

AJUNTAMENT D'INCA



**MODIFICACIÓ PUNTUAL N° 16
DEL PGOU D'INCA CONSISTENT EN EL CANVI
DEL PARÀMETRE D'ALÇADA
DE LA PARCEL·LA DEL
CARRER DE LA GLÒRIA N° 149
DE 3 A 4 PLANTES**

juny de 2024

MEMÒRIA

ÍNDEX

1. ANTECEDENTS	3
1.1. ANTECEDENTS DE PLANEJAMENT	3
1.2. ÀMBIT TERRITORIAL	5
1.3. OBJECTE DE LA MODIFICACIÓ	8
2. DESCRIPCIÓ DE LA SOLUCIÓ ADOPTADA.....	9
3. JUSTIFICACIÓ DE LA MODIFICACIÓ	10
3.1. JUSTIFICACIÓ DE LA MODIFICACIÓ.....	10
3.2. DESCRIPCIÓ DE LES FUNCIONS DEL COL·LEGI D'ADVOCATS	11
3.3. JUSTIFICACIÓ LEGAL	12
4. INFORME DE SOSTENIBILITAT ECONÒMICA	15
4.1 INFORME DE SOSTENIBILITAT ECONÒMICA.....	15
4.2 ESTUDI ECONÒMIC I FINANCER	16
5. EVALUACIÓ AMBIENTAL ESTRATÈGICA.....	17
6. IDENTITAT DEL PROPIETARI.....	18
7. CONTINGUT DOCUMENTAL.....	19
8. AUTORIA TÈCNICA	20
9. ANNEX. VALORACIÓ DE L'INCREMENT DE L'APROFITAMENT URBANÍSTIC	21

1. ANTECEDENTS

1.1. ANTECEDENTS DE PLANEJAMENT

Pla General d'Ordenació Urbana d'Inca

El 26 d'octubre de 2012, la Comissió Insular d'Ordenació del Territori i Urbanisme, aprovà definitivament la revisió del Pla General d'Ordenació Urbana d'Inca per a la seva adaptació al Pla Territorial de Mallorca amb prescripcions. Així mateix també es va acordar aprovar definitivament el Catàleg d'elements d'interès artístic, històric, ambiental i patrimoni històric del PGOU d'Inca amb prescripcions. Aquest acord es va publicar al Butlletí Oficial de les Illes Balears n. 176 del 27 de novembre de 2012.

Aquest PGOU ha estat objecte, fins a dia d'avui de les següents modificacions puntuals:

Modificació Puntual nº1 consistent amb un nou accés des de la Ronda Migjorn al carrer Teixidors i que té com a objecte que 178,50 m2 de la parcel·la cadastral nº2259104DD9925N001KW, classificada com a sòl urbà i qualificada com a sòl industrial i comercial, de superfície total de 1.298,90 m2 , passin a tenir la qualificació de sistema viari. (AD BOIB 181 12/12/2015).

Modificació Puntual nº2, consistent en l'adequació a la realitat de l'àmbit de l'ART Façana d'Inca. (AD BOIB núm. 18 11/02/2017).

Modificació Puntual nº3, consistent en el canvi de qualificació d'una zona d'eixample a espai lliure públic i un nou equipament (AI BOIB núm. 20 16/02/2017).

Modificació Puntual nº4, consistent en el canvi de qualificació de part d'una parcel·la urbana a sistema general de comunicació i infraestructures SSGGCI/IS19 per poder dur a terme la proposta del pla de residus d'Inca en quant a la creació d'àrees d'aportació de residus vigilades. (AI BOIB núm. 20 16/02/2017).

Modificació Puntual nº6, Modificació de les alineacions i àmbit de la UA10. (AD BOIB núm. 27 01/03/2018).

Modificació Puntual nº7, Ordenació per configuració flexible en eixample (EI), i canvi d'ordenació per configuració flexible en eixample (EI), i canvi d'ordenació de la parcel·la urbana n.5 de la UA-15, delimitada per l'avinguda de Rei Jaume II, carrer Eivissa, carrer Menorca i l'espai lliure públic ELP-ZV-6. (AD).

Modificació Puntual nº8, Canvi de qualificació de dues parcel·les en sòl rústic a sistema general de comunicacions i infraestructures (SSGGCI/IS 24, SSGGCI/IS 25) per poder dur a terme la proposta del pla de residus d'Inca en quant a la creació d'àrees d'aportació de residus vigilades. (AI).

Modificació Puntual nº9, Canvi de qualificació de dues parcel·les en sòl urbà de casc antic a espai lliure públic, ELP nº84. (AD).

Modificació Puntual nº10, Canvi de qualificació de zona de casc antic a sistema viari (AD BOIB núm. 181 22/10/2020).

Modificació Puntual nº11, Canvi d'alineació del carrer de Bisbe Cima (AI)

Modificació Puntual nº12, Ampliació d'un sistema general viari per la creació d'un eix cívic al carrer del Puig de Massanella (AI).

Modificació Puntual nº13, consistent amb la creació d'un sistema general de comunicacions i infraestructures de transport per al nou abaixador de tren (SGCI/TP2).

Modificació puntual nº 14, consistent en la prolongació del carrer Guillem Cifre de Colonya fins al carrer del Quarter per donar accés al futur CEIP d'Inca. (SGCI/RV).

Modificació puntual nº 15, consistent en la diversificació de tipologies residencials permeses.

1.2. ÀMBIT TERRITORIAL

L'àmbit de l'actuació de la present modificació puntual (MP) es situa dins el terme municipal d'Inca, concretament a la parcel·la situada al carrer De La Gloria nº 149.



Imatge 1. Orto-fotografia de 2021. Font: MUIB.



Imatge 2. Vista de la parcel·la.



Imatge 3. Cartografia cadastral. Font: Cadastre.

GOBIERNO DE ESPAÑA
MINISTERIO DE HACIENDA Y FUNCIÓN PÚBLICA

SECRETARÍA DE ESTADO DE HACIENDA
DIRECCIÓN GENERAL DEL CATASTRO

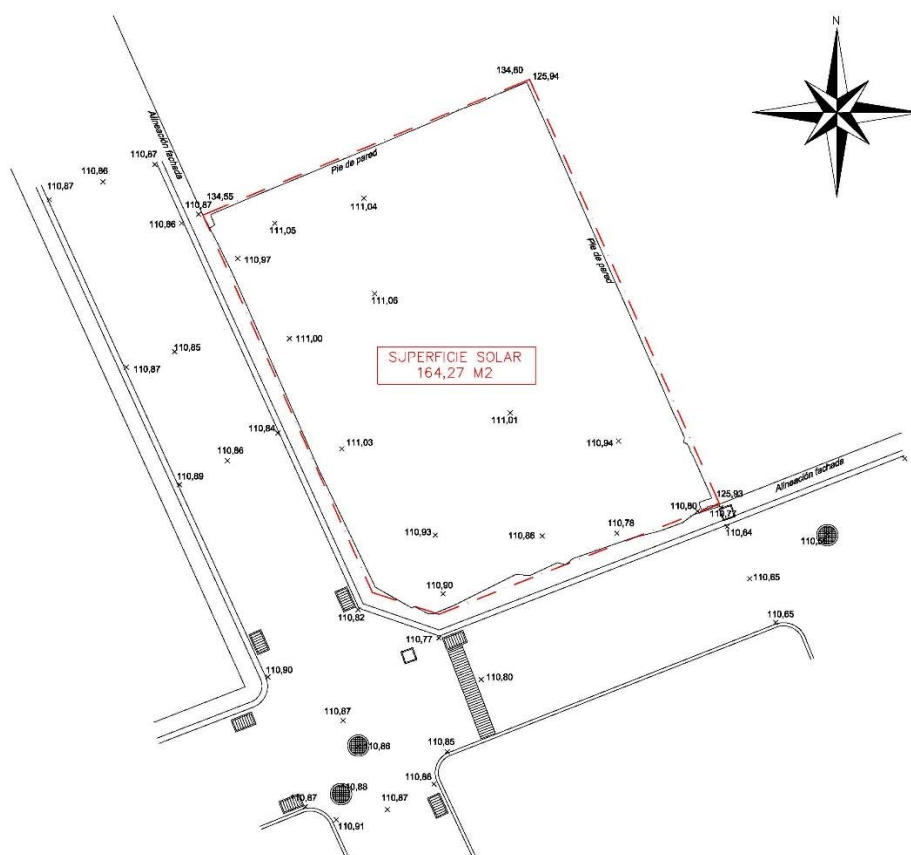
CONSULTA DESCRIPTIVA Y GRÁFICA DE DATOS CATASTRALES DE BIEN INMUEBLE

Referencia catastral: 2672802DD9927S0001I2

DATOS DESCRIPTIVOS DEL INMUEBLE	PARCELA
<p>Localización: CL DE LA GLÒRIA 149 Suelo 07300 INCA (ILLES BALEARS)</p> <p>Clase: URBANO Uso principal: Suelo sin edif. Superficie construida: Año construcción:</p>	<p>Superficie gràfica: 160 m2 Participación del inmueble: 100,00 % Tipo:</p>
<p style="font-size: small; text-align: right;">Escala: 1/1000</p>	

Imatge 4. Fitxa cadastral. Font: Cadastre.

La parcel·la afectada per la modificació és la parcel·la cadastral 2672802DD9927S0001I2 C/ De la Glòria nº 149, amb una superfície de parcel·la de 160 m², segons cadastre.

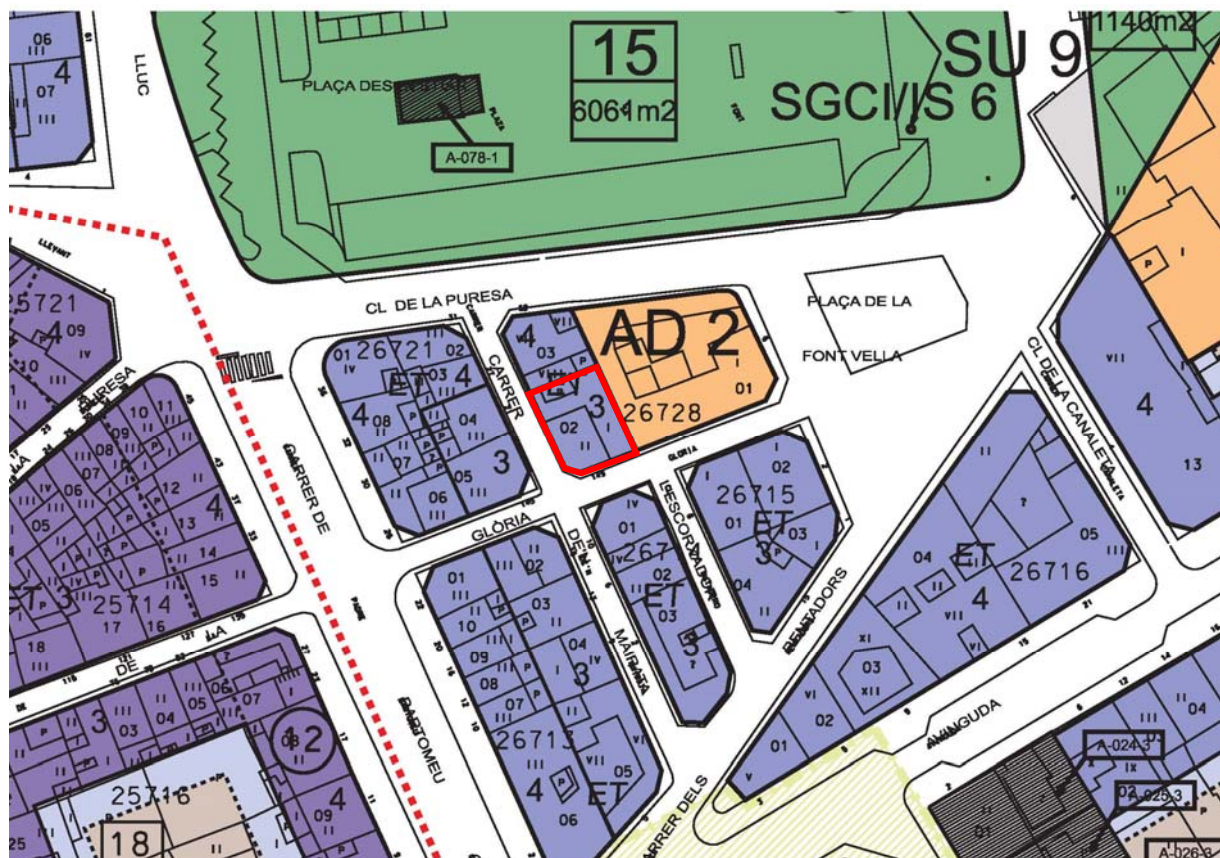


Imatge 5 Plànol topogràfic. Superfície topogràfica 164,27 m²

Es tracta d'un solar de forma rectangular que fa cantonada entre el carrer De la Glòria i el carrer d'en Mairata.

Presenta mitgera amb l'edifici dels Jutjats i amb l'edifici del nombre 62 de la Plaça Font Vella.

Les línies límit del solar que conformen les façanes son la prolongació de l'alineació de les façanes dels edificis confrontants.



Imatge 6. Pla General d'Ordenació Urbana d'Inca 2012. Full C2.

El requadre vermell correspon a la parcel·la afectada per la present modificació puntual.

La parcel·la està actualment classificada com a sol urbà i qualificada com a Zona Eixample (Ei).

Per tant, li són aplicables les normes d'edificació recollides en el Títol VII del PGOU, dins del:

Capítol I, Normes aplicables a tots els tipus d'edificació.

Capítol II, Edificació segons alineació vial.

Capítol IV, Règim de sòl urbà ordenances particulars. Art. 138 Zona d'Eixample (Ei).

La parcel·la es troba dins una illa regulada per la tipologia de Edificació segons alineació de vial; afectada per un xamfrà de 4 m; Edificable totalment (ET), i amb una altura permesa de 3 plantes.

1.3. OBJECTE DE LA MODIFICACIÓ

L'objecte d'aquesta modificació és el canvi del paràmetre de alçada afecta a la parcel·la, de 3 plantes a 4 plantes.

La finalitat és que l'edificació que s'hi construeixi sigui la nova seu a Inca del II·lustre Col·legi d'Advocats de les Illes Balears (ICAIB), actual propietari de la parcel·la.

Per tant, es tractarà d'un edifici d'us administratiu de titularitat privada, on es desenvoluparien les funcions pròpies del Col·legi, que es descriuran més endavant.

3. JUSTIFICACIÓ DE LA MODIFICACIÓ

3.1. JUSTIFICACIÓ DE LA MODIFICACIÓ

El Col·legi d'advocats té la intenció de destinar el solar objecte d'aquesta modificació a la construcció de la nova seu de la institució a Inca, atès que les instal·lacions de l'actual seu existent han quedat obsoletes i són manifestament insuficients per implantar els serveis que el Col·legi ha de prestar.

La situació del solar, al costat dels jutjats, li confereix una posició molt adequada per dur a terme de manera més àgil les diferents funcions i serveis del Col·legi en coordinació amb els jutjats.

D'altra banda, la superfície a planta del solar és molt reduïda per poder distribuir els diferents espais necessaris per realitzar les funcions del Col·legi, especialment si descomptem de cada planta l'espai destinat als nuclis de comunicació entre plantes (escala, ascensor, instal·lacions, etc.).

Per això, es considera necessari disposar de 4 plantes.

En aquest sentit, l'alçada de l'edificació resultant quedarà igual que l'alçada de l'edifici dels jutjats, també de 4 plantes, i inferior a l'alçada de l'altre edifici mitjaner, que disposa de 7 plantes.

A continuació es relacionen alguns dels espais necessaris per al desenvolupament de l'activitat:

- 1) Recepció
- 2) Servei Orientació Jurídic
- 3) Despatx
- 4) Sala de reunions
- 5) Biblioteca
- 6) Zona togues
- 7) Sala informàtica
- 8) Lavabos
- 9) Saló d'actes
- 10) Espai usos múltiples

3.2. DESCRIPCIÓ DE LES FUNCIONS DEL COL·LEGI D'ADVOCATS

Tal com estableix l'art. 2 de l'Estatut General de l'Advocacia, els "1. Els Col·legis d'Advocats són Corporacions de Dret públic emparades per la Llei i reconegudes per l'Estat, amb personalitat jurídica pròpia i plena capacitat per al compliment dels seus fins."

Les finalitats dels Col·legis d'Advocats vénen recollides a l'art. 4 de l'esmentat Estatut General de l'advocacia:

"1. Són funcions dels Col·legis d'Advocats, en el seu àmbit territorial:

- a) Ostentar la representació que estableixin les lleis per al compliment dels seus fins, i, especialment, la representació i defensa de la professió davant l'Administració, les institucions, els tribunals, les entitats i els particulars, amb legitimitat per ser part en quants litigis i causes afectin als drets i interessos professionals i als fins de l'Advocacia, exercir les accions penals, civils, administratives o socials que siguin procedents, així com per utilitzar el dret de petició d'acord amb la Llei.
- b) Informar, en els respectius àmbits de competència, de paraula o per escrit, quants projectes o iniciatives de les Corts Generals, del Govern, d'òrgans legislatius o executius de caràcter autònom i de tots els altres organismes que així ho requereixin.
- c) Col·laborar amb el Poder Judicial i els altres Poders Públics mitjançant la realització d'estudis, l'emissió d'informes, l'elaboració d'estadístiques i altres activitats relacionades amb els seus fins, que els siguin sol·licitades o acordin per iniciativa pròpia.
- d) Organitzar i gestionar els serveis d'assistència jurídica gratuïta i tots els altres d'assistència i d'orientació jurídica es puguin crear estatutàriament.
- e) Participar en matèries pròpies de la professió als òrgans consultius de l'Administració, així com als organismes interprofessionals.
- f) Assegurar la representació de l'Advocacia als Consells Socials i Patronats Universitaris, en els termes establerts a les normes que els regulin.
- g) Participar en l'elaboració dels plans d'estudis, informar de les normes d'organització dels centres docents corresponents a la professió, mantenir contacte permanent amb els mateixos Estatuts Generals de l'Advocacia Espanyola, crear, mantenir i proposar al Consell General de la professió Advocacia Espanyola l'homologació de Escoles de Pràctica Jurídica i altres mitjans per facilitar l'accés a la vida professional dels nous titulats, i organitzar cursos per a la formació i el perfeccionament professional.
- h) Ordenar l'activitat professional dels col·legiats, vetllant per la formació, l'ètica i la dignitat professionals i pel respecte degut als drets dels particulars; exercir la facultat disciplinària a l'ordre professional i col·legial; elaborar-ne els Estatuts particulars i les modificacions, sotmetent-los a l'aprovació del Consell General de l'Advocacia Espanyola; redactar i aprovar el seu propi Reglament de Règim Interior, sense perjudici del visat pel Consell General, i altres acords per al desenvolupament de les seves competències.
- i) Organitzar i promoure activitats i serveis comuns d'interès per als col·legiats, de caràcter professional, formatiu, cultural, assistencial, de previsió i altres anàlegs, inclòs l'assegurament obligatori de la responsabilitat civil professional quan s'estableixi legalment.
- j) Procurar l'harmonia i la col·laboració entre els col·legiats impedit la competència deslleial entre aquests.
- k) Adoptar les mesures que condueixen a evitar i perseguir l'intrusisme professional.
- l) Intervenir, amb la sol·licitud prèvia, en vies de conciliació o arbitratge en les qüestions que, per motius professionals, se suscitin entre els col·legiats, o entre aquests i els seus clients.
- m) Exercir funcions d'arbitratge en els assumptes que els siguin sotmesos, així com promoure o participar en institucions d'arbitratge.
- n) Resoldre les discrepàncies que puguin sorgir en relació amb l'actuació professional dels col·legiats i la percepció dels seus honoraris, mitjançant laudè a què prèviament se sotmetin de manera expressa les parts interessades.

- ñ) Establir barems orientadors sobre honoraris professionals, i, si escau, el règim de les notes d'encàrrec o pressuposts per als clients.
 - o) Informar i dictaminar sobre honoraris professionals, així com establir, si és el cas, serveis voluntaris per al cobrament.
 - p) Complir i fer complir els col·legiats, quant afecti la professió, les disposicions legals i estatutàries, així com les normes i decisions adoptades pels òrgans col·legials en matèria de la seva competència.
 - q) Totes les altres funcions que redundin en benefici dels interessos de la professió, dels col·legiats i altres fins de l'Advocacia.
 - r) Les altres que estiguin disposades per la legislació estatal o autonòmica.
2. Els col·legis poden establir delegacions en aquelles demarcacions judicials en què resulti convenient per al millor compliment dels fins i més eficàcia de les funcions col·legials. Les delegacions ostentaran la representació col·legial delegada a l'àmbit de la seva demarcació, amb Estatut General de l'Advocacia Espanyola les facultats i competències que determini la Junta de Govern del Col·legi en crear-les o en acords posteriors.

Aquestes finalitats són acords amb el caràcter de servei a l'interès públic de l'advocacia (art. 1 de l'estatut General de l'advocacia) i la seva naturalesa de Corporació de Dret Públic.

Es a dir, l'edifici a més de albergar usos administratius propis del Col·legi, s'ubicaran usos assistencials, administratius d'interès públic.

La Llei 39/2015, d'1 d'octubre, del Procediment Administratiu Comú de les Administracions Públiques (d'ara endavant, LPACAP) estableix a l'art. 2.4 LPACAP que les corporacions de dret públic es regiran per la seva normativa específica en l'exercici de les funcions públiques que els hagin estat atribuïdes per llei o delegades per una administració pública, i supletòriament per aquesta llei.

3.3. JUSTIFICACIÓ LEGAL

La modificació proposada compleix amb la legislació vigent, tant estatal com autonòmica i amb els instruments de planejament territorial i sectorial.

LEGISLACIÓ ESTATAL

A aquests efectes es troben en vigor:

Reial decret legislatiu 7/2015, de 30 d'octubre, pel qual s'aprova el Text Refós de la Llei de Sòl i Rehabilitació Urbana.

Les modificacions del Pla General d'Ordenació Urbana s'han d'ajustar al mateix procediment que la formulació del mateix pel que, fins a la seva aprovació definitiva, s'hauran de donar compliment a l'aprovació inicial i, si n'és el cas, al provisional, així com a l'exposició Pública corresponent a l'aprovació inicial.

LEGISLACIÓ AUTONÒMICA

A aquets efectes es troben en vigor:

Decret Legislatiu 1/2020, de 28 d'agost, pel qual s'aprova el Text refós de la Llei d'avaluació ambiental de les Illes Balears.

Llei 12/2017, de 29 de desembre, d'urbanisme de les Illes Balears (LUIB), (BOIB

núm. 160 de data 29 de desembre de 2017).

Reglament general de la Llei 12/2017, de 29 de desembre, d'urbanisme de les Illes Balears, per a l'illa de Mallorca (BOIB núm.51 de data 22 d'abril de 2023).

Decret Llei 1/2016, de 12 de gener, de mesures urgents en matèria urbanística.

Decret Llei 2/2016, de 22 de gener, de modificació del Decret Llei 1/2016, de mesures urgents en matèria urbanística.

Decret Llei 8/2020, de 13 de maig, de mesures urgents i extraordinàries per a l'impuls de l'activitat econòmica i la simplificació administrativa en l'àmbit de les administracions públiques de les Illes Balears per pal·liar els efectes de la crisi ocasionada per la COVID-19.

Decret Llei 9/2020, de 25 de maig, de mesures urgents de protecció del territori de les Illes Balears.

Llei 2/2020, de 15 d'octubre, de mesures urgents i extraordinàries per a l'impuls de l'activitat econòmica i la simplificació administrativa en l'àmbit de les administracions públiques de les Illes Balears per pal·liar els efectes de la crisi ocasionada per la COVID-19.

L'article 59 de la referida LUIB, assenyala que la modificació de qualsevol dels elements d'un instrument de planejament urbanístic es subjecta a les mateixes disposicions que regeixen la seva formació. A més, d'acord amb l'apartat anterior, en l'expedient haurà de figurar la identitat de totes les persones propietàries o titulars d'altres drets reals sobre les finques afectades durant els 5 anys anteriors a la seva iniciació, quan, indirecta o directament existeixi increment de paràmetres d'edificabilitat, densitat o modificació d'usos.

A l'efecte del seu compliment, s'adjunta en document apart un informe municipal amb els propietaris afectats per la modificació puntual, si bé cal indicar que la titularitat dels terrenys afectats per la present modificació puntual són públics i municipals.

D'altra banda i en aquest cas, d'acord amb l'establert a l'article 59 de la LUIB, es tracta d'una modificació de planejament i no d'una revisió, al no constituir una alteració substancial del model d'implantació urbana, de la classificació de sòl, o de les determinacions per al seu desenvolupament urbanístic, així com de les disfuncions derivades de l'esgotament de la capacitat del pla per necessitats reals de sòl per determinats usos i activitats econòmiques.

La present modificació compleix amb les determinacions de les lleis i reglaments esmentats.

PLA TERRITORIAL INSULAR DE MALLORCA

El 13/12/2004 es va aprovar definitivament el Pla Territorial Insular de Mallorca (PTIM).

La present modificació compleix amb les determinacions d'aquest Pla. No es modifica la classificació del sòl, ni la qualificació de la parcel·la.

PLANS DIRECTORS SECTORIALS

No es veuen afectats per aquesta modificació.

LEGISLACIÓ MUNICIPAL

A aquests efectes es troba en vigor dins el PGOU d'Inca:

-CAPÍTOL II. EDIFICACIÓ SEGONS ALINEACIÓ VIAL

-CAPÍTOL IV. RÈGIM DE SÒL URBÀ ORDENANCES PARTICULARS.

Art. 138. Zona d'eixample (Ei)

4. INFORME DE SOSTENIBILITAT ECONÒMICA

4.1 INFORME DE SOSTENIBILITAT ECONÒMICA

El RDL 7/2015, de 30 d'octubre, pel que s'aprova el text refós de la Llei del Sòl i Rehabilitació Urbana, al seu article 22.3 estableix que la documentació dels instruments d'ordenació de les actuacions de transformació urbanística hauran d'incloure un informe o memòria de sostenibilitat econòmica, en el que es ponderi, en particular, l'impacte de l'actuació a les Hisendes Públiques afectades per la implantació i el manteniment de les infraestructures necessàries o la posada en marxa i prestació dels serveis resultants, així com la suficiència i adequació del sòl destinat a usos productius.

Així, la Llei 12/2017, de 29 de desembre, d'urbanisme de les Illes Balears (LUIB) , a l'article 47 desenvolupa el contingut dels estudis econòmics del planejament.

Donat que el terreny afectat és de titularitat privada, i la futura edificació del equipament previst també serà de titularitat privada, tots el costos derivats d'aquesta modificació puntual, i de la futura edificació, serà costejat per el propietari actual del solar, en aquest cas, l'Il·lustre Col·legi d'Advocats de les Illes Balears.

Per tant, la present modificació puntual nº 16 del PGOU, no suposarà un impacte econòmic a les Hisendes Públiques.

4.2 ESTUDI ECONÒMIC I FINANCER

Per altre banda, l'augment del paràmetre d'alçada del solar suposa un increment d'edificabilitat de la parcel·la afectada, el que implica un increment d'aprofitament del sòl.

En conseqüència, en aplicació de l'article 29 de la LUIB, la propietat de la parcel·la es veu obligada a fer les corresponents cessions derivades de dit increment d'aprofitament.

Valoració de cost de la cessió a l'Ajuntament:

El càlcul del cost del increment d'aprofitament urbanístic seria:

- Increment de l'edificabilitat:

La modificació de la present MP, consisteix amb l'augment d'una planta amb edificabilitat total de la parcel·la, respecte de la normativa vigent, Per tant:

Increment de la superfície edificable:

E: Superfície per planta x 1 planta = 164,27 m² x 1 = 164,27 m²

- Valor de repercussió del sòl:

Per el càlcul de l'increment del valor del aprofitament urbanístic, s'ha de calcular el Valor unitari de repercussió del sol per aquesta parcel·la. En aquest cas s'ha considerat calcular el valor de repercussió del sol mitjançant el mètode residual a partir del valor de mercat de venda d'immobles similars.

VRS: Valor unitari de repercussió del sòl: 331,43 €/m².

- Increment del valor de l'aprofitament urbanístic:

El valor de l'increment del valor d'aprofitament urbanístic seria el resultat d'aplicar al valor de repercussió del sol sobre l'increment d'edificabilitat:

A: E x VRS: 164,27 m²/m² x 331,43 €/m² = 54.443,28 €

- Cost de la cessió a l'Ajuntament:

En aplicació del punt 3.d d l'article 29 de la LUIB, el cost de la cessió correspondria al 15% de l'aprofitament urbanístic.

CC: 54.443,28 € x 15% = 8.166,92 €

El càlcul de les valoracions es justifica a l'annex adjunt.

5. EVALUACIÓ AMBIENTAL ESTRATÈGICA

Segons els articles 12 i 13 del Decret legislatiu 1/2020, de 28 d'agost, pel qual s'aprova el Text refós de la Llei d'avaluació ambiental de les Illes Balears, quan l'òrgan substantiu valori que un pla o programa, sigui en la seva primera formulació o sigui en la seva revisió, o la modificació d'un pla o programa vigent, no està inclòs en cap dels supòsits dels apartats anteriors d'aquest article, i, per tant, no està subjecte a avaluació ambiental estratègica, ho justificarà mitjançant un informe tècnic que quedarà a l'expedient.

Es considera que la present Modificació Puntual que afecta al canvi del paràmetre urbanístic d'alçada d'una planta, d'un terreny urbà amb una superfície molt limitada no té efectes significatius sobre el medi ambient i no està inclosa en cap dels supòsits de l'article 12 del DL 1/2020.

En aquest sentit, correspon fer la petició a la Comissió Balear de Medi Ambient perquè dugui a terme la corresponent resolució en el sentit exposat, i s'estarà al que determini l'òrgan competent.

Així doncs, atesa la naturalesa de la present modificació puntual, es proposa la no subjecció a avaluació ambiental estratègica pels escassos efectes de la proposta sobre el medi ambient. És per tant que queda justificada la no subjecció a avaluació ambiental estratègica atenent a l'apartat 2.5 de l'article 12 del Decret legislatiu 1/2020.

6. IDENTITAT DEL PROPIETARIS

El terreny afectat per aquesta modificació puntual és de titularitat privada i el propietari es L'IL·LUSTRE COL·LEGI D'ADVOCATS DE LES ILLES BALEARS, en virtut de la escriptura de compravenda atorgada davant el Notari de Palma, D. José Antonio Carbonell Crespí, el dia 4 de maig de 2022 (nº 1186 del seu protocol).

Inscrita en el Registre de la Propietat nº 1 d'Inca amb les següents dades:
Finca nº 4939, tom 3968, llibre 633, foli 155, inscripció 12.

Referència cadastral: 2672802DD9927S0001LZ.

En aplicació del punt 5 de l'article 59 de la LUIB, a continuació es relaciona la identitat dels anteriors titulars de la parcel·la durant els darrers 5 anys:

-DESPATX GERAMI SL amb CIF B57224941, segons escriptura de compravenda autoritzada per el notari Maria Josep Cànaves Bertos, el 27 d'agost de 2003. Inscrita al registre de propietat d'Inca nº 1, al tom 3968, llibre 633, foli 154, inscripció 11ª

7. CONTINGUT DOCUMENTAL

El contingut documental de la present modificació puntual està compost per:

- Memòria justificativa.
- Plànols generals:
 - * A01 Estructura general i orgànica del territori (escala 10.000)
 - * C02 Estructura general i orgànica del territori
- Plànols zona urbana:
 - * Plànol IP01. Itineraris peatonals.
 - * Plànol I2. Urbanitzables i creixement no realitzat.
- Plànols d'ordenació:
 - * Plànol 00. Plànol guia.
 - * Plànol C2. Plànol d'ordenació del sòl urbà.

8. AUTORIA TÈCNICA

Els documents de la modificació puntual han estat elaborats per l'arquitecta Teresa Linares Bibiloni.

9. ANNEX. VALORACIO DE L'INCREMENT DE L'APROFITAMENT URBANISTIC

Per obtenir el valor de l'increment de l'aprofitament urbanístic, s'ha considerat utilitzar el mètode residual per el càlcul del valor de repercussió del sol. Per després aplicar-lo sobre l'augment de la edificabilitat.

VALOR DE REPERCUSSIÓ DEL SOL PER EL MÈTODE RESIDUAL

$$\text{VRS: } (V_v / K) - V_c$$

VRS: Valor unitari de repercussió del sol

V_v: Valor de venda de mercat

K: Coeficient art. 22-24 rd 1492/2011

V_c: Valor unitari del cost de la construcció

Per obtenir el valor de mercat s'utilitza el mètode comparatiu a partir de mostres de vendes d'immobles similars.

VALOR DE MERCADO VIVIENDA							
EDIFICIO PLURIFAMILIAR ENTRE MEDIANERAS EIXAMPLE DETRA							
FECHA DE REFERENCIA DE LAS MUESTRAS				JUNIO 2024			
Tipo	1ª mano	Calidades		Buenas			
Antigüedad	0 años	Superficie - tipo		100 m2			
DATOS MUESTRAS							
MUESTRA	SUPERFICIES / RASANTE (m2c)	VALOR VENTA TOTAL	PRECIO UNITARIO DE OFERTA (€/m2c)	Entre 0,95 y 1 corrección por intermediación de agencia	VALOR UNITARIO DE OFERTA (€/m2c)	COEFICIENTE HOMOGENEIZADOR TOTAL	VALOR UNITARIO DE VENTA HOMOGENEIZADO (€/m2t)
1	78,00	259.000,00	3.320,51	0,95	3.154,49	0,85	2.681,31
2	119,00	278.000,00	2.336,13	0,95	2.219,33	1,10	2.441,26
3	96,00	279.000,00	2.906,25	0,95	2.760,94	1,00	2.760,94
4	135,00	349.000,00	2.585,19	0,95	2.455,93	1,05	2.578,72
5	148,00	299.000,00	2.020,27	0,95	1.919,26	1,15	2.207,15
6	85,00	280.000,00	3.294,12	0,95	3.129,41	0,90	2.816,47
7	138,00	385.000,00	2.789,86	0,95	2.650,36	1,00	2.650,36
VALOR MEDIO VENTA HOMOGENEIZADO							2.590,89

Per el càlcul del valor de la construcció, s'ha partit dels mòduls i coeficients editats per el Col·legi d'Arquitectes de les Illes Balears.

I s'han afegit el costos necessaris per la construcció.

Vc CALCULO VALOR UNITARIO DE CONSTRUCCION				
1 COSTE DE EJECUCION MATERIAL				
COAIB	VALOR UNITARIO DE PARTIDA (VUP). (junio 2024)	602,18	€/m2t	
TIPOLOGIA	COEFICIENTE POR TIPOLOGIA	1,80	€/m2t	
	COEFICIENTE CALIDAD Q 0,80/1,00/1,20	1,00	€/m2t	
	COEFICIENTE MODERADOR M 0,85/0,95/1,00	1,00	€/m2t	
HABITATGE PLURIFAMILIAR ENTE MITJERES FINS 125m2	COEFICIENTE GRADO COMPLEJIDAD OTRAS CAUSAS	1,00	€/m2t	
	COSTES ADICIONALES	0	€/m2t	
	COSTES SEGURIDAD SALUD	2,00%	21,68	€/m2t
COSTE EJECUCION MATERIAL (PEM)		1105,60	€/m2t	
2 GASTOS GENERALES, BENEFICIO CONSTRUCTOR				
GASTOS GENERALES s/PEM		13,00%	143,73	€/m2t
BENEFICIO INDUSTRIAL CONSTRUCTOR s/PEM		6,00%	66,34	€/m2t
TOTAL COSTE GASTOS OBRA Y BENEFICIO CONSTRUCTOR			210,06	€/m2t
3 HONORARIOS PROFECIONALES				
P. BASICO, EJEC. DIR. ARQUITECTO. SUP s/PEM		7,00%	77,39	€/m2t
DIRECCION ARQUITECTO TÉCNICO s/PEM		2,10%	23,22	€/m2t
REDACCION ESS Y COORDINACION s/PEM		1,20%	13,27	€/m2t
INGENIERO TELECOMUNICACIONES s/PEM		0,50%	5,53	€/m2t
PROYECTO ACTIVIDAD APARCAMIENTO s/PEM		0,50%	5,53	€/m2t
TOTAL HONORARIOS			124,93	€/m2t
4 GASTOS LICENCIAS Y TASAS				
LICENCIA OBRA s/PEM		1,00%	11,06	€/m2t
ICO s/PEM		3,00%	33,17	€/m2t
TASA RESIDUOS s/PEM		1,00%	11,06	€/m2t
OCUPACION VIA PUBLICA s/PEM		0,01%	0,11	€/m2t
TOTAL LICENCIAS Y TASAS			55,39	€/m2t
5 GASTOS NECESARIOS				
SEGUROS RC s/PEM		0,80%	8,84	€/m2t
INSPECCIONES Y OCT s/PEM		0,50%	5,53	€/m2t
GEOTECNICO s/PEM		0,50%	5,53	€/m2t
TOPOGRAFICO Y GEOREFERENCIA s/PEM		0,30%	3,32	€/m2t
TOTAL GASTOS NECESARIOS			23,22	€/m2t
Vc TOTAL VALOR UNITARIO DE CONSTRUCCION			1519,21	€/m2t

En aplicació de la fórmula del mètode residual s'obté el valor unitari de la repercussió del sol:

VRS VALOR UNITARI DE REPERCUSSIÓ	MÈTODE RESIDUAL	ART 22 RD1492/2011	
VM VALOR DE MERCAT PREU DE VENTA HOMOGENEITZAT(1)		2.590,89	€/m2t
K: COEFICIENT ART. 22-24 RD 1492/2011		1,40	€/m2t
VC TOTAL VALOR UNITARI DE CONSTRUCCIÓ (2)		1.519,21	€/m2t
VRS VALOR UNITARI DE REPERCUSSIÓ DEL SÒL	$VRS=(Vv/K)-Vc$	331,43	€/m2t

Per el càlcul de l'increment de l'aprofitament urbanístic s'ha de tenir en compte l'augment de la edificabilitat.

En aquest cas, el passar de 3 plantes a 4 plantes, amb una ocupació total de la parcel·la, suposa un increment igual a la superfície del solar. I per tant un increment de 1m2/m2 (un m2 de sostre per m2 de sol).

CALCULO DEL VALOR DEL INCREMENTO DEL APROVECHAMIENTO URBANISTICO				
Localització	Sup. del sòl (m2)	Edificabilitat PGOU m2/m2	VRS €/m2t	Vt €
c/ de la Gloria 149	164,27	1	331,43	54.443,28

Per tant,

El valor de l'increment de l'aprofitament urbanístic seria de **54.443,28 €**