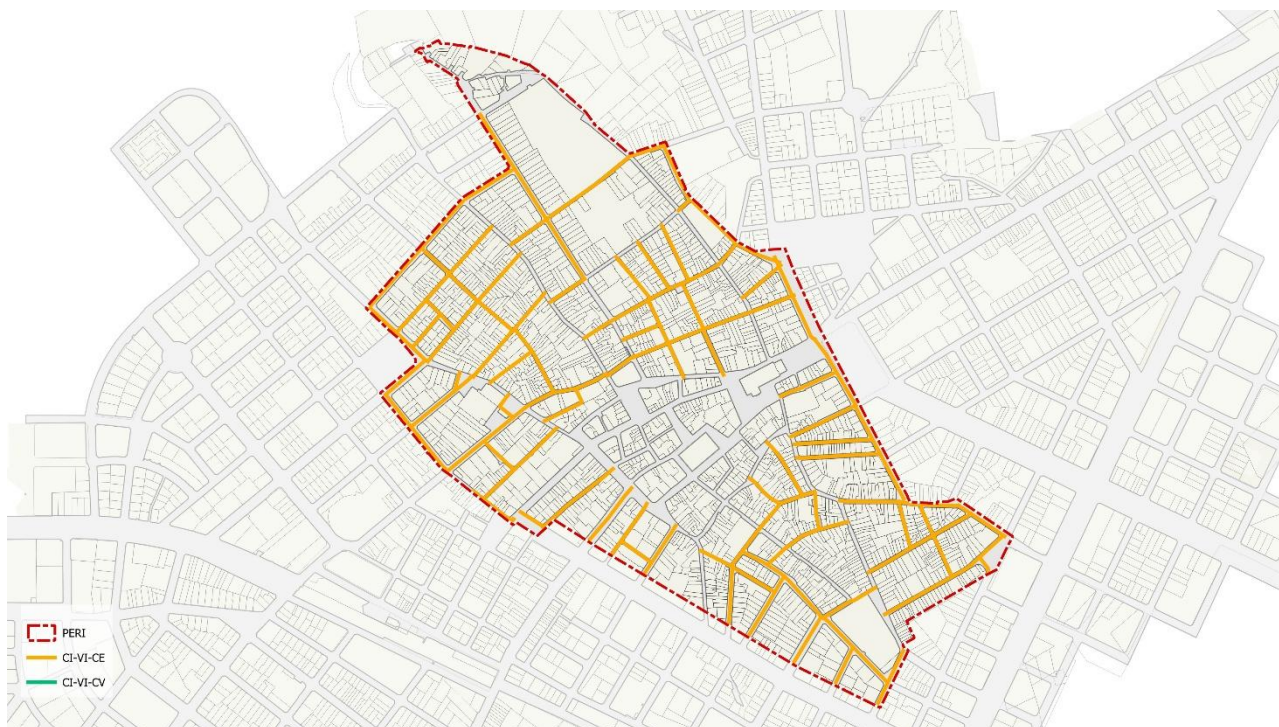
- la xarxa viària,
- els itineraris per a vianants i bicicletes,
- i els espais associats als serveis de mobilitat.

Dins l'àmbit del PERI, aquests s'identifiquen com a **sistema viari (CI-VI)**, i formen part dels sistemes urbanístics estructurants del centre històric.

Jerarquització viària i criteris adoptats

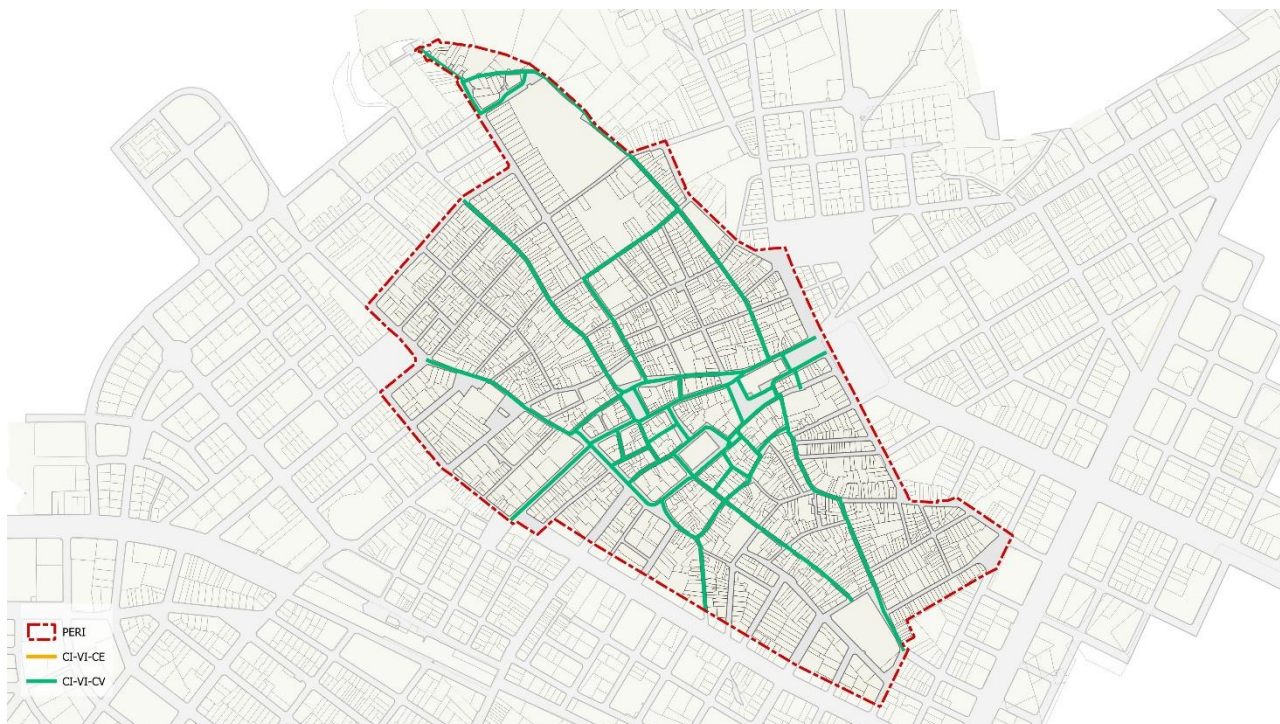
El PERI estableix una **diferenciació clara de tipologies viàries**, que permet adaptar la secció, el règim de circulació i el tractament de l'espai públic a la funció real de cada carrer:

- **Carrers estructurants (CI-VI-CE)**, que formen part de la xarxa viària bàsica i asseguruen la connectivitat general del nucli, permetent el trànsit rodat de residents, serveis, emergències i distribució local, amb criteris de pacificació del trànsit.



Imatge 80. Carrers estructurants (CI-VI-CE)

- **Carrers de prioritat per a vianants (CI-VI-CV)**, concebuts com a espais de convivència i plataforma única, amb trànsit restringit i clar predomini del vianant, especialment adequats per al teixit històric.



Imatge 81. Carrers de prioritat per a vianants (CI-VI-CV)

Aquesta jerarquització permet:

- reduir la presència del vehicle privat dins els carrers més sensibles,
- millorar la seguretat i la qualitat de l'espai públic,
- facilitar la lectura del sistema viari,
- i garantir una mobilitat quotidiana més accessible i inclusiva.

Criteris de pacificació i accessibilitat

La regulació incorpora criteris explícits de **pacificació del trànsit**, amb velocitats màximes reduïdes (20 km/h als carrers estructurants i 10 km/h als carrers de prioritat per a vianants), així com l'obligació de garantir:

- passos lliures mínims per a vianants,
- seccions accessibles,
- i el compliment dels criteris d'accessibilitat universal.

Aquests criteris són especialment rellevants en un àmbit amb elevada presència de població resident, gent gran, infants i persones amb mobilitat reduïda, i reforcen el caràcter del centre històric com a espai de vida quotidiana.

Model d'espai públic

La regulació del sistema viari no es limita a l'ordenació del trànsit, sinó que defineix un **model d'espai públic** basat en:

- paviments continus i integrats,
- mobiliari urbà compatible amb el caràcter històric,
- absència de barreres físiques innecessàries,
- i compatibilitat amb usos socials, comercials i culturals.

Aquest enfocament permet que els carrers de prioritat per a vianants funcionin com a **eixos cívics**, reforçant la cohesió social, la vitalitat urbana i la identitat del centre històric.

Abast de la mesura

La regulació del sistema viari:

- no comporta noves reserves de sòl,
- no altera la classificació del sòl,
- i no implica increment de càrregues urbanístiques.

Es tracta d'una **mesura estructural d'ordenació**, orientada a millorar la funcionalitat, la seguretat i la qualitat urbana del centre històric, plenament coherent amb els objectius generals del PERI i amb els criteris de mobilitat sostenible.

3.12.3.3 Delimitació i Regulació dels eixos, ambients i fronts d'edificació tradicionals

El present PERI incorpora una delimitació i regulació específica dels **eixos, ambients i fronts d'edificació tradicional** amb l'objectiu de preservar l'estructura morfològica i tipològica del centre històric d'Inca, garantint alhora la seva evolució ordenada i la possibilitat de rehabilitació del parc edificat existent.

Aquesta regulació respon a la constatació que el valor patrimonial del centre històric no es limita als edificis catalogats de manera individual, sinó que resideix també en la **continuitat dels fronts de façana**, en la **parcel·lació històrica**, en les **proporcions dels buits i plens** i en la **lectura unitària del carrer** com a element estructurant del paisatge urbà.

Protecció de la parcel·lació històrica

El PERI estableix el **manteniment de la parcel·lació històrica existent** com a criteri bàsic d'ordenació, atès el seu valor estructural dins el teixit tradicional.

La regulació limita l'agrupació i la segregació de parcel·les als supòsits estrictament necessaris per eliminar situacions d'infraparcels·lació, evitant processos de concentració parcel·laria que desvirtuin l'escala i el ritme tradicional dels fronts edificats.

Aquesta mesura permet:

- preservar la diversitat i la granulometria pròpia del teixit històric,
- garantir una relació coherent entre parcel·la, edificació i espai públic,
- i facilitar la rehabilitació progressiva dels immobles existents.

Fondàries, alçades i coherència volumètrica

Les **fondàries edificables**, així com les **alçades reguladores i el nombre màxim de plantes**, es fixen als plànols d'ordenació del PERI, assegurant la coherència volumètrica dins cada front d'edificació i evitant salts injustificats que alterin la lectura del conjunt.

L'establiment d'una **alçada mínima de planta baixa** respon a criteris funcionals i tipològics, garantint la qualitat dels espais habitables i la compatibilitat amb usos comercials o comunitaris tradicionals del centre històric.

Criteris de rehabilitació i intervenció en façanes

En els fronts d'edificació tradicional no catalogats, el PERI aposta clarament per la **rehabilitació de les edificacions existents**, considerant-la l'opció preferent davant l'enderroc.

La regulació:

- limita l'enderroc de façanes a casos degudament justificats,
- estableix criteris clars per a la modificació de buits, obertures i addicions,
- i garanteix que qualsevol intervenció s'ajusti a la tipologia, proporció i ritme del front original.

Aquest enfocament permet millorar les condicions d'habitabilitat i funcionalitat dels edificis sense perdre els valors ambientals i paisatgístics del conjunt.

Substitució de l'edificació com a mesura excepcional

La substitució de l'edificació en fronts tradicionals es configura com una **mesura excepcional**, limitada a supòsits de:

- deficiències constructives greus o risc estructural,
- o absència demostrada de valors tipològics o estètics compatibles amb el conjunt.

En aquests casos, la nova edificació ha d'adoptar les **pautes geomètriques i compositives originals**, garantint la continuïtat del paisatge urbà i evitant ruptures formals.

Abast i naturalesa de la regulació

Les determinacions establertes a l'Article 34 tenen caràcter **complementari** respecte del planejament general vigent i del Reglament de la Llei d'Urbanisme, i desenvolupen aspectes específics d'ordenació detallada propis d'un Pla Especial de Reforma Interior.

Es tracta d'una regulació orientada a:

- preservar la identitat del centre històric,
- ordenar les transformacions inevitables del teixit urbà,
- i garantir una evolució coherent, sostenible i respectuosa amb els valors patrimonials del conjunt.

3.12.3.4 Regulació de les condicions estètiques i compositives de l'edificació

El present Pla Especial de Reforma Interior incorpora un **Títol específic a les Normes urbanístiques (Títol 5. Condicions estètiques)** amb l'objectiu d'establir criteris clars, homogenis i coherents per a la regulació de la imatge urbana dins l'àmbit del Centre Històric d'Inca.

Aquesta regulació respon a la necessitat de **complementar les determinacions volumètriques i d'ús** amb criteris qualitatius que garanteixin la correcta integració de les intervencions —tant de rehabilitació com de nova planta— en un teixit urbà d'alt valor patrimonial, tipològic i paisatgístic.

Justificació de la regulació estètica

En un centre històric extens i heterogeni com el d'Inca, la preservació de la identitat urbana no pot basar-se únicament en la protecció d'edificis catalogats de manera individual. És imprescindible disposar d'un marc normatiu que reguli:

- la **composició de les façanes**,
- la proporció i ritme dels buits i plens,
- els **materials, textures i cromatisme**,
- els elements sortints i cossos auxiliars,
- la integració de rètols, instal·lacions i elements tècnics visibles.

El Títol 5 estableix aquests criteris amb la voluntat de **preservar la continuïtat visual dels carrers**, reforçar la lectura unitària dels fronts d'edificació i evitar intervencions que, tot i ser formalment admissibles des del punt de vista volumètric, resultin discordants amb el caràcter del conjunt.

Abast de la regulació

Les condicions estètiques són d'aplicació:

- tant als edificis catalogats com als no catalogats,
- especialment als **eixos tradicionals, ambients urbans i fronts d'edificació tradicional**,
- i a totes les actuacions de rehabilitació, reforma o nova edificació dins l'àmbit del PERI.

Aquesta regulació no té per objecte la reproducció mimètica de solucions històriques, sinó l'establiment de **criteris d'integració** que permetin una convivència equilibrada entre l'arquitectura tradicional i les intervencions contemporànies, sempre que aquestes respectin les proporcions, l'escala i el llenguatge del paisatge urbà.

Funció complementària respecte del planejament general

El Títol 5 té caràcter **complementari** respecte del PGOU d'Inca (2012) i del Reglament de la Llei d'Urbanisme, i desenvolupa amb major precisió aquells aspectes que, per la singularitat del centre històric, requereixen una regulació més detallada.

Amb aquesta regulació, el PERI dota el planejament d'una eina essencial per garantir:

- la qualitat arquitectònica de les intervencions,
- la coherència del paisatge urbà,
- i la preservació de la identitat visual del centre històric d'Inca com a bé col·lectiu.

3.12.4 Criteris ambientals i energètics

3.12.4.1 Regulació de les instal·lacions d'energia solar tèrmica i fotovoltaica

El present PERI incorpora una **nova regulació específica de les instal·lacions d'energia solar tèrmica i fotovoltaica** dins el **Títol 7. Protecció del medi ambient**, amb l'objectiu de compatibilitzar la necessària transició energètica amb la preservació dels valors patrimonials, paisatgístics i visuals del Centre Històric d'Inca.

Aquesta regulació respon a la voluntat de fomentar l'**autoconsum energètic** i l'ús d'energies renovables en l'edificació existent i de nova planta, sense que això comporti impactes negatius sobre la imatge urbana, les cobertes tradicionals o la percepció dels conjunts històrics.

Criteris generals i règim urbanístic

Les instal·lacions solars es defineixen com a **instal·lacions complementàries vinculades a l'edificació**, compatibles amb els usos urbanístics admesos, i no computen a efectes d'edificabilitat ni d'ocupació.

La seva implantació queda sotmesa a llicència urbanística i a la presentació del corresponent projecte tècnic, garantint el control municipal sobre la seva adequació arquitectònica i ambiental.

Integració en edificacions existents

El PERI estableix criteris restrictius en relació amb la implantació de panells solars en edificacions existents, amb la finalitat de **preservar la lectura visual de les cobertes i façanes tradicionals**:

- es prohibeix la seva col·locació en cobertes inclinades visibles des de l'espai públic i en façanes,
- en cobertes planes, s'exigeix la seva disposició de manera que no sobresurtin dels ampits ni siguin perceptibles des de l'espai públic o des de punts elevats de l'entorn,
- els elements auxiliars s'han d'integrar dins el volum edificat o quedar totalment ocults.

Implantació en espais lliures de parcel·la

Com a alternativa a la col·locació en coberta, el PERI admet la implantació de panells solars dins el **sòl no ocupat per l'edificació**, sota condicions estrictes que garanteixen la mínima incidència paisatgística:

- limitació d'alçada i d'ocupació,
- separació respecte de mitgeres,
- integració dels elements auxiliars preferentment soterrats,
- i obligació de presentar un **estudi d'integració paisatgística** com a part del projecte tècnic.

Aquesta opció permet compatibilitzar l'ús d'energies renovables amb el manteniment de la imatge urbana i la topografia natural de les parcel·les.

Control municipal i criteris ambientals

El règim establert atribueix a l'Ajuntament un paper actiu en la **verificació de la integració arquitectònica i ambiental** de les instal·lacions, assegurant que:

- no generin reflexos ni enlluernaments,
- no alterin la percepció patrimonial del conjunt històric,
- i compleixin els principis d'eficiència energètica i sostenibilitat.

Mitjançant aquesta regulació, el PERI estableix un marc equilibrat que permet avançar cap a un **model energètic més sostenible**, tot garantint la **protecció del paisatge urbà i del patrimoni arquitectònic** del Centre Històric d'Inca.

3.12.5 Règim d'usos (turístic i comercial)

3.12.5.1 Regulació dels usos turístics dins l'àmbit del PERI

El present PERI introdueix una regulació específica dels **usos turístics** amb l'objectiu de garantir l'equilibri entre l'activitat econòmica vinculada al turisme i la preservació del caràcter residencial, social i patrimonial del Centre Històric d'Inca.

Aquesta regulació s'emmarca en el model urbà proposat pel PERI, en els criteris establerts pel **Pla d'Intervenció en Àmbits Turístics de Mallorca (PIAT)** i en la necessitat de protegir l'accés a l'habitatge i la qualitat de vida de la població resident.

Prohibició de noves estades turístiques en habitatges (ETV)

El PERI estableix la **prohibició de la implantació de noves estades turístiques en habitatges d'ús residencial (ETV)** dins el seu àmbit, mantenint únicament les situacions preexistents

legalment implantades, d'acord amb el règim transitori que estableixi la normativa sectorial aplicable.

Aquesta determinació es fonamenta en els aspectes següents:

- el **caràcter eminentment residencial** del centre històric d'Inca, classificat pel PIAT com a **zona residencial ZR1**, destinada principalment a habitatge de primera residència;
- la necessitat de **preservar el parc d'habitatges** per a ús residencial permanent i evitar processos de substitució funcional que incrementin la pressió sobre l'accés a l'habitatge;
- els resultats de l'anàlisi d'indicadors realitzada en el marc del PERI, que evidencien una situació fràgil en relació amb l'ocupació real dels habitatges i el risc de vulnerabilitat residencial;
- i la voluntat d'evitar processos de **turistificació difusa**, especialment difícils de controlar en teixits densos i parcel·lacions històriques com les del centre d'Inca.

La prohibició de noves ETV es considera una mesura **proporcionada, justificada i coherent** amb els objectius del PIAT i amb el principi de funció social de l'habitatge recollit a la legislació urbanística i d'habitatge vigent.

Compatibilitat dels hotels d'interior

El PERI **manté la possibilitat d'implantació de nous establiments hotelers d'interior**, sempre que compleixin les determinacions del planejament urbanístic, la normativa sectorial turística i les condicions específiques establertes per aquest Pla Especial.

Aquesta diferenciació respon al fet que els **hotels d'interior**:

- constitueixen una **activitat turística concentrada i regulada**, amb una gestió professionalitzada i fàcilment controlable per l'Administració;
- permeten una **ocupació més eficient del patrimoni edificat**, sovint mitjançant projectes integrals de rehabilitació d'edificis singulars;
- generen activitat econòmica i ocupació estable sense fragmentar l'ús residencial del teixit urbà;
- i tenen una incidència menor sobre la dinàmica residencial quotidiana que les ETV disperses en edificis plurifamiliars.

Per aquests motius, el PERI considera els hotels d'interior com un ús compatible amb el model de centre històric, sempre que la seva implantació sigui respectuosa amb els valors patrimonials, tipològics i ambientals de l'àmbit.

Criteri general del model turístic del PERI

Amb aquesta regulació, el PERI aposta per un **model turístic qualitatiu**, basat en:

- la rehabilitació del patrimoni existent,
- la concentració i control dels usos turístics,
- i la protecció del teixit residencial com a element essencial per a la vitalitat social del centre històric.

Aquesta estratègia permet compatibilitzar l'activitat turística amb la funció residencial, cultural i identitària del centre històric d'Inca, evitant processos de substitució funcional i afavorint un desenvolupament urbà sostenible i equilibrat.

3.12.5.2 Regulació dels usos comercials i reconversió de locals en habitatges

El present PERI aborda la regulació dels **usos comercials en planta baixa** i, específicament, la possible **reconversió de locals en habitatges**, d'acord amb el marc normatiu vigent i amb les determinacions aprovades per l'Ajuntament d'Inca en aplicació del **Decret llei de mesures urgents en matèria d'habitatge, de 6 d'octubre de 2023**.

En el context de les polítiques públiques orientades a incrementar l'oferta d'habitatge, la **disposició addicional dissetena de la Llei 12/2017, de 29 de desembre, d'urbanisme de les Illes Balears**, introduïda mitjançant el citat Decret llei, estableix un règim temporal que possibilita la reconversió de determinats locals existents en habitatges, sota condicions específiques i amb caràcter excepcional.

Delimitació municipal de l'àmbit d'aplicació

En aplicació d'aquesta disposició, el **Ple de l'Ajuntament d'Inca** va acordar delimitar l'àmbit d'aplicació de la mesura dins el terme municipal, establint que la reconversió de locals en habitatges **només és admissible en aquells locals de planta baixa que donin front als vials no inclosos dins la zona prioritària comercial**, definida al **plànol I-01**.

Aquesta delimitació respon a una clara voluntat municipal de:

- **preservar l'activitat comercial** als eixos urbans principals,
- evitar la pèrdua de locals actius o potencialment actius en els carrers amb major centralitat,
- i permetre, de manera equilibrada, la reconversió de locals situats en vials amb menor intensitat comercial.

Integració del règim al PERI

El present PERI **assumeix i integra íntegrament l'acord municipal vigent**, sense alterar-ne l'abast, el contingut ni el règim jurídic aplicable.

La seva funció es limita a:

- recollir **gràficament** la delimitació aprovada,
- i incorporar-la **normativament** com a criteri d'ordenació coherent amb el model urbà del centre històric.

En cap cas el PERI crea nous drets urbanístics, amplia l'àmbit d'aplicació de la mesura ni modifica les condicions establertes pel Decret llei i per l'acord municipal corresponent.

Condicions i límits de la reconversió

La possible reconversió de locals en habitatges resta, en tot cas, **condicionada** al compliment:

- de la normativa urbanística i d'habitabilitat vigent,
- de les determinacions de protecció del patrimoni i del paisatge urbà,
- de la normativa de seguretat, accessibilitat i salubritat aplicable,
- així com de les determinacions específiques del PGOU d'Inca i del present PERI.

Mitjançant aquesta regulació, el PERI garanteix un **equilibri entre la funció residencial i la funció comercial**, reforçant els eixos de centralitat econòmica del centre històric alhora que contribueix, de manera controlada i coherent, a l'increment de l'oferta d'habitatge.

El present PERI revisa les determinacions del planejament general vigent en relació amb la parcel·la núm. 24725, qualificada com a equipament docent, sobre la qual el PGOU 2012 incorpora addicionalment la determinació de transformació d'ús.

Aquesta determinació, prevista amb caràcter general al planejament vigent per a àmbits susceptibles de canvi funcional o de redefinició d'ús, no resulta adequada ni coherent en el cas d'aquest equipament, atès que es tracta d'un edifici docent històric, consolidat i actualment en ple funcionament, que no ha materialitzat ni requereix cap procés de transformació d'ús.

El manteniment d'aquesta determinació dins l'àmbit del PERI generaria una expectativa urbanística injustificada, contrària a la realitat funcional de l'equipament i incompatible amb els objectius de protecció patrimonial, estabilitat funcional i servei públic que orienten el present Pla Especial.

Per aquest motiu, el PERI elimina expressament la determinació de transformació d'ús associada a la parcel·la 24725, mantenint de manera plena i exclusiva la seva qualificació d'equipament docent, sense perjudici de les possibles actuacions de rehabilitació, millora o adaptació funcional que es puguin dur a terme d'acord amb la normativa urbanística, sectorial i patrimonial aplicable.

Aquesta decisió no comporta increment d'aprofitament urbanístic, ni alteració de la classificació del sòl, ni reducció de sistemes públics, sinó que respon a criteris de coherència urbanística, seguretat jurídica i adequació a la realitat física i funcional de l'àmbit.

3.12.6 Correccions de coherència del planejament general vigent (PGOU 2012)

3.12.6.1 Eliminació de la determinació de transformació d'ús en equipament docent consolidat

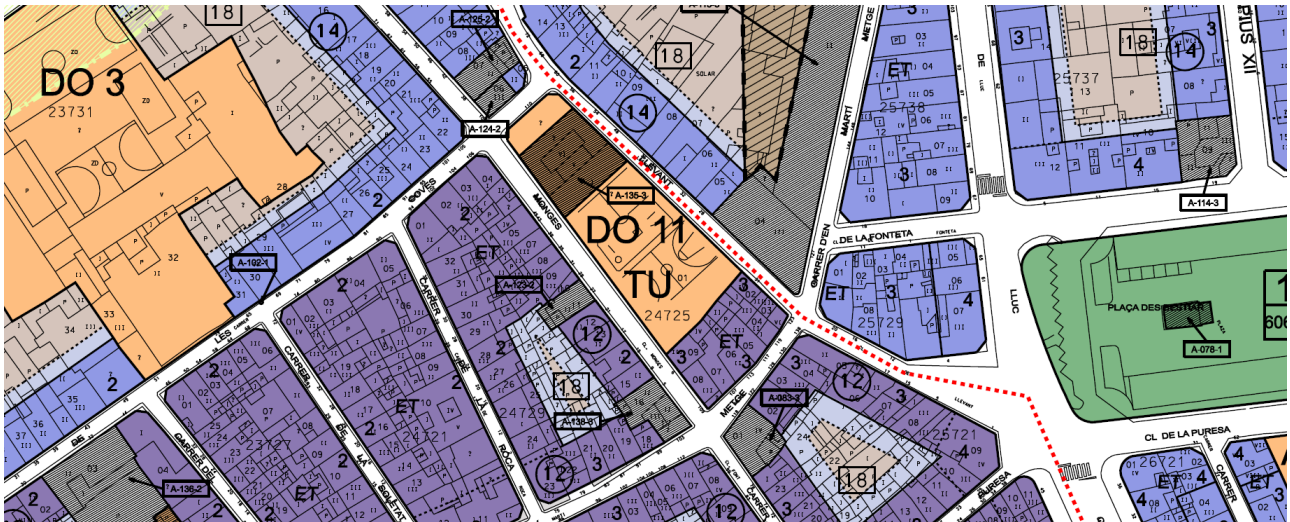
El present PERI revisa les determinacions del planejament general vigent en relació amb la **il·leta núm. 2472501DD9927S0001EZ**, qualificada com a **equipament docent**, sobre la qual el PGOU d'Inca 2012 incorpora addicionalment la determinació de **transformació d'ús**.

Aquesta determinació, prevista amb caràcter general al planejament vigent per a àmbits susceptibles de canvi funcional o de redefinició d'ús, **no resulta adequada ni coherent** en el cas d'aquest equipament, atès que es tracta d'un **edifici docent històric, consolidat i actualment en ple funcionament**, que no ha materialitzat ni requereix cap procés de transformació d'ús.

El manteniment d'aquesta determinació dins l'àmbit del PERI generaria una **expectativa urbanística injustificada**, contrària a la realitat funcional de l'equipament i incompatible amb els objectius de **protecció patrimonial, estabilitat funcional i garantia del servei públic** que orienten el present Pla Especial.

Per aquest motiu, el PERI **elimina expressament** la determinació de transformació d'ús associada a la parcel·la núm. 24725, mantenint de manera plena i exclusiva la seva **qualificació d'equipament docent**, sense perjudici de les possibles actuacions de rehabilitació, millora, adequació o adaptació funcional que es puguin dur a terme d'acord amb la normativa urbanística, sectorial i patrimonial aplicable.

Aquesta decisió **no comporta increment d'aprofitament urbanístic, ni alteració de la classificació del sòl, ni reducció de sistemes públics**, sinó que respon a criteris de **coherència urbanística, seguretat jurídica i adequació a la realitat física i funcional de l'àmbit**.



Imatge 82. Plànol de qualificació del PGOU 2012 amb la qualificació de TU a la parcel·la 2472501DD9927S0001EZ



Imatge 83. Plànol de qualificació del PERI

4 Eixos de proposta

El Pla Especial de Reforma Interior del Centre Històric d'Inca es planteja com un instrument integral d'intervenció sobre la ciutat consolidada, amb l'objectiu d'aprofitar de manera plena les possibilitats que ofereix la legislació urbanística vigent a les Illes Balears i el règim de drets i deures de la propietat del sòl establert a l'ordenament estatal.

El PERI respon a la necessitat d'actualitzar i superar les limitacions del planejament general vigent, redactat en un context urbanístic i social diferent de l'actual, i d'afrontar de manera decidida els processos d'obsolescència urbana, ambiental i funcional detectats en la diagnosi del centre històric.

Les propostes del PERI s'articulen mitjançant **set grans eixos d'actuació**, estretament relacionats entre si, de manera que cap intervenció pot entendre's de forma aïllada del conjunt del model urbà proposat. Aquests eixos, sense que l'ordre estableixi cap jerarquia, són els següents:

1. Patrimoni i paisatge
2. Sistemes urbanístics
3. Activitats urbanes
4. Habitatge assequible
5. Mobilitat racional i sostenible
6. Millora ambiental
7. Ordenació física del teixit urbà

4.1 Sobre el patrimoni i el paisatge

El PERI parteix del reconeixement del **centre històric d'Inca com un dels conjunts urbans històrics més rellevants de les Illes Balears**, tant per la seva extensió com pel seu valor patrimonial, tipològic i paisatgístic.

El patrimoni no es limita únicament als elements catalogats individualment, sinó que inclou:

- els eixos tradicionals,
- els ambients urbans,
- els fronts d'edificació,
- els espais singulars,
- i les traces morfològiques que configuren la identitat del nucli antic.

En aquest sentit, el PERI:

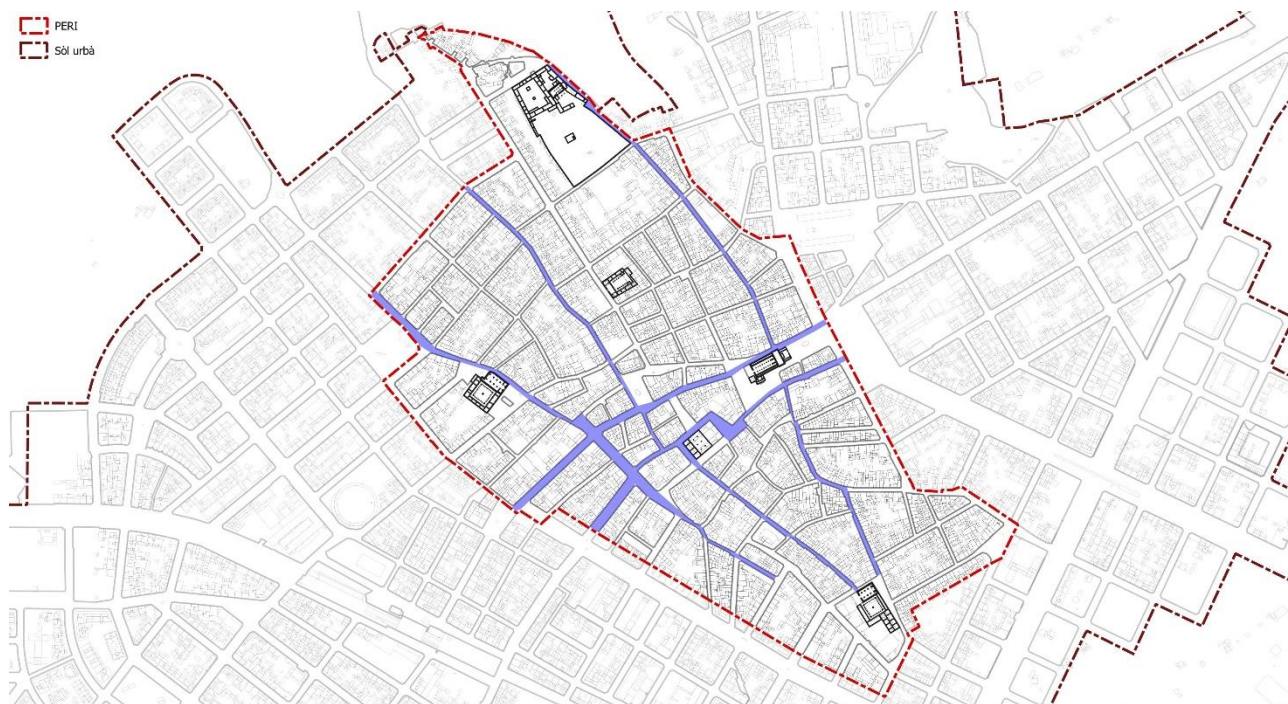
- Identifica **nous elements patrimonials** i restes arqueològiques d'interès detectades en obres recents, que han de ser delimitades i protegides.
- Revisa i actualitza la **fitxa INC-H004 (Casc Històric d'Inca)**, atès que estableix criteris massa genèrics que el PERI concreta i desenvolupa.
- Incorpora la **regulació de les condicions estètiques dels locals comercials**, actualment inexistents o insuficients.
- Proposa la creació d'una **Comissió de Qualitat Arquitectònica**, diferenciada de la comissió de patrimoni, d'acord amb els principis de la Llei de Qualitat de l'Arquitectura, per avaluar projectes públics i privats dins l'àmbit.

Es defineixen les següents **categories patrimonials urbanes**:

Ambients tradicionals. S'han delimitat els fronts que conforma una plaça o un carrer (totalment o en el tram especificat), que, d'acord amb els valors patrimonials acreditats (individualment o per associació) en la seva continuïtat tipològica, compositiva i, especialment visual, tenen un especial interès com a configuratius de la singularitat del paisatge urbà en el conjunt de l'àmbit declarat. L'ambient es determina amb l'objecte de preservar, consolidar i millorar la regulació de les condicions urbanístiques de l'espai públic i les edificacions (referents de diverses tipologies essencials en l'evolució i definició dels mateixos) incloses en l'àmbit protegit i la seva repercussió en les actuacions de nova planta per tal d'afavorir la integració en el paisatge urbà en que s'insereixen.

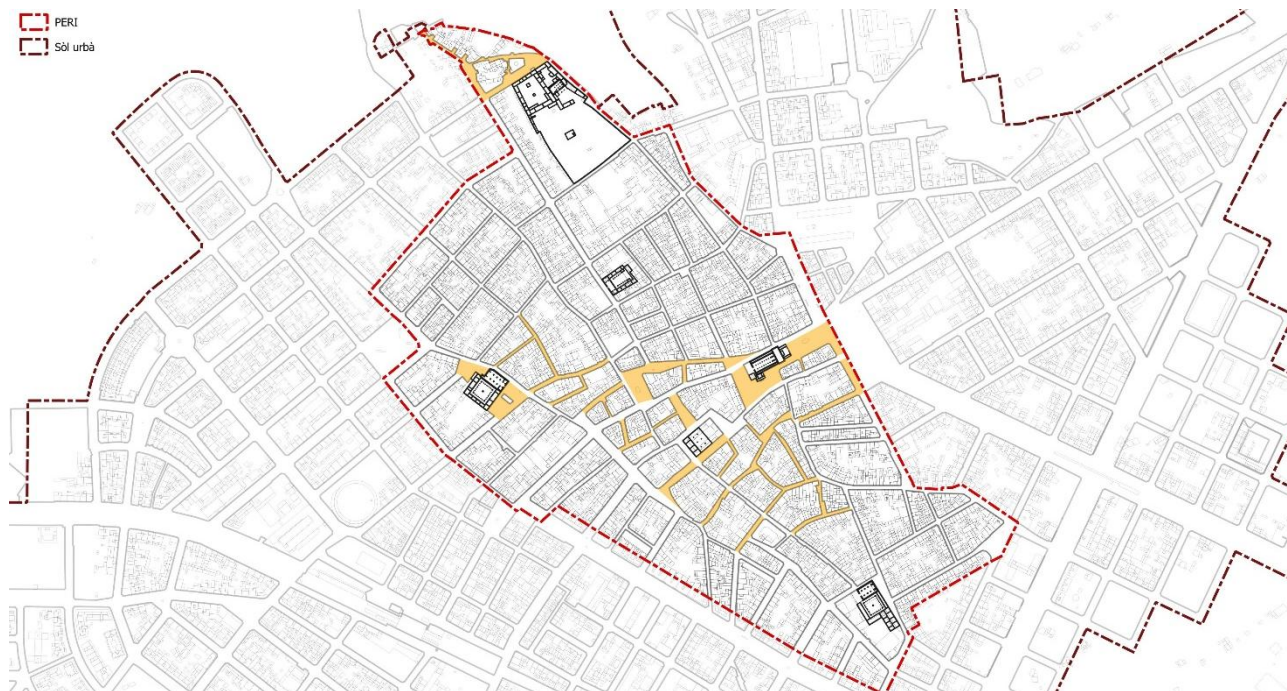
En l'espai urbà es defineixen com Ambients tradicionals la successió d'immobles que presenten una identitat morfològica o d'equilibri en la visió paisatgística de les façanes que conformen els dos o més fronts d'un determinat carrer delimitats –com a mínim– entre dos vials consecutius. Es considera Ambient tradicional, també, el conjunt dels fronts que integren una plaça.

La condició ve donada per la continuïtat tipològica, compositiva i, especialment visual, que mostren els seus fronts i tenen un especial interès com a configuratius de la singularitat del paisatge urbà en el conjunt de l'àmbit declarat.



Imatge 84. Eixos tradicionals. Font: Elaboració pròpia.

Eixos tradicionals. S'han identificat els eixos tradicionals que es corresponen amb els carrers que constitueixen els vials essencials que han vertebrat un creixement i una evolució històrica en el desenvolupament urbà de la Ciutat d'Inca. En tots ells es vol preservar, consolidar i millorar la regulació de les condicions urbanístiques de l'espai públic i les edificacions.

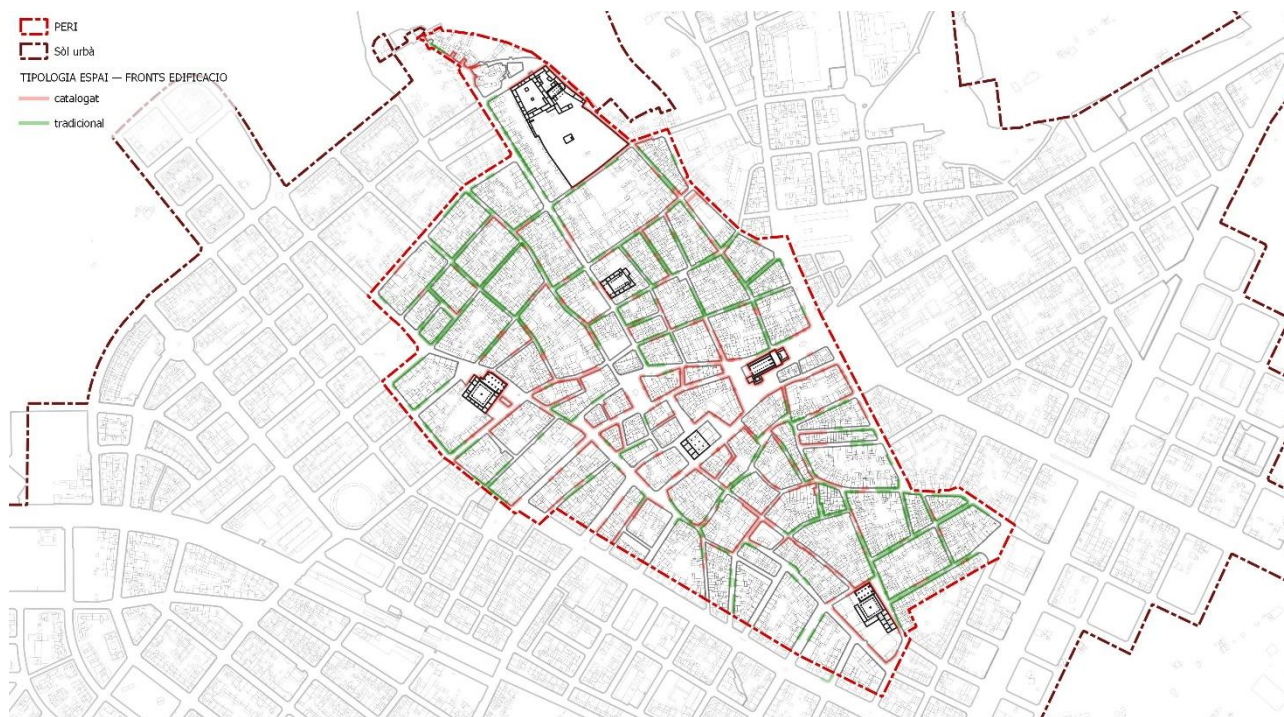


Imatge 85. Eixos tradicionals. Font: Elaboració pròpia.

Fronts d'edificació tradicional. Els fronts d'edificació tradicional comprenen la successió d'immobles que presenten una identitat morfològica o d'equilibri en la visió paisatgística d'una única façana al llarg d'un determinat carrer i es determinen amb l'objecte de preservar, consolidar i millorar la regulació de les condicions urbanístiques de les edificacions (referents) incloses en l'àmbit protegit, per tal d'afavorir la integració en el paisatge urbà particular en què s'insereixen.

Tenim un total de 5.016 metres lineals de fronts d'edificació que estan catalogats pel Catàleg vigent i per tant les seves façanes ja estan protegides, mentre que 5.479 metres lineals dins l'àmbit del PERI són de tipologia tradicional i no tenen una protecció de cap tipus.

Així mateix, l'anàlisi dels fronts tradicionals interessa tant allà on n'hi ha com on no n'hi ha ja que, en un centre històric les condicions estètiques per a les noves edificacions haurien d'adaptar-se al llenguatge de les edificacions històriques.



Imatge 86. Tipologia de fronts d'edificació. Font: Elaboració pròpia.

4.2 Sobre els sistemes urbanístics

El conjunt de sòl qualificat com a sistemes urbanístics pel planejament vigent actualment dins l'àmbit del PERI no arriba ni al 33% del sòl, una proporció molt escassa en comparació amb altres realitats.

Els tres grans blocs de les afectacions urbanístiques als barris del PERI són:

- El **sistema viari** (22% de la superfície de l'àmbit). És el sistema de major presència en el conjunt de l'àmbit, com a resultat d'un planejament que, en el seu moment, afavoria el vehicle privat de motor com a mitjà principal de transport. La mobilitat a peu, en bicicleta o en transport públic ha de desplaçar aquesta concepció anacrònica del planejament vigent del segle XX i, en aquest sentit, es proposarà desafectar totes les afectacions per alineació de vial en edificis consolidats i donar-li algun tipus d'especialització als viaris per a assegurar que es cobreixen les necessitats de les diferents modalitats de mobilitat diferenciant almenys els següents subsistemes:
 - o Xarxa viària bàsica
 - o Xarxa viària de connexió local
 - o Eixos d'activitat
- Els **espais lliures** (1,2% de la superfície de l'àmbit).
- El **sistema d'equipaments** (9,7% de la superfície de l'àmbit). Reconèixer com a equipaments aquells edificis que fan aquesta funció i que no estan reconeguts.

4.3 Sobre les activitats urbanes

El PERI té com a objectiu afavorir la ciutat complexa i la mescla d'activitats en el teixit urbà incentivant la seva presència en les plantes baixes, establint diferents tipologies de carrers (veure eix sobre la mobilitat racional i sostenible).

- Definició dels eixos d'activitat. Es definirà el sistema d'eixos d'activitat està constituït per la part del sistema viari que s'identifica com a vies urbanes d'especial caràcter cívic com a suport d'activitats i de relacions ciutadanes, de preferent significació per a vianants i de regulació especial del trànsit restringit de vehicles i aparcaments. Sobre els fronts edificats d'aquests eixos d'activitat el PERI estableix el foment i la presència d'activitats diverses en les plantes baixes que inclourien els usos del comerç, els usos terciaris així com els serveis de diferents naturalesa i similars que garanteixen una dinàmica d'activitat intensa i complexa dins de l'àmbit del PERI.
- Protegir el comerç emblemàtic per a fer-ne una protecció efectiva, especialment, quan sobre un d'aquests establiments s'implanta una activitat que requereix d'una actualització tècnica important (com pot ser un restaurant). És recomanable revisar els béns inclosos en el catàleg i fer una protecció integral d'aquells béns que es considerin clau.

4.4 Sobre l'habitatge assequible

L'habitatge protegit és la gran assignatura pendent de la nostra comunitat autònoma i, ni Inca i especialment l'àmbit del PERI, en queden exclosos.

Al PERI del centre històric no hi ha sectors de transformació amb els quals garantir una reserva significativa d'un percentatge de sostre residencial destinat a habitatge protegit. La qualificació urbanística pel planejament com habitatge protegit és la única solució possible dins del sòl urbà consolidat.

- Actuacions expropiatòries.
- Cal fer un estudi en profunditat de les diferents oportunitats que poden suposar els solars vacants dins l'àmbit, que tot i no ser molts, n'hi ha uns quants de dimensions mitjanes que podrien donar solució a alguns dels reptes d'habitatge que es plantegen.

4.5 Sobre la mobilitat racional i sostenible

- Es proposa diferenciar quatre subsistemes dins de l'espai viari i regular els usos i la urbanització en coherència:
 - 1) Xarxa viària bàsica o carrers principals;
 - 2) Xarxa de connectors locals; i
 - 3) Eixos d'activitat (on actualment es concentra l'activitat econòmica en planta baixa).
- Es proposa revisar totes les alineacions dins l'àmbit del PERI per tal d'assegurar que queden desafectades les afectacions per alineació de vial en edificis consolidats sempre i quan aquestes no suposin una millora qualitativa en l'espai urbà.
- Alliberar la calçada, desplaçant l'oferta d'aparcament cap a aparcaments dissuassoris, amb algunes excepcions com, per exemple, les places de descàrrega de mercaderies que es mantindrien en calçada per aquelles mercaderies que difícilment es poden distribuir a través de les microplataformes com, per exemple, les que tenen com a destí hotels, restaurants i cafeteries.

- La mobilitat toca moltes tecles, persones, mercaderies (hi ha ajuntaments que defineixen zones lliures de mercaderies per a privats, fan CDUM -centres distribució urbans mercaderies-, de 400 m2, com un equipament de la ciutat per donar un Servei Microdistribució d'Última Milla). El PERI hauria de considerar punts estratègics per reduir el trànsit dins l'àmbit.

4.6 Sobre la millora ambiental

Els serveis ecosistèmics són transversals, i no només patrimoni o servei dels espais lliures. Cada espai (parcs extensius, parcs i jardins, terrats i mitgeres, vialitat, ...) ofereix tot el seu potencial, independentment de la seva qualificació.

- Potenciar l'arbrat viari i els paviments drenants per tal de millorar el cicle de l'aigua amb aprofitament i la laminació de les aigües d'escorrentia,
- En un àmbit amb uns índexs d'espais lliures tan baixos, sorgeix la necessitat de preservar el verd privat per assegurar la qualitat de vida a les persones que hi viuen l'esforç no està tant a l'espai carrer sinó a l'espai interior d'illa. Per tant, la normativa haurà d'establir algunes condicions per preservar el verd existent i potenciar-ne de nou.
- Els espais lliures dins l'àmbit del PERI hauran de complir una sèrie de requeriments ambientals, constructius i d'acabats superficials.
- Totes les edificacions de nova planta i en les obres de gran rehabilitació hauran d'incorporar requeriments ambientals en el projecte com la implantació de la coberta productiva, la captació d'energia renovable, la retenció d'aigües pluvials, o la cobertura vegetal necessària en els patis.

4.7 Sobre l'ordenació física

- Regular de manera coherent les qualificacions del sòl en funció de la història i el valor patrimonial i en funció del teixit urbà existent.
- Revisar la denominació de les zones residencials ja que, el que deim teixit històric i casc antic és tot el que la seva producció d'habitatge es fa sense planificació o alineacions prèvies mentre que l'eixample és aquella acció culta del s.XIX on en la reserva de sòl més enllà de les murades es planificà l'eixamplament de les ciutats. A Inca, parlàrem més aviat d'alineació a vial perquè no hi va haver eixample històricament.
- Ajustar la zonificació establerta pel PGOU-2012 a les característiques pròpies dels barris del PERI, parar atenció a aquelles parcel·les de menys de 50 m2 i façanes de menys de 6 m lineals.
- Incorporar les proteccions patrimonials dels elements, eixos i conjunts.
- Ajustar les fondàries i les alçades màximes als teixits tradicionals. No té sentit que hi hagi alçades per sobre del planejament, però tampoc que les possibilitats del planejament no s'acabin d'esgotar. Podem veure que hi ha molta presència d'unifamiliars pel que podria tenir sentit reduir les alçades màximes a PB+2 com a màxim en algunes zones ja que, PB+3 ja són plurifamiliars.
- Modular la profunditat edificable de les plantes baixes, segons la tipologia de carrer.

- Fer coherents la regulació física de l'ordenació i el patrimoni tot vetllant per la imatge urbana del conjunt del centre històric i d'integració en el paisatge urbà tradicional.
- Establir unes condicions estètiques genèriques en la normativa amb l'objectiu de preveure el manteniment de l'estructura urbana i edificatòria.
- Regular detalladament els elements complementaris de l'ordenació de l'arquitectura: entresolats, patis d'illa, cossos sortints, etc...

5 Actuacions de proposta

Els àmbits d'actuació que es descriuen a continuació constitueixen **espais estratègics d'oportunitat** per al futur del centre històric i del conjunt de la ciutat d'Inca. Tot i que el seu desenvolupament i execució és previsible que es duguin a terme de manera **fragmentada i escalonada en el temps**, aquestes actuacions responen a una **visió unitària i integrada**, que permet articular de manera multiescalar les estratègies definides en els capítols precedents.

Les actuacions de proposta no s'han d'entendre com a intervencions aïllades, sinó com a peces clau d'un **relat urbà coherent**, orientat a multiplicar els efectes positius del PERI i a assolir els seus objectius en termes de:

- millora de la qualitat urbana,
- recuperació d'identitat,
- reforç del paisatge urbà,
- i increment del benestar col·lectiu.

En aquest marc, el PERI no només incideix sobre la configuració de l'espai públic, sinó que estableix criteris clars per garantir la **correcta configuració de l'espai privat**, atenent:

- l'escala i la tipologia edificatòria,
- la mida i proporció de les parcel·les,
- i el paper fonamental dels patis i jardins interiors com a valors patrimonials, ambientals i paisatgístics.

Les actuacions que es detallen a continuació tenen com a finalitat última **millorar la qualitat de l'espai públic**, reforçar la connectivitat urbana i contribuir a la regeneració del teixit històric d'Inca.

5.1.1 Actuació 1: Entorn Carrer Ferrilla

L'actuació a l'entorn del **carrer Ferrilla** és el resultat d'un procés de transformació urbanística iniciat mitjançant successives modificacions puntuals del Pla General d'Ordenació Urbana d'Inca, amb l'objectiu de **millorar la connectivitat urbana i la qualitat de l'espai públic** en un punt estratègic del centre històric.

En el planejament general vigent, l'àmbit estava qualificat majoritàriament com a **sòl residencial en casc antic**. Mitjançant la **Modificació puntual núm. 10 del PGOU** (aprovació definitiva publicada al BOIB núm. 181, de 22 d'octubre de 2020), una parcel·la va passar de qualificació residencial a **sistema viari**, amb la finalitat de crear una nova connexió entre el **barri de Sant Francesc** i el centre històric.

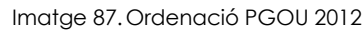
L'obertura d'aquest nou espai públic, ja executada, ha suposat:

- la millora de la permeabilitat urbana,
- la resolució d'un punt de pas insegur,
- i la dinamització de l'activitat quotidiana de l'entorn.

Així mateix, la intervenció ha permès incorporar **nou arbratge i elements de millora ambiental**, contribuint a incrementar la qualitat urbana i paisatgística del centre d'Inca.

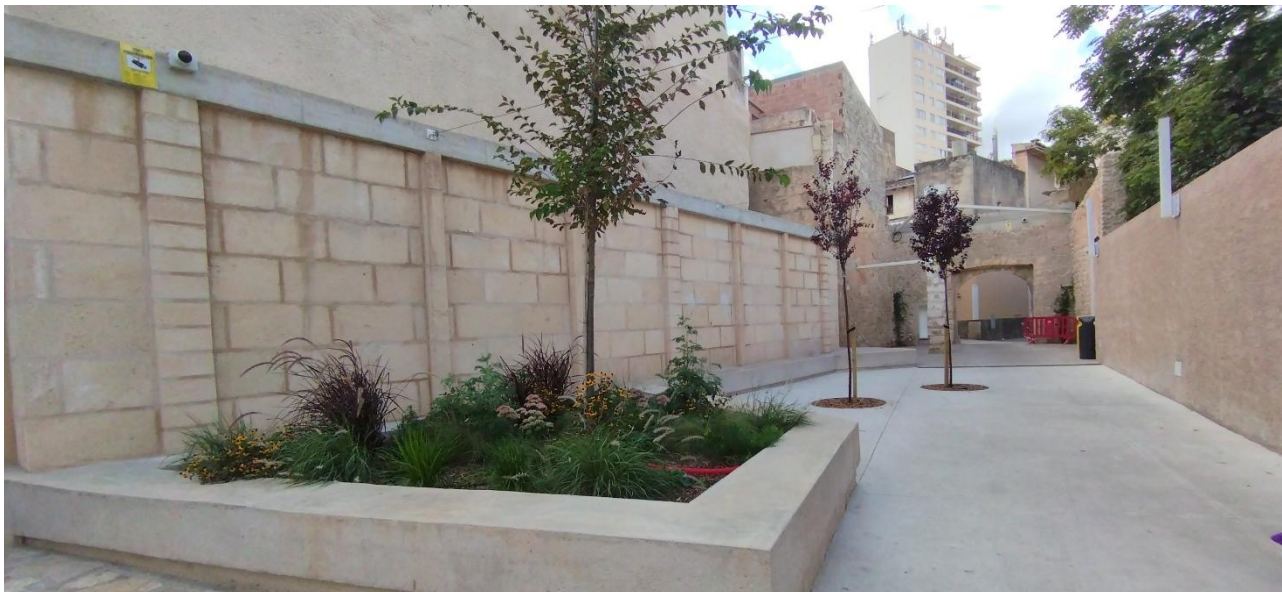
Posteriorment, mitjançant la **Modificació puntual núm. 18 del PGOU** (aprovació definitiva publicada al BOIB núm. 89, de 6 de juliol de 2024), es qualifiquen **dues parcel·les adjacents com a espai lliure públic**, amb els objectius següents:

- El PERI incorpora i ordena aquesta actuació dins una **estratègia global de regeneració urbana**, assegurant la coherència entre la nova configuració de l'espai públic, el teixit edificat existent i els valors patrimonials de l'entorn.





Es tracta d'un àmbit amb una superfície de 508m² qualificat com espai lliure públic i actualment ja és de titularitat municipal.



Imatge 91. Estat actual de la zona urbanitzada que connecta amb el barri de Sant Francesc

5.1.2 Actuació 2: Entorn de l'Església de Sant Francesc

Es proposa la **millora i reordenació de l'entorn de l'Església de Sant Francesc**, bé catalogat amb **grau de protecció A1**, mitjançant la creació d'un **nou espai lliure públic d'aproximadament 462 m²** al llarg del **carrer Pare Cerdà**, amb front directe a la façana de l'església i del conjunt conventual.

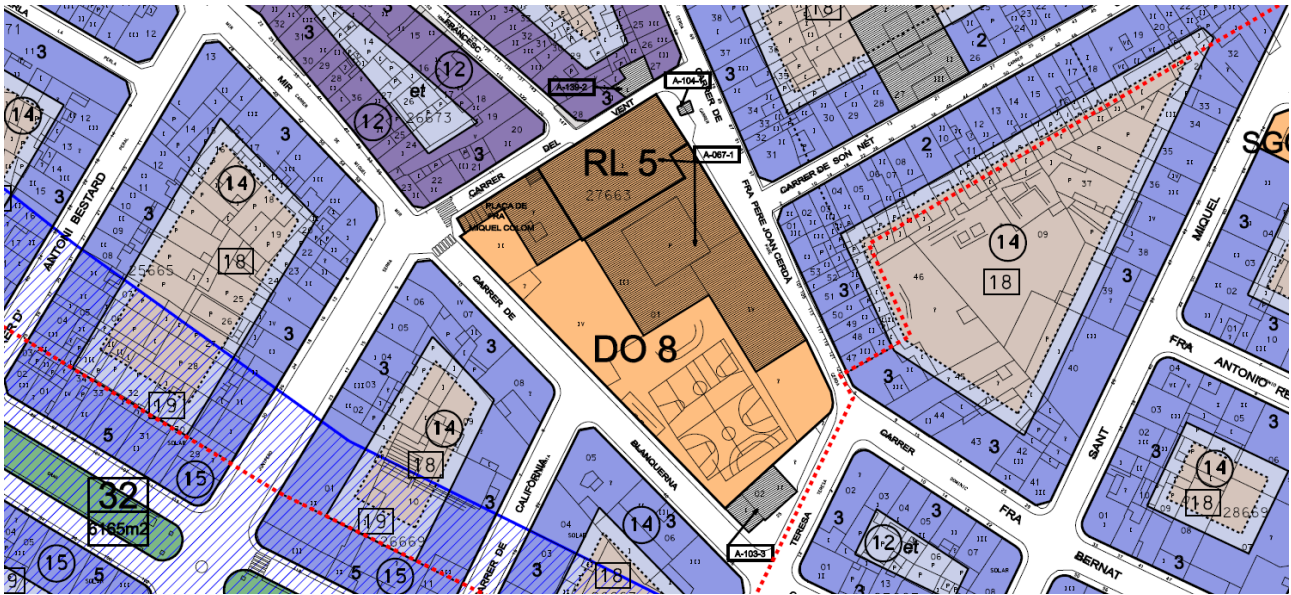
Actualment, aquest àmbit constitueix un **espai residual** destinat principalment a **aparcament en superfície**, sense un tractament urbà adequat i amb una clara incidència negativa sobre la percepció i posada en valor del conjunt patrimonial. La proposta permet:

- recuperar un espai d'alt valor simbòlic i urbà,
- **protegir i millorar les visuals** de l'església i del convent,
- reforçar el caràcter cívic i representatiu de l'entorn,
- i incrementar la qualitat ambiental i paisatgística del centre històric.

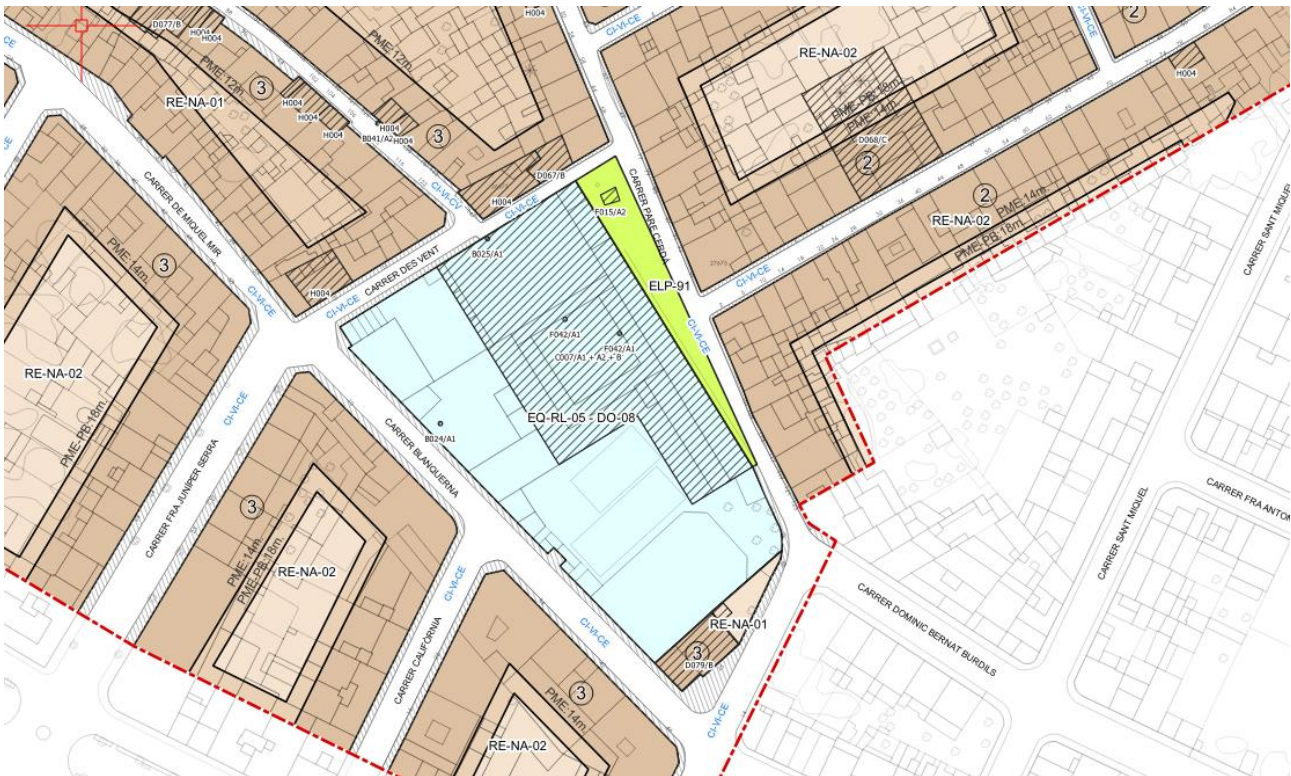
El **PGOU d'Inca de 2012** qualifica actualment aquest àmbit com a **sistema viari**. El present PERI proposa el **canvi de qualificació a sistema d'espai lliure públic**, en coherència amb els criteris de protecció patrimonial, millora de l'espai públic i prioritització del vianant definits en el model d'ordenació del Pla Especial.

Aquesta actuació s'emmarca dins l'estratègia global del PERI de:

- reducció progressiva de l'aparcament en superfície en punts sensibles,
- recuperació d'espais cívics associats a elements patrimonials de primer ordre,
- i consolidació d'una xarxa d'espais lliures de proximitat, actualment molt escassa dins l'àmbit del centre històric.



Imatge 92. Ordenació del PGOU2012



Imatge 93. Proposta d'ordenació del PERI.



Imatge 94. Estat actual de l'espai en època de festes.

5.1.3 Actuació 3: Entorn carrer Sant Miquel

Al **carrer de Sant Miquel** es detecta una **oportunitat estratègica de millora puntual dels espais lliures**, estretament vinculada a la **pacificació de l'entorn escolar** i a la millora de la qualitat urbana d'aquest sector del centre històric.

La proposta té com a objectiu **reforçar el node escolar del CEIP Llevant**, mitjançant l'ampliació i reordenació de l'espai lliure existent amb la **creació d'una nova plaça davant la façana principal del centre educatiu**. Aquesta actuació permet:

- disposar d'un **espai lliure de relació** adequat a l'ús escolar i veïnal,
- millorar la **seguretat viària** mitjançant la reducció del trànsit motoritzat i la prioritització del vianant,
- dinamitzar l'activitat quotidiana de l'entorn,
- i afavorir el desenvolupament d'**activitats educatives, esportives i ambientals a l'aire lliure** en un entorn segur i de qualitat.

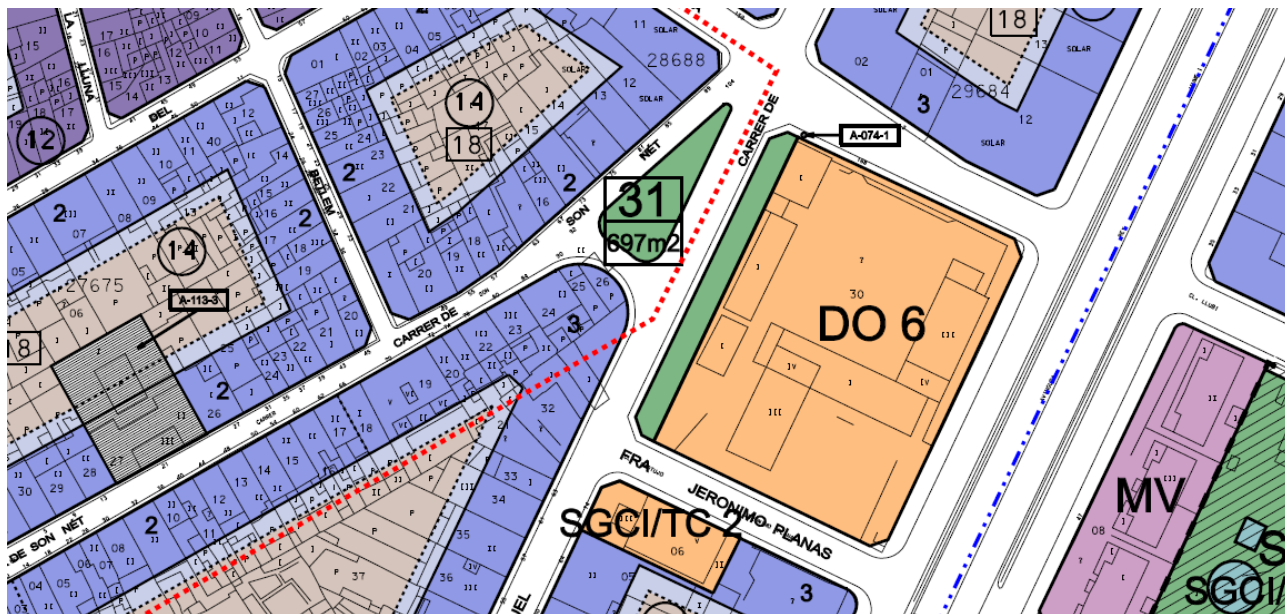
L'actuació s'inscriu en les estratègies del PERI relatives a:

- la **pacificació dels entorns escolars**,
- la millora de la mobilitat activa,
- l'increment d'espais lliures de proximitat,

- i la generació d'espais cívics adaptats a les necessitats de la infància i la comunitat educativa.

Aquesta intervenció contribueix, així mateix, a reforçar la xarxa d'espais lliures del centre històric, actualment molt limitada, i a consolidar un model d'espai públic més saludable, incliusiu i orientat a les persones.

Aquesta actuació es desenvolupa en un **àmbit amb una superfície aproximada de 761 m²**, que és **de titularitat pública en la seva totalitat**, fet que en facilita la viabilitat, l'execució directa per part de l'Ajuntament i la seva incorporació com a espai lliure de proximitat al servei de la comunitat educativa i del veïnat.



Imatge 95. Ordenació del PGOU2012



Imatge 96. Proposta d'ordenació del PERI.



Imatge 97. Entorn del centre educatiu de Llevant

5.1.4 Actuació 4: Entorn Església i Claustre de Sant Domingo

L'actuació a l'**entorn de l'Església i el Claustre de Sant Domingo** constitueix una de les intervencions **més complexes i estratègiques** dins l'àmbit del PERI, tant per la necessitat d'**adquisició de sòl** per fer-la possible, com per la seva incidència directa sobre un **espai d'altíssim valor patrimonial**, declarat **Bé d'Interès Cultural (BIC)**.

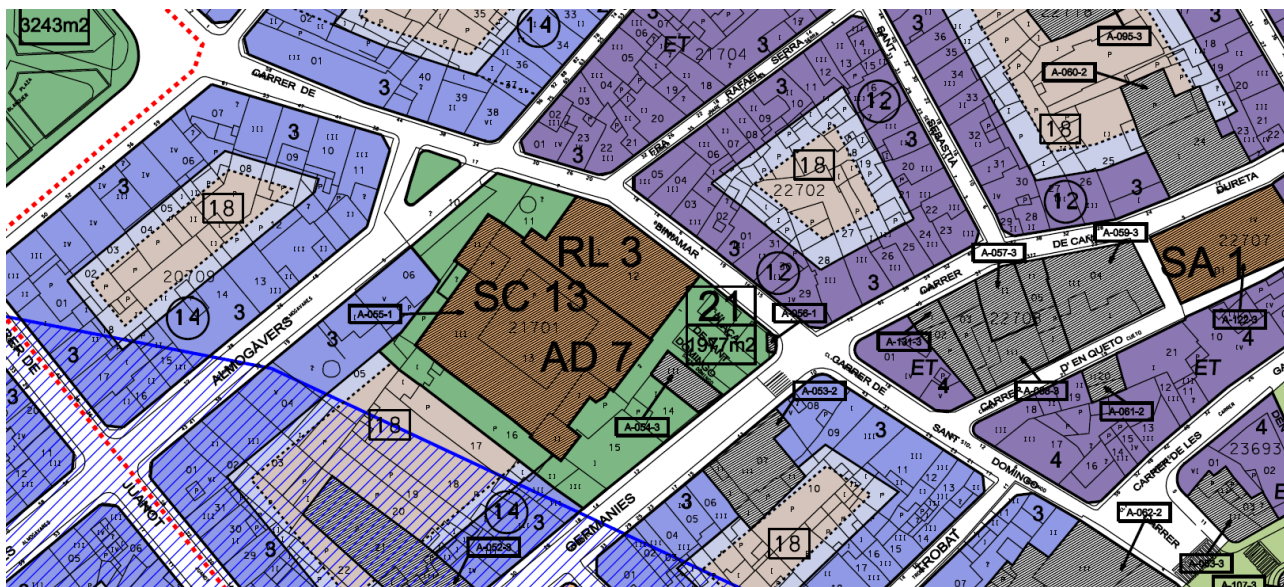


Imatge 98. Entorn del Claustre de Sant Domingo

L'objectiu principal de l'actuació és **millorar i posar en valor l'entorn immediat del conjunt monumental**, mitjançant una operació d'**esponjament urbà** que permeti:

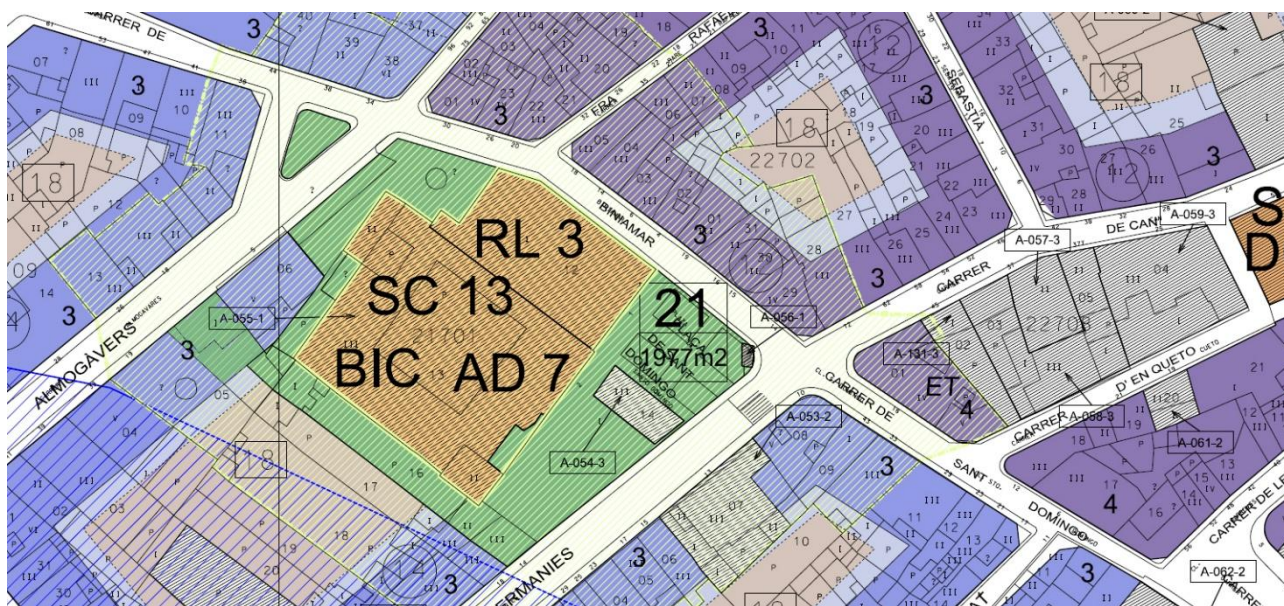
- dignificar les façanes i visuals del claustre i de l'església,
- reduir la pressió edificatòria del seu entorn més proper,
- i **connectar funcionalment i visualment aquest àmbit amb la plaça des Blanquer**, reforçant la continuïtat dels espais cívics del centre històric.

Una part d'aquesta actuació ja es troba **parcialment prevista pel planejament general vigent**, tal com es reflecteix a l'ordenació del PGOU de 2012.



Imatge 99. Ordenació del PGOU 2012

En aquesta línia, l'any 2024 l'Ajuntament d'Inca ha impulsat la **Modificació puntual núm. 19 del PGOU**, mitjançant la qual es procedeix a la **requalificació d'un solar d'ús residencial com a espai lliure públic** (aprovació definitiva publicada al **BOIB núm. 131**, de 5 d'octubre de 2024).



Imatge 100.

Ordenació modificació puntual n°19

El PERI proposa **ampliar i completar aquesta operació d'esponjament**, incrementant la superfície d'espai lliure públic a l'entorn del conjunt de Sant Domingo mitjançant el **canvi de qualificació d'una parcel·la residencial situada a ponent**, que passaria a qualificar-se com a **sistema d'espai lliure públic**.

Aquesta parcel·la té una **superfície aproximada de 223 m²**, és **actualment de titularitat privada** i es troba **edificada**, fet que implica la necessitat de definir mecanismes de gestió urbanística adequats per a la seva obtenció i transformació.

Finalment, l'actuació incorpora de manera transversal **criteris de renaturalització de l'entorn**, mitjançant:

- la creació d'un **entorn verd al voltant dels elements catalogats**,

- la incorporació d'**arbratge als carrers adjacents**,
- i la millora de les condicions ambientals i microclimàtiques de l'espai públic.

Aquesta intervenció permetrà consolidar un **gran àmbit cívic i patrimonial de referència** dins el centre històric d'Inca, reforçant la relació entre patrimoni, espai públic i paisatge urbà, en coherència amb els objectius generals del PERI.



Imatge 101.

Proposta d'ordenació PERI



Imatge 102.

Estat actual de la zona d'intervenció

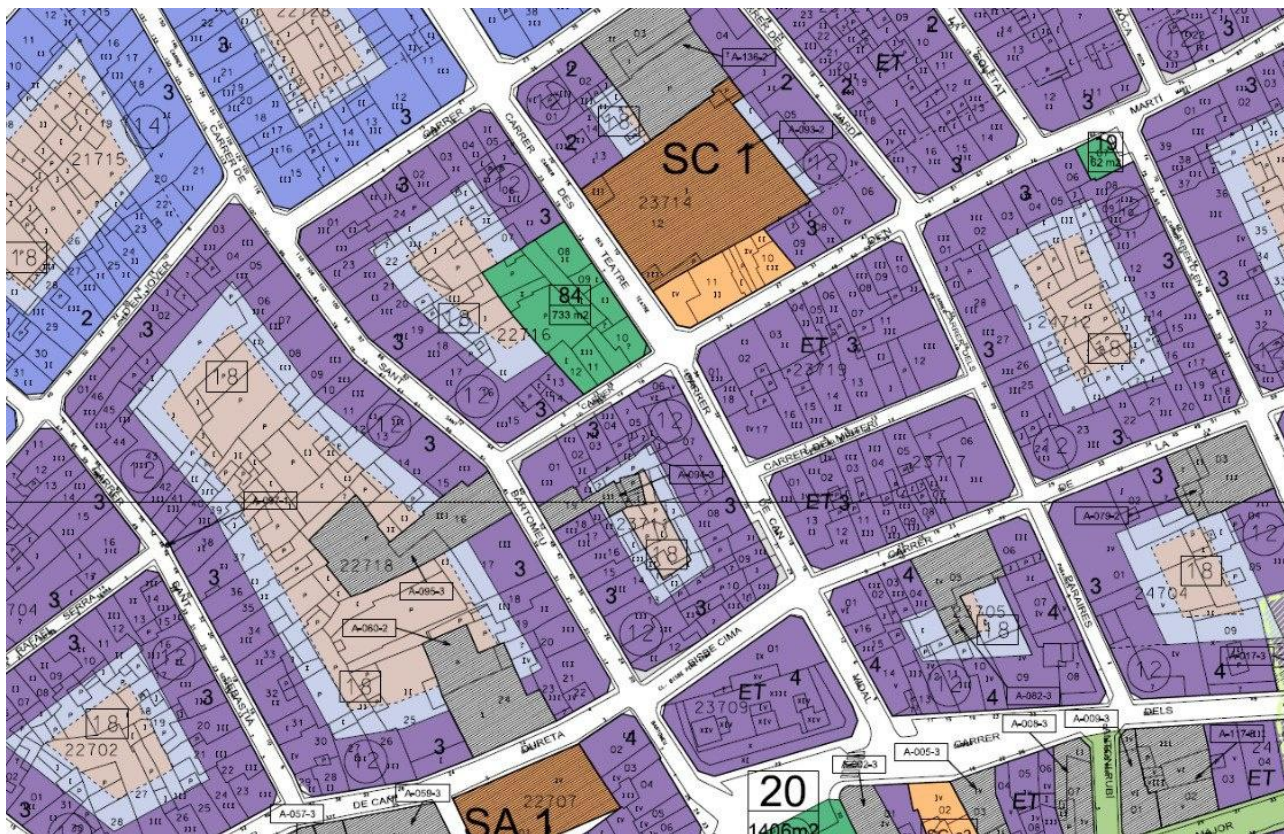
5.1.5 Actuació 5: Entorn Teatre Principal.

L'actuació a l'**entorn del Teatre Principal** parteix del reconeixement d'aquest àmbit com a **eix vertebrador de la centralitat cultural d'Inca** i com a element clau en l'estructuració d'un **barri de proximitat** amb una forta presència d'activitat cívica, cultural i comercial.

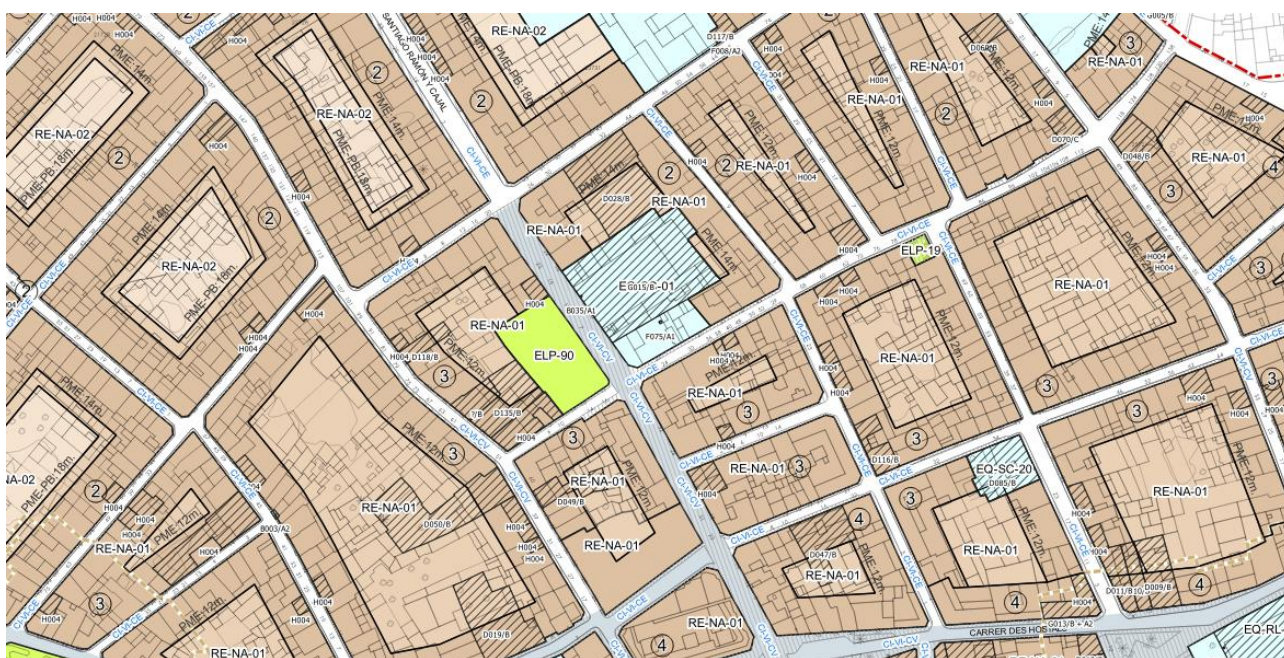
La proposta defineix un **nou eix cívic** que té com a objectius principals:

- millorar la **qualitat urbana** de l'espai públic,
- reforçar l'**accessibilitat i la seguretat viària**,

- Aquest eix articula la connexió entre els principals **equipaments culturals** del sector, l'activitat comercial existent i dos espais lliures de referència del centre urbà: la **plaça del Teatre** —espai lliure públic pendent d'execució— i la **plaça d'Espanya**, on es planteja reforçar la programació cultural i l'ús ciutadà.



Ordenació PGOU 2012



Proposta d'ordenació PERI



Imatge 105.

Estat actual de l'àmbit

5.1.6 Actuació 5: Entorn Teatre Principal i eix Bisbe Cima

L'actuació a l'entorn del **Teatre Principal** es configura com una peça estructurant del centre històric d'Inca, consolidant-se com a **eix cívic, cultural i comercial** de referència. Aquesta actuació s'articula amb la transformació del **carrer Bisbe Cima**, d'acord amb la alineació en plantes pis de modificació puntual núm. 11 del PGOU d'Inca, **tramitada per l'Ajuntament i actualment aprovada inicialment**, configurant un sistema continu d'espais públics de qualitat.

La proposta parteix del reconeixement d'aquest àmbit com a **centralitat urbana** i com a oportunitat per estructurar un **barri de proximitat** amb forta presència d'activitat cívica, cultural i econòmica.

Objectius

- Millorar la **qualitat urbana** de l'espai públic.
- Reforçar l'**accessibilitat universal** i la seguretat viària.
- Potenciar l'**activitat comercial de proximitat**.
- Afavorir la **trobada veïnal i l'ús cívic**.
- Incrementar la **qualitat ambiental (llum, ventilació)** del teixit urbà.

Estratègia d'ordenació

L'actuació defineix un **eix cívic continu** que connecta:

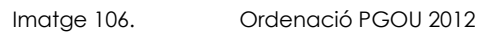
- el **Teatre Principal**,
- la **plaça del Teatre** (espai lliure previst),
- i la **plaça d'Espanya** com a node principal d'activitat urbana.

Aquest eix es reforça amb la intervenció al **carrer Bisbe Cima**, que actua com a peça clau de millora de la connectivitat i de l'espai públic:

- **Ampliació de la secció del carrer**, millorant la relació entre edificis i la qualitat espacial.
- **Reculada de l'edificació** en planta baixa i plantes pis, incrementant la separació i la il·luminació del carrer, ampliació de **vorera** per als vianants.
- Manteniment del **subsòl privat**, garantint la viabilitat de les parcel·les.

Criteris urbans

- Prioritat per al **vianant** i millora de la continuïtat dels itineraris.
- Activació de les **plantes baixes** amb usos comercials i cívics.
- Generació d'un sistema d'espais públics **connectat i no fragmentat**.
- Integració amb els objectius de **regeneració urbana del casc antic**.
- Millora de les condicions d'**habitabilitat urbana** (llum, ventilació i confort).





Imatge 108.

Estat actual de l'àmbit

Així mateix, l'actuació incorpora l'eix del carrer Bisbe Cima com a part integrant de la proposta d'ordenació de l'entorn del Teatre Principal, atesa la seva funció de connexió urbana entre els espais de centralitat cultural, comercial i residencial del centre històric.

En aquest àmbit, el PERI assumeix com a determinació pròpia l'alineació de plantes pis prevista a la Modificació puntual núm. 11 del PGOU d'Inca, relativa al carrer Bisbe Cima, amb l'objectiu de consolidar l'ampliació de l'espai públic, millorar les condicions d'accessibilitat per als vianants i incrementar la separació entre fronts edificats. Aquesta alineació s'integra dins l'ordenació detallada del PERI i queda recollida als plànols d'ordenació corresponents.

La incorporació d'aquesta determinació al PERI respon a la voluntat de donar coherència unitària a l'ordenació del centre històric, evitant la coexistència de determinacions puntuals disperses i integrant-les dins un únic instrument de planejament especial. En conseqüència, amb l'aprovació definitiva del present PERI, les determinacions de la Modificació puntual núm. 11 del PGOU d'Inca relatives al carrer Bisbe Cima queden substituïdes per les determinacions gràfiques i normatives del PERI, i la MP11 queda sense efecte dins l'àmbit del Pla Especial, sense perjudici dels efectes jurídics produïts durant la seva vigència.

Aquesta integració permet reforçar l'eix Teatre Principal – Bisbe Cima com a àmbit de millora urbana, amb una ordenació orientada a la qualitat de l'espai públic, la continuïtat dels itineraris de vianants, la seguretat viària i la regeneració funcional d'aquest sector del centre històric.

6 EQUIP REDACTOR

JORNET LLOP PASTOR ARQUITECTES SLP

Sebastià Jornet Forner
Joan Enric Pastor
Gabriel Jubete Andreu

arquitecte, director del PERI
arquitecte
arquitecte

MARÈS ARQUITECTURA, PAISATGE I TERRITORI SL

Jaume Luis Salas
Kerstin Nething
Miquel Fiol Munar

arquitecte i paisatgista
arquitecta
arquitecte

MGL URBANISME

Maria Gómez Llabrés

arquitecta urbanista

A Inca, a data de la signatura electrònica.

Per l'equip redactor,

Firmado por ***1379** JAUME XAVIER LUIS (R:
****8158*) el día 25/06/2026 con un
certificado emitido por AC Representación