



**Expedient:** 4326/2024

**Assumpte:** Avaluació, justificació econòmica detallada i informe tècnic del Projecte de Compensació del Sector 1 del PGOU d'Inca.

**Emissor:** Urbanisme

## 1. Objecte de l'Informe

El present informe tècnic unificat té per objecte la revisió, avaluació integral i informe tècnic per la proposta d'aprovació del Projecte de Compensació formulat per la Junta de Compensació del Sector 1 del Pla General d'Ordenació Urbana (PGOU) d'Inca.

Aquest document fusiona l'anàlisi de la distribució de beneficis i càrregues, la valoració de les edificacions afectades i el compte de liquidació provisional amb l'auditoria de la Memòria de Viabilitat Econòmica que fonamenta de manera matemàtica i jurídica la disminució de la cessió municipal obligatòria, garantint que l'actuació sigui viable i executable segons la normativa urbanística de les Illes Balears.

L'anàlisi es realitza per comprovar la seva adequació a les determinacions de la Llei 12/2017, de 29 de desembre, d'urbanisme de les Illes Balears (LUIB), al seu Reglament de desenvolupament i al Pla General d'Ordenació Urbana (PGOU) d'Inca.

## 2. Antecedents, Marc Legal i Planejament Aplicable

La tramitació, avaluació de costos i justificació financera d'aquest projecte s'emmarquen escrupolosament en el següent marc normatiu vigent:

- **Instrument a executar:** Pla Parcial del Sector 1 del vigent PGOU d'Inca, aprovat definitivament el 27/07/2012 i modificat per acord del Ple Municipal de 30/10/2025, per adaptar l'àmbit a la realitat física i a la delimitació efectuada per Serveis Ferroviaris de Mallorca (SFM).
- **Sistema d'Actuació:** Compensació (Reparcel·lació).
- **Entitat formulant:** Junta de Compensació del Sector 1 del PGOU d'Inca, representant a la propietat del sector.
- **Normativa d'aplicació:**
  - **Llei 12/2017, de 29 de desembre**, d'urbanisme de les Illes Balears (LUIB).
  - **Reglament de la Llei 12/2017** per a l'Illa de Mallorca.
  - **Reial Decret Legislatiu 7/2015, de 30 d'octubre**, pel qual s'aprova el Text Refós de la Llei de Sòl i Rehabilitació Urbana (TRLSIRU).
  - **Reial Decret 1492/2011, de 24 d'octubre**, pel qual s'aprova el Reglament de Valoracions de la Llei de Sòl (RVLS).
  - **Ordre ECO/805/2003, de 27 de març**, sobre normes de valoració de béns immobles (metodologia residual dinàmica).

## 3. Característiques i Dades Generals de l'Actuació

L'àmbit espacial definit per a la reparcel·lació compta amb les següents magnituds urbanístiques estructurals unificades:

- **Superfície Total del Sector:** 360.340,82 m<sup>2</sup> (incloent els Sistemes Generals Adscrits).
- **Superfície de Sòl Lucratiu Privat:** 185.852,91 m<sup>2</sup> destinats a usos Industrial, Serveis i Oci.
- **Aprofitament Total Objectiu del Sector:** 283.992,96 unitats d'aprofitament (ua).
- **Valor de referència de la Unitat d'Aprofitament (UA):** 307,52 €/ua (determinat mitjançant l'estudi de mercat homogeneïtzat per al sòl transformat).
- **Horitzó Temporal del Projecte:** Establert en 6 anys per cobrir el procés complet de redacció, aprovació,





execució de l'obra urbanitzadora i comercialització de les parcel·les resultants.

#### 4. Avaluació Desglossada de les Inversions Privades i Costos del Sector

Per a la completa transformació d'un sòl originalment rural a sòl completament urbanitzat, la iniciativa privada agrupada en la Junta de Compensació ha d'assumir un volum global de despeses estimat en 67.974.964,94 €. El desglossament exhaustiu d'aquesta inversió inclou:

- **Cost d'adquisició del sòl inicial:** 28.106.583,96 € (calculat sobre la base d'un valor de mercat de 78,00 €/m<sup>2</sup> abans de la transformació).
- **Pressupost d'Execució per Contracta (PEC) de l'obra civil:** 21.056.342,90 € (corresponent a un pressupost d'execució material d'urbanització de 17.694.405,80 €).
- **Costos d'infraestructures especials i connexions externes:** 10.711.108,63 € (desmuntatge i soterrament de línies d'alta tensió, connexió d'ENDESA, canonades i costos direccionals de l'ampliació de la Depuradora municipal i compensació econòmica directa a SFM).
- **Indemnitzacions per edificacions existents:** 1.043.685,00 € (segons les previsions de la memòria de viabilitat), ajustades a 1.192.028,48 € en el compte de liquidació definitiva de les fitxes individuals de l'Annex V.
- **Impostos no recuperables:** 2.041.446,53 € (Declaració de solars, notari, inscripció registral).
- Honoraris professionals tècnics i jurídics: 838.550,66 € (Pla Parcial, Reparcel·lació, Urbanització, Seguretat i Salut).
- **Costos de llicències, taxes municipals i gestió de residus:** 230.027,28 €.
- **Despeses comercials i financeres:** 3.069.286,29 € (comercialització al 3% s/VS i financers al 4% s/PEC).
- **Administració, assegurances i inspeccions:** El restant fins a cobrir el pressupost privat de transformació.

#### 5. Compte de Liquidació Provisional d'Urbanització

D'acord amb l'article 76 de la LUIB, s'ha auditat el Compte de Liquidació Provisional, el pressupost del qual és sufragat pels propietaris integrats en proporció a les seves quotes de participació. Les partides principals del compte reflecteixen les despeses següents:

- **Obres d'Urbanització generals (Partida 8.1):** 30.253.907 € (inclou obres civils, ENDESA, soterraments, gestió de residus de 366.477 € i imprevistos d'1.129.126 €).
- **Despeses Generals i Projectes Tècnics (Partida 8.2):** 868.643 € (topografia, direcció d'execució d'obra civil i la redacció de la memòria de compensació).
- **Compensació d'Edificacions Existents incompatibles (Partida 8.3):** 1.192.028 €.
- **Altres costos (Partida 8.4):** 1.453.973 € (despeses fixes prèvies, la compensació directa de SFM de 300.000 € i la quota proporcional de l'ampliació de la depuradora de 864.620 €).

El projecte preveu que els propietaris facin front a aquestes quotes preferentment en metàl·lic o, per acord mutu, mitjançant la fórmula d'adjudicació de parcel·les de resultat com a títol de cessió en pagament de despeses d'urbanització, d'acord amb l'article 132 del Reglament de la Llei 12/2017.

#### 6. Anàlisi de les Edificacions Existents, Conservació i Enderrocs

S'ha procedit a l'estudi de la realitat física del sector pel que fa a l'edificació existent, dictaminant-se dues situacions clarament diferenciades:

- **Edificacions Conformes que se mantenen:** Són aquelles compatibles amb els paràmetres i l'alineació de la nova ordenació del Pla Parcial. Es conserven sense solució de continuïtat la Parcel·la Inicial 1-500





amb una nau de 703 m<sup>2</sup> integrada en la parcel·la de resultat 7; i les parcel·les inicials 2-187, 2-188 i 2-636 amb una nau de 848,48 m<sup>2</sup> conservada en la parcel·la resultant 35.

- **Edificacions Incompatibles subjectes a Indemnització:** Totes les altres construccions i instal·lacions preexistents resulten directament incompatibles amb el nou disseny. S'ha auditat la relació de 27 edificacions afectades (Annex V), fixant-se un valor total d'indemnització d'1.192.028,48 € (mitjana de 44.149,20 € per edificació).
- **Condicció Tècnic-Jurídica:** Totes les indemnitzacions d'aquestes edificacions queden **CONDICIONADES** expressament a la justificació exhaustiva per part de la propietat de la plena **LEGALITAT** de les estructures afectades (obres anteriors a l'any 1956 o que hagin comptat amb la seva llicència urbanística d'obres).

## 7. Metodologia de la Memòria de Viabilitat Econòmica

La verificació de la viabilitat financera s'ha efectuat seguint els requeriments formals de l'article 22 del TRLSIRU i l'article 40 del Reglament de la LUIB, utilitzant la metodologia residual dinàmica establerta en l'Ordre ECO/805/2003, obligatòria en tractar-se d'un sòl urbanitzable en procés de desenvolupament a mitjà termini.

- **Determinació del flux de caixa actualitzat:** Es transporten tots els cobros esperats per vendes i els pagaments per costos al moment present utilitzant una taxa de descompte o tipus d'actualització de referència.
- **Càlcul de la Taxa d'Actualització (anual):** S'ha determinat de manera rigorosa un tipus del 16,212%. Aquest valor és el resultat exacte de sumar la Taxa lliure de risc real del 2,212% i la Prima de risc sectorial fixada per llei en el 14,00% per a edificis de naturalesa i ús industrial.

## 8. Justificació Rigorosa de la Disminució del Percentatge de Cessió Municipal

L'article 30.2.b) de la LUIB determina que, per norma general, les promocions urbanitzadores han de cedir a l'Ajuntament el 15% del seu aprofitament mig lliure de càrregues, obrint la porta a reduir dit percentatge fins al 5% si es demostra un deure de despeses imposades que trenqui l'equilibri de l'actuació. La Memòria de Viabilitat analitza de manera matemàtica dos escenaris essencials:

- **Escenari A - Aplicació de la cessió estàndard del 15% (Inviabile):** Amb una cessió del 15%, correspon entregar 42.598,94 ua gratuïtes al municipi. L'aprofitament privat lucratiu comercialitzable pels promotors queda reduït a 241.394,01 ua, generant uns ingressos potencials de 74.234.419,22 €. Un cop descomptat el pressupost complet de transformació de 67.974.964,94 € i aplicant el coeficient d'actualització del 16,212% al llarg de 6 anys, el balanç llança un VAN NEGATIU de -4.544.946,12 €. L'operació és financerament inviable.
- **Escenari B - Càlcul del punt d'equilibri per a un VAN = 0 € (Viable):** Per reactivar i fer viable la transformació, el model residual dinàmic demostra que el punt d'equilibri matemàtic s'obté reduint el deure de cessió al 5,01% del total del sector. Sota aquesta quota, el deure és de 14.228,05 ua, deixant 269.764,91 ua per al promotor i elevat els ingressos potencials a 82.959.146,84 € (amb unes despeses generals unificades de 68.528.250,30 €). El VAN resultant és exactament 0,00 €, garantint la viabilitat de l'actuació.

## 9. Criteris de Reparcel·lació, Materialització de la Cessió i Adjudicacions Públiques Resultants

El projecte s'ajusta a l'article 80 de la LUIB i a l'article 130 del Reglament de la Llei 12/2017, aplicant la distribució equitativa de beneficis i càrregues.

- **Finques Aportades:** S'han relacionat degudament les finques inicials, els seus titulars, les superfícies registrals i topogràfiques, i les seves respectives quotes de participació. El dret de les persones





proprietàries és proporcional a la superfície aportada respecte al total de l'àmbit.

- **Finques de Resultat (Privades):** S'han definit 56 parcel·les resultants d'ús lucratiu (Industrial/Serveis/Oci), adjudicades als propietaris segons la seva quota, procurant evitar proindivisos sempre que ha estat possible i compensant les diferències en metàl·lic.
- **Cessió Obligatòria a l'Administració (Sòl Lucratiu):** D'acord amb els resultats de la memòria de viabilitat econòmica per garantir el desenvolupament del sector, el percentatge de cessió municipal de sòl lliure de càrregues s'ha reduït al 5,01%. Això suposa 14.228,05 UA's, les quals es materialitzen en l'adjudicació a l'Ajuntament d'Inca de la **Parcel·la Resultant núm. 1**, amb una superfície de 9.509,12 m<sup>2</sup> i una edificabilitat equivalent a 14.263,68 m<sup>2</sup>.
- **Adjudicacions de Sòl Dotacional Públic:** S'adjudiquen a l'Ajuntament d'Inca un total de 170.536,50 m<sup>2</sup> de la següent manera:
  - **Serveis d'Infraestructures (SU-1 a SU-11):** 11 porcions de 27,31 m<sup>2</sup> cadascuna per a centres de transformació.
  - **Equipaments Públics (E i SC):** Dues parcel·les a la Mançana VIII que sumen 3.366,47 m<sup>2</sup> (Equipament General) i 3.366,67 m<sup>2</sup> (Equipament Social).
  - **Espais Lliures Públics (EL-1 a EL-4):** Quatre parcel·les que sumen respectives superfícies de 9.079,60 m<sup>2</sup>, 7.540,27 m<sup>2</sup>, 8.207,97 m<sup>2</sup> i 10.172,80 m<sup>2</sup>.
  - **Parc Esportiu Públic (ES):** Una parcel·la concentrada a la Mançana VIII de 19.360,00 m<sup>2</sup>.
  - **Xarxa Viària i Aparcaments Públics:** Dividit en Vials A (zones I a V) amb 37.716,42 m<sup>2</sup> i Vials B (zones VI a VIII) amb 43.445,51 m<sup>2</sup>.
  - **Sistemes Generals Adscrits (CS-1 a CS-3):** Tres parcel·les que sumen 703,40 m<sup>2</sup>, 11.346,21 m<sup>2</sup> i 15.930,77 m<sup>2</sup>.

## 10. Conclusió

Un cop revisada la documentació presentada per la Junta de Compensació, s'informa que el Projecte de Compensació del Sector 1 del PGOU d'Inca conté les determinacions exigides per l'article 135 del Reglament de la LUIB. El repartiment de beneficis i càrregues, la valoració de les finques aportades i adjudicades, el compte de liquidació provisional i les cessions obligatòries a l'Administració (incloses les vinculades a la viabilitat econòmica) s'ajusten a dret.

El Projecte de Compensació reflecteix fidelment les exigències legals. Els costos d'urbanització i transformació justifiquen plenament la impossibilitat de la cessió estàndard del 15%. L'ajust al 5,01% és la mesura mínima i necessària d'equilibri emparada en l'Art. 30.2.b) de la Llei 12/2017.

Per tot això, s'emet **INFORME TÈCNIC FAVORABLE** per a l'aprovació i la continuació de la tramitació del Projecte de Compensació d'acord amb el procediment establert a l'article 122 del Reglament de la Llei 12/2017.

Inca, a data de la signatura digital

Francesc Alemany  
L'arquitecte municipal

