

En col·laboració amb



PLA ESPECIAL DE L'ÀREA DE RECONVERSIÓ TERRITORIAL DE LA FAÇANA D'INCA (PEFI)

ART DIFERIDA 11.1 DEL PLA TERRITORIAL INSULAR DE MALLORCA

Document per a l'aprovació definitiva (V.AD/07.2025)

Annex III

FITXES D'ÀMBITS D'INTERVENCIÓ (ED)

Juliol de 2025

TAULA DE CONTINGUT

1	INTRODUCCIÓ	5
2	ACTUACIONS DE MILLORA PAISATGÍSTICA (AMP)	6
2.1	AMP 1. Bulevard sud	7
2.2	AMP 2. Bulevard nord	10
2.3	AMP 3. Front de l'autovia	14
2.4	AMP 4. Accés de Palma	17
2.5	AMP 5. Accés de Sencelles	20
2.6	AMP 6. Accés del Tren	23
2.7	AMP 7. Accés de Sineu	26
2.8	AMP 8. Accés de Llubí	29
2.9	AMP 9. Parc agrari Nord	32
3	ÀREES DE RECONVERSIÓ URBANA (ARU)	35
3.1	ARU 1. Gran Via – carretera de Sineu	36
3.2	ARU 2. Integració Hospital - Ciutat	39
3.3	ARU 3. Carrer Mostassaf	42
3.4	ARU 4. Espai lliure Públic dels Sectors 7 i 10	45

1 Introducció

Aquestes fitxes tenen un caràcter normatiu, tal com s'estableix a les normes 8, 9 i 10 de les normes d'ordenació del PEI.

OBJECTIUS PTIM						CODI	ÀMBIT D'INTERVENCIÓ	DENOMINACIÓ	UBICACIÓ	INSTRUMENTS DE DESPLEGAMENT		
1	2	3	4	5	6					Planejament urbanístic	Projecte urbanització / dotació de serveis / projecte obra pública	Superfície (m2)
x		x				AMP-1	Actuació de millora paisatgística	Bulevard sud	Ronda Migjorn		X	58,793.12
x		x				AMP-2	Actuació de millora paisatgística	Bulevard nord	Avda. Jaume I i Jaume II		X	48,007.48
x				x	x	AMP-3	Actuació de millora paisatgística	Front de l'autovia	Front Ma13	X	X	68,608.41
x		x		x	x	AMP-4	Actuació de millora paisatgística	Accés de Palma	Accés Ma13 des de Palma		X	38,711.59
x		x	x	x		AMP-5	Actuació de millora paisatgística	Accés de Sencelles	Accés crta. Sencelles Ma-3120	X	X	9,101.04
x		x				AMP-6	Actuació de millora paisatgística	Accés del Tren	Via del tren		X	7,195.34
x	x	X	x	x		AMP-7	Actuació de millora paisatgística	Accés de Sineu	Accés Carretera Sineu Ma-3240		X	87,901.71
x		x				AMP-8	Actuació de millora paisatgística	Accés de Llubi	Accés de crta. Llubi Ma-3440		X	25,474.13
x					x	AMP-9	Actuació de millora paisatgística	Parc agrari Nord	Entre Ma-13, Ma-13A i Zona urbana	X	X	213,441.21
x		x				ARU-1	Àrea de reconversió urbana	Gran Via – carretera de Sineu	Gran Via - Carretera de Sineu Ma-3240	X	X	18,940.51
x	x	x		x		ARU-2	Àrea de reconversió urbana	Integració Hospital - Ciutat	Carrer Llubi	X	X	63,657.91
x				x		ARU-3	Àrea de reconversió urbana	Carrer Mostassaf	Carrer Mostassaf	X	X	9,022.47
x		x	x	x	x	ARU-4	Àrea de reconversió urbana	Espai lliure Públic dels Sectors 7 i 10	Avda. Jaume II	X	X	21,530.05

Taula 1. Resum dels objectius, de les intervencions i dels instruments de desplegament

A Inca, a data de la signatura electrònica

Per l'equip redactor,

Jaume Luis Salas

Arquitecte i urbanista

2 Actuacions de millora paisatgística (AMP)

Amb la finalitat de determinar les característiques de les actuacions de millora del paisatge dins l'àmbit del PEFI s'estableixen les actuacions de millora paisatgística següents:

- AMP-1. Bulevard sud
- AMP-2. Bulevard nord
- AMP-3. Front de l'autovia
- AMP-4. Accés de Palma
- AMP-5. Accés de Sencelles
- AMP-6. Accés del Tren
- AMP-7. Accés de Sineu
- AMP-8. Accés de Llubí
- AMP-9. Parc agrari nord



2.1 AMP 1. Bulevard sud

Identificació

Denominació:	Bulevard sud	Situació:	Ronda Migjorn
Plano:	ORD-01	Coordenada X:	492.173,774
Codi:	AMP 1	Coordenada Y:	4.395.759,870
Classificació del sòl:	Urbà i rústic	Superfície (m²):	58.793,12

Descripció

La Ronda Migjorn, antiga connexió viària cap a Alcúdia, ha perdut part de la seva funció interurbana amb la construcció de l'autovia Ma-13, adoptant progressivament un caràcter més urbà. No obstant això, la secció viària es manté sobredimensionada i inadequada per a aquest nou context. La via, amb dos carrils per sentit i dos més per a la distribució del trànsit del polígon industrial, presenta una façana urbana poc consolidada, escassa vegetació, elevada contaminació acústica i visual, i la presència d'elements distorsionadors com cartells publicitaris. Aquest àmbit requereix una transformació integral cap a un entorn més amable, permeable i integrat paisatgísticament.

Objectius

Objectius generals del PTIM:

- Objectiu nº1: Millora de la imatge de la ciutat.
- Objectiu nº3: Millora dels accessos a la ciutat d'Inca.

Altres objectius:

- Contribuir a la millora de la imatge de la façana sud d'Inca.
- Reconfigurar la secció viària amb criteris urbans per eliminar l'efecte de barrera física.
- Potenciar la permeabilitat transversal i l'accessibilitat per a vianants i bicicletes.
- Integrar funcionalment el bulevard amb el teixit urbà i els equipaments adjacents.

Criteris d'actuació

- Reconfigurar la secció viària amb un caràcter urbà d'acord amb la proposta annexa.
- Reduir la superfície destinada a calçada asfaltada i reorganitzar els espais d'aparcament.
- Incorporar un parc lineal amb arbrat i vegetació autòctona per generar ombres i millorar el confort ambiental.
- Potenciar la mobilitat activa amb itineraris segurs per a vianants i bicicletes.
- Millorar la permeabilitat transversal de la via per reforçar la connectivitat amb el teixit urbà.
- Eliminar elements discordants del paisatge urbà (tanques, rètols, etc.).
- Millorar les connexions amb la zona esportiva del Constància i l'estació "Constància – Hospital".
- Minorar l'impacte acústic i ambiental derivat del trànsit rodat.

Instruments de desplegament

Projecte d'urbanització / Projecte de dotació de serveis / projecte d'obra pública.



Imatge 1. Àmbit sobre ortofotografia del 2021



Imatge 2. Àmbit de l'AMP-1 segons el plànol d'ordenació ORD-01



Imatge 3. Vista aèria actual de la Ronda Migjorn.



Imatge 4. Proposta orientativa de nova secció de la Ronda Migjorn

2.2 AMP 2. Bulevard nord

Identificació

Denominació:	Bulevard Nord	Situació:	Av. Jaume I i Jaume II
Plano:	ORD-01	Coordenada X:	493.014,826
Codi:	AMP 2	Coordenada Y:	4.396.872,427
Classificació del sòl:	Urbà	Superfície (m²):	48.007,47

Descripció

Aquest tram de l'avinguda Jaume I i Jaume II constitueix la continuació natural del bulevard sud. Tot i que presenta condicions similars pel que fa a la secció viària i la manca d'arbrat, es diferencia per la presència d'usos residencials en façana. El traçat actual genera una barrera física dins la trama urbana i presenta dèficits paisatgístics i ambientals rellevants. La presència de passeres elevades i publicitat augmenta l'impacte visual. L'àmbit necessita una reconfiguració per afavorir la mobilitat transversal, la connectivitat amb l'Hospital i una millor qualitat paisatgística urbana.

Objectius

Objectius generals del PTIM:

- Objectiu nº1: Millora de la imatge de la ciutat.
- Objectiu nº3. Millora dels accessos a la ciutat d'Inca.

Altres objectius:

- Contribuir a la millora de la imatge de la façana sud d'Inca.
- Reconfigurar la secció viària amb criteris urbans per eliminar l'efecte de barrera física.
- Potenciar la permeabilitat transversal i l'accessibilitat per a vianants i bicicletes.
- Integrar funcionalment el bulevard amb el teixit urbà i els equipaments adjacents.

Criteris d'actuació

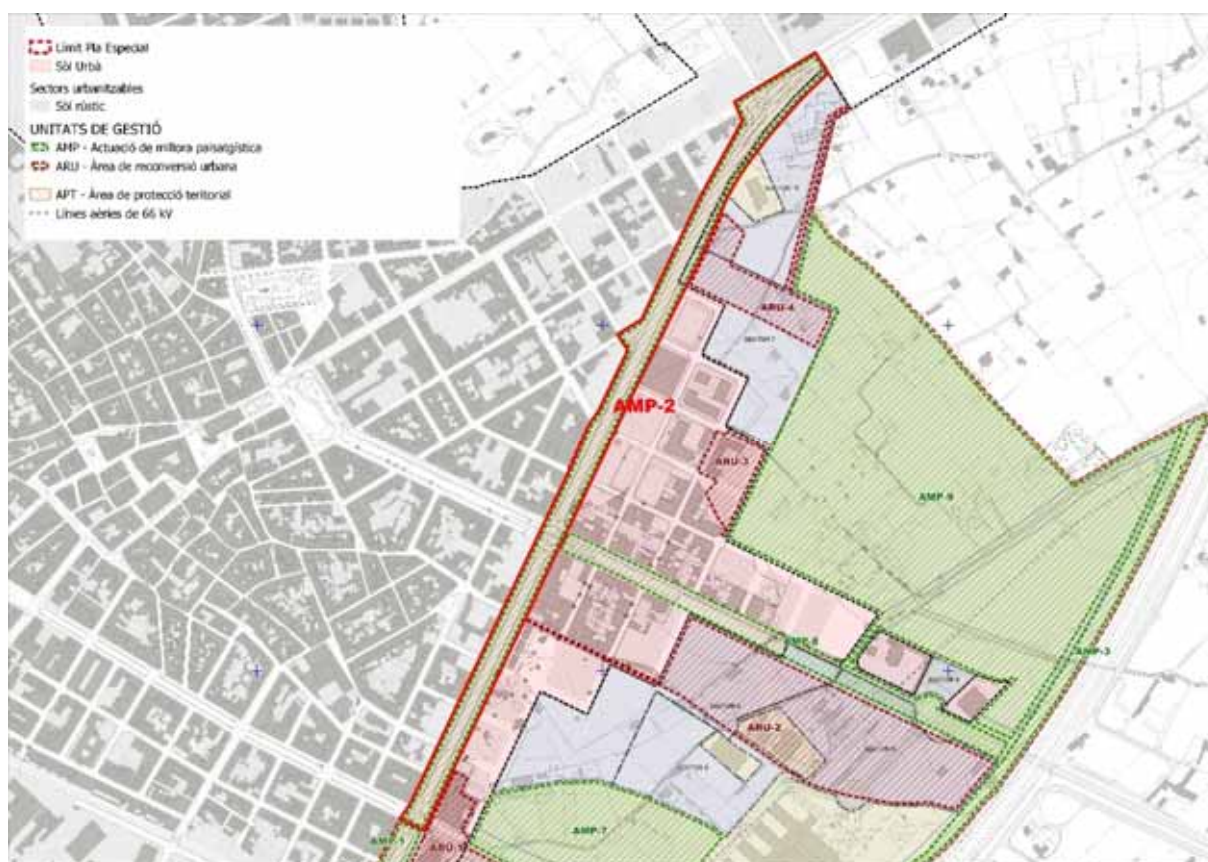
- Reordenar la secció viària amb criteris de pacificació del trànsit i integració paisatgística.
- Substituir el pont de vianants de l'avinguda Reis Catòlics per solucions de pas a nivell.
- Reduir la calçada asfaltada i augmentar la presència vegetal i les zones d'ombra.
- Potenciar la mobilitat activa amb itineraris segurs per a vianants i bicicletes.
- Eliminar elements que distorsionen el paisatge urbà.
- Millorar la connexió amb l'abaixador de tren "Constància – Hospital"

Instruments de desplegament

Projecte d'urbanització / projecte de dotació de serveis / projecte d'obra pública.



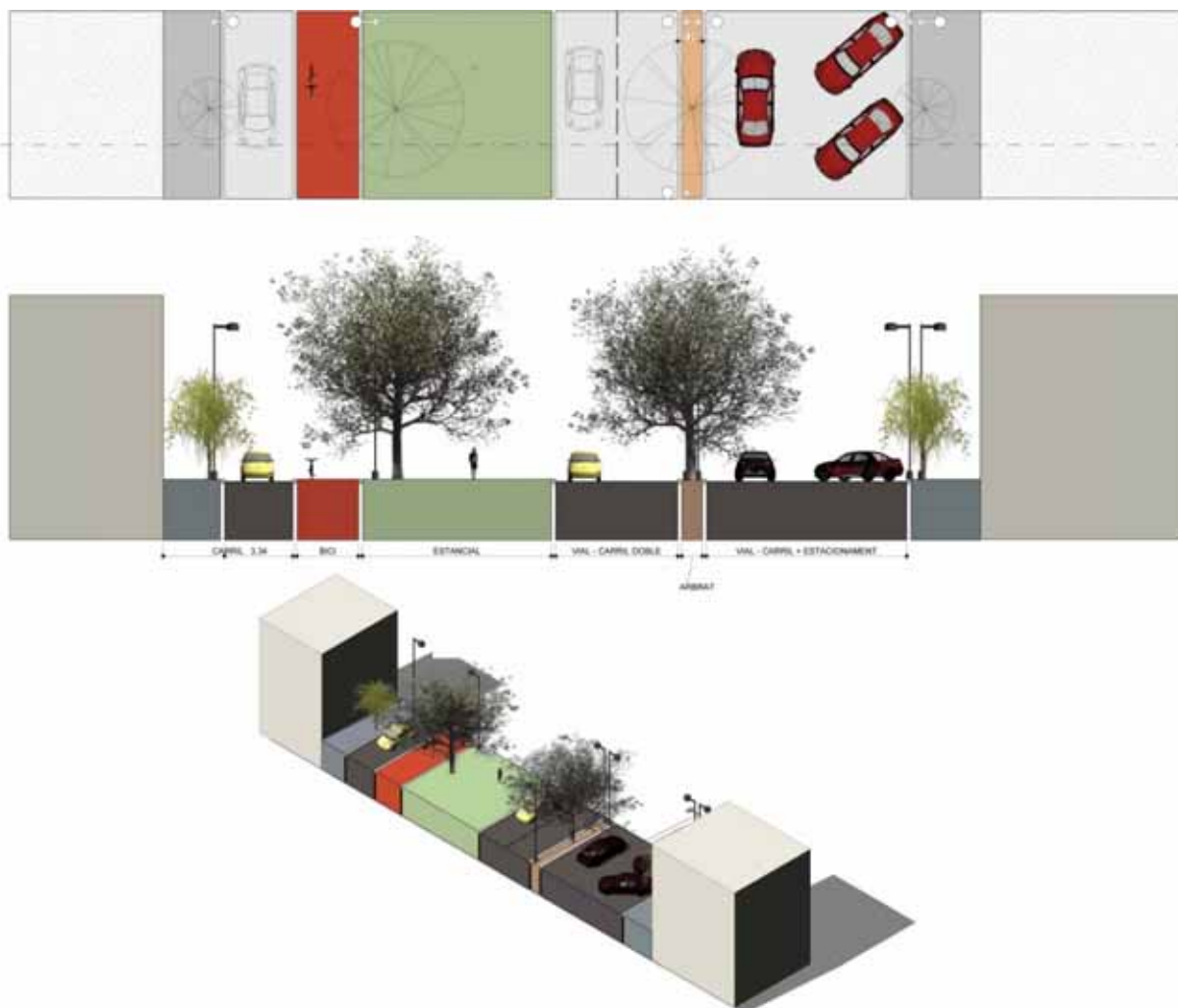
Imatge 5. Àmbit sobre ortofotografia del 2021. Font: SITBSA



Imatge 6. Àmbit de l'AMP-2 segons el plànol d'ordenació ORD-01



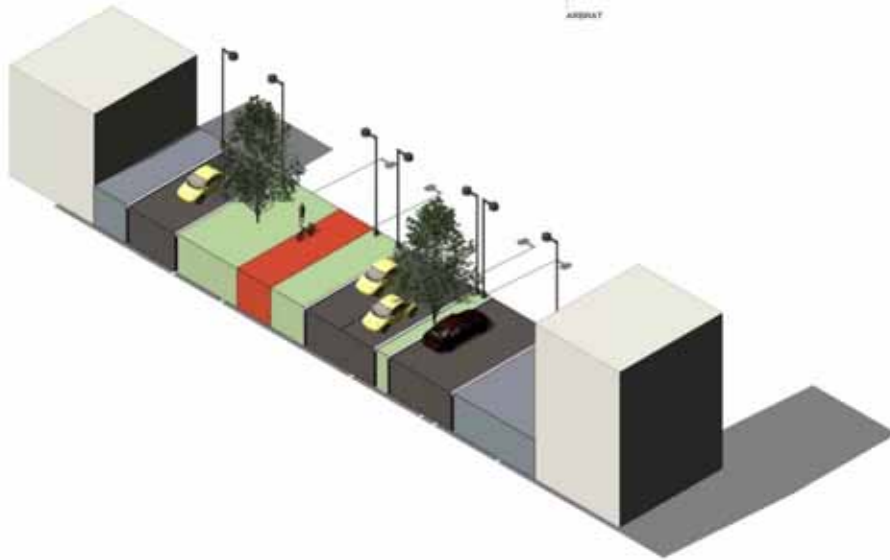
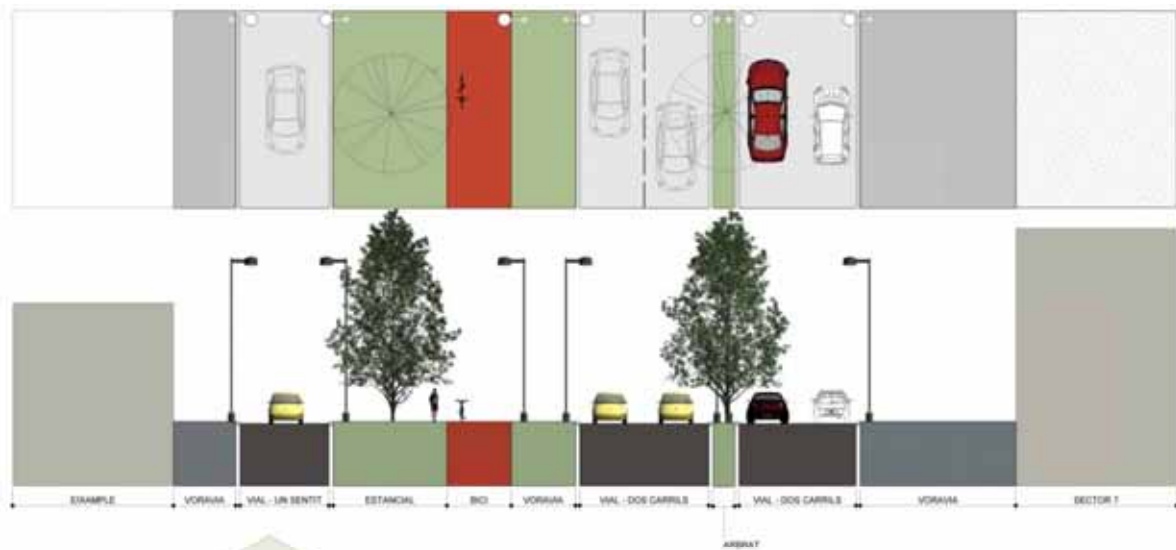
Imatge 7. Vista de l'avinguda de Jaume I i II



Imatge 8. Proposta orientativa de nova secció de l'avinguda Jaume I

Imatge 9.

Imatge 10.



Imatge 11. Proposta orientativa de nova secció de l'avinguda Jaume II

2.3 AMP 3. Front de l'autovia

Identificació

Denominació:	Front de l'autovia	Situació:	Autovia Ma13
Plano:	ORD-01	Coordenada X:	492.882,141
Codi:	AMP 3	Coordenada Y:	4.395.895,025
Classificació del sòl:	Rústic	Superfície (m²):	68.608,409

Descripció

L'autovia Ma-13 genera una fractura paisatgística significativa al llarg del front sud de la ciutat d'Inca. Aquest sector presenta diversos trams amb desnivells i talussos que exposen visualment el perfil urbà des de la carretera, afectant la percepció de la façana urbana. L'àmbit inclou el límit del polígon industrial i sectors urbanitzables pendents de desenvolupament. L'absència de mesures de mitigació accentua l'impacte visual i ambiental, fent necessària una actuació de millora paisatgística i d'integració amb l'entorn natural i urbà.

Objectius

Objectius generals del PTIM:

- Objectiu nº1: Millora de la imatge de la ciutat.
- Objectiu nº5: Donar resposta als comportaments urbanístics de la ciutat.
- Objectiu nº6: Integració paisatgística amb l'entorn.

Criteris d'actuació

- Garantir la seguretat i funcionalitat de la via d'acord amb la normativa sectorial.
- Completar una barrera vegetal amb espècies arbòries i arbustives adaptades per reduir l'impacte visual del polígon industrial.
- Rehabilitar els talussos amb tractaments paisatgístics i vegetació.
- Eliminar elements visuals distorsionadors (tanques, rètols, etc.).
- Avaluar la viabilitat d'instal·lar passeres elevades que recuperin la continuïtat dels camins històrics per a vianants i bicicletes.

Instruments de desplegament

Planejament urbanístic / Ordenances / Projecte d'urbanització / Projecte d'obra pública.



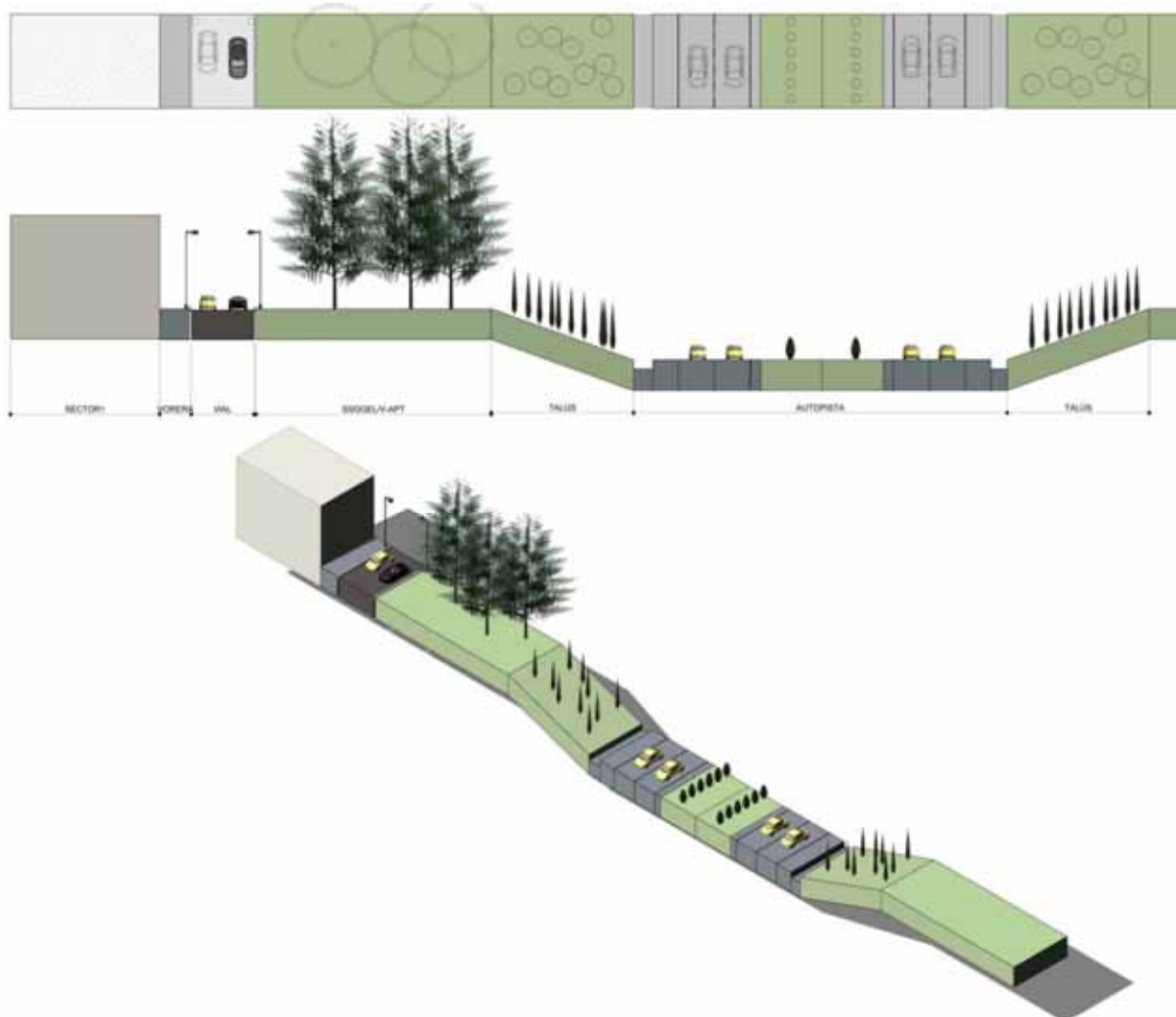
Imatge 12. Àmbit sobre ortofotografia del 2021. Font: SITBSA



Imatge 13. Àmbit de l'AMP-3 segons el plànol d'ordenació ORD-01



Imatge 14. Vista aèria de l'estat actual



Imatge 15. Proposta orientativa de nova secció de la Ma-13

2.4 AMP 4. Accés de Palma

Identificació

Denominació:	Accés de Palma	Situació:	Autovia Ma13
Plano:	ORD-01	Coordenada X:	491.583,122
Codi:	AMP 4	Coordenada Y:	4.395.242,840
Classificació del sòl:	Rústic	Superfície (m²):	38.711,59

Descripció

Aquest àmbit, situat a l'enllaç de la Ma-13 amb el nucli urbà, constitueix la principal porta d'entrada a Inca des de Palma. La seva posició elevada ofereix una vista directa sobre la façana sud-oest de la ciutat i sobre el futur Sector 1. L'àrea es caracteritza per la manca de tractament paisatgístic, la presència d'elements distorsionadors i una escassa integració amb l'entorn rural adjacent. Es tracta d'un espai clau per a la percepció inicial de la ciutat, amb una elevada capacitat de millora mitjançant vegetació i control visual.

Objectius

Objectius generals del PTIM:

- Objectiu nº1: Millora de la imatge de la ciutat.
- Objectiu nº3: Millora dels accessos a la ciutat d'Inca.
- Objectiu nº5: Donar resposta als comportaments urbanístics de la ciutat.
- Objectiu nº6: Integració paisatgística amb l'entorn.

Altres objectius:

- Millorar la connectivitat i la permeabilitat amb el sòl rústic.
- Consolidar una transició urbana-rural coherent i ordenada.

Criteris d'actuació

- Implantar una franja vegetal a la façana sud-oest del Sector 1.
- Garantir una integració paisatgística homogènia dels tancaments i infraestructures.
- Mantenir la traça dels camins rurals existents i estudiar la instal·lació de passeres per garantir-ne la continuïtat.
- Eliminar tanques, rètols i altres elements distorsionadors del paisatge.
- Controlar les visuals sobre el perfil urbà i garantir una transició qualitativa entre sòl rústic i urbà.

Instruments de desplegament

Ordenances / Projecte d'urbanització / Projecte d'obra pública / Projectes d'obres i/o activitats / Projecte agrari / Custòdia del territori.



Imatge 16. Àmbit sobre ortofotografia del 2021. Font: SITBSA



Imatge 17. Àmbit de l'AMP-4 segons el plànol d'ordenació ORD-01



Imatge 18. Vista aèria actual de l'accés des de la Ma13



Imatge 19. Proposta orientativa de nova secció de la sortida n°25 de la Ma-13

2.5 AMP 5. Accés de Sencelles

Identificació

Denominació:	Accés de Sencelles	Situació:	Carretera Sencelles Ma-3120
Plano:	ORD-01	Coordenada X:	492.230,374
Codi:	AMP 5	Coordenada Y:	4.395.540,426
Classificació del sòl:	Rústic	Superfície (m²):	9.101,03

Descripció

L'accés des de la carretera de Sencelles (Ma-3120) es produeix mitjançant un pas elevat que ofereix una panoràmica privilegiada de la ciutat, amb la serra de Tramuntana al fons. Aquest entorn, situat entre la Ronda Migjorn i el futur Sector 1, destaca per la seva exposició visual i per la manca d'intervencions paisatgístiques. Tot i no connectar directament amb l'autovia, la seva posició estratègica exigeix una actuació orientada a la millora de la imatge urbana i a l'articulació amb l'entorn rural.

Objectius

Objectius generals del PTIM:

- Objectiu nº1: Millora de la imatge de la ciutat.
- Objectiu nº3: Millora dels accessos a la ciutat d'Inca.
- Objectiu nº4: Creació de zones verdes als accessos a la ciutat
- Objectiu nº5: Donar resposta als comportaments urbanístics de la ciutat

Altres objectius:

- Millorar la percepció paisatgística del front sud-est d'Inca.
- Garantir la integració visual del futur Sector 1.
- Introduir vegetació amb espècies autòctones a la secció viària.
- Millorar el tractament paisatgístic del pont d'accés.

Criteris d'actuació

- Mantenir la seguretat i funcionalitat de la Ma-3120 segons normativa sectorial.
- Arbrar els espais lliures viaris amb vegetació pròpia del paisatge mediterrani.
- Eliminar elements distorsionadors del paisatge (rètols, tanques, etc.).
- Controlar les visuals sobre el perfil de la ciutat per preservar-ne la qualitat paisatgística.

Instruments de desplegament

Planejament urbanístic / Ordenances / Projecte d'urbanització / projecte d'obra pública.



Imatge 21. Àmbit sobre ortofotografia del 2021. Font: SITBSA



Imatge 22. Àmbit de l'AMP-5 segons el plànol d'ordenació ORD-01



Imatge 23. Proposta de nova secció de les carreteres de Sencelles



Imatge 24. Vista des del primer nus de sortida de la Ma-13

2.6 AMP 6. Accés del Tren

Identificació

Denominació:	Accés del tren	Situació:	Via de ferrocarril
Plano:	ORD-01	Coordenada X:	492.867,295
Codi:	AMP 6	Coordenada Y:	4.396.022,979
Classificació del sòl:	Rústic/urbà	Superfície (m²):	7.195,34

Descripció

La línia ferroviària Inca–Manacor/sa Pobla travessa l'àmbit del PEFI de forma elevada, creuant l'autovia i donant accés a l'estació d'Inca i al nou abaixador situat a la Ronda Migjorn. Aquest traçat genera una important visual aèria sobre la façana sud-est de la ciutat, especialment rellevant pel gran nombre de passatgers que hi circulen. L'entorn immediat del traçat es troba infraqualificat des del punt de vista paisatgístic i ambiental. Aquest àmbit constitueix una oportunitat per introduir vegetació i millorar la percepció visual de la ciutat des del tren, tot respectant les condicions de seguretat ferroviària.

Objectius

Objectius generals del PTIM:

- Objectiu nº1: Millora de la imatge de la ciutat.
- Objectiu nº3: Millora dels accessos a la ciutat d'Inca.

Altres objectius:

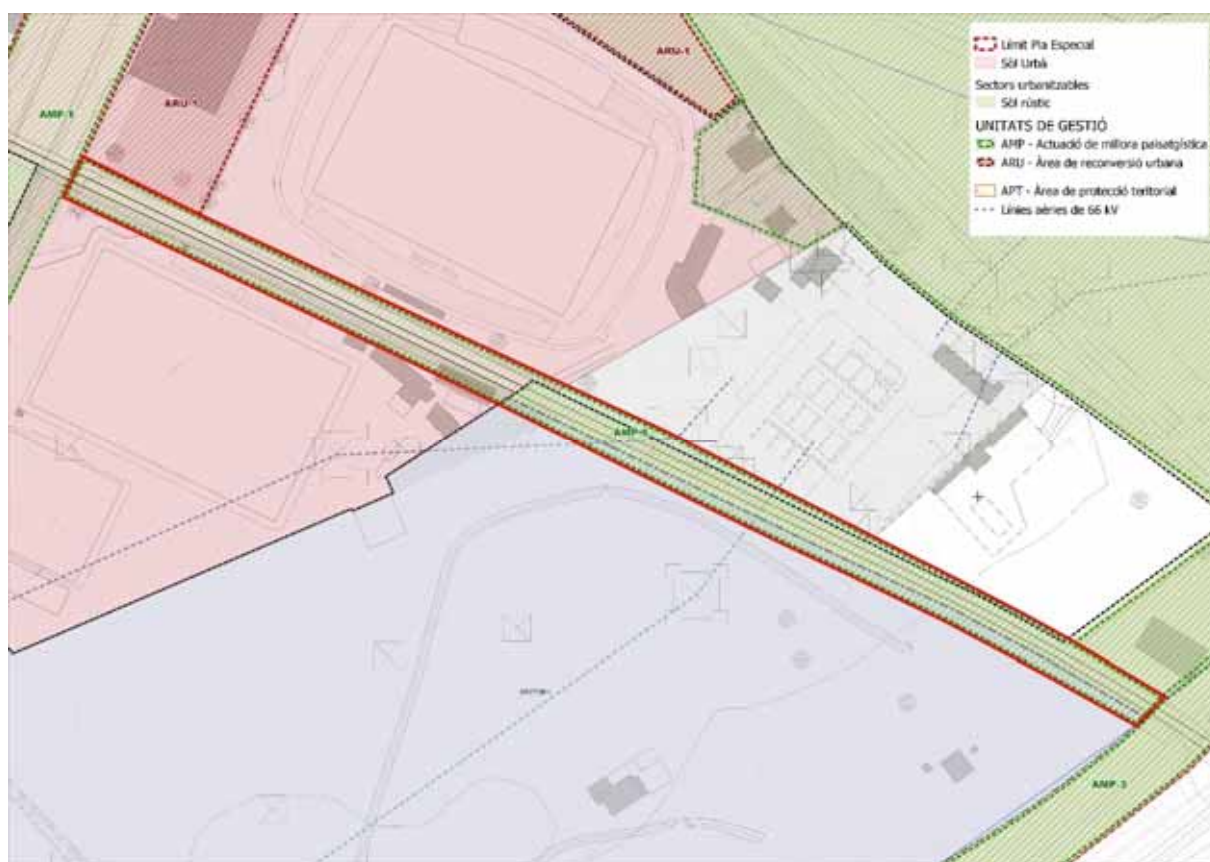
- Millorar la imatge d'Inca percebuda des del tren.
- Potenciar la qualitat paisatgística de la façana urbana vista des del ferrocarril.
- Integrar l'eix ferroviari amb el sistema d'espais lliures del PEFI.
- Controlar les visuals sobre equipaments i infraestructures.

Criteris d'actuació

- Garantir la seguretat i funcionalitat de la línia ferroviària segons normativa sectorial.
- Introduir vegetació adaptada a la franja paral·lela a la via, sense interferir amb la seva operativitat.
- Controlar les visuals aèries des del tren, especialment sobre equipaments i infraestructures.
- Integrar el traçat ferroviari amb el parc previst a la carretera de Sineu (AMP-7).
- Eliminar elements distorsionadors del paisatge visibles des del traçat ferroviari.

Instruments de desplegament

Projecte d'urbanització / projecte de dotació de serveis / projecte d'obra pública.



Imatge 26. Àmbit de l'AMP-6 segons el plànol d'ordenació ORD-01



Imatge 27. Vista de la via de tren en direcció Palma

2.7 AMP 7. Accés de Sineu

Identificació

Denominació:	Accés de Sineu	Situació:	Carretera Sineu Ma-3240
Plano:	ORD-01	Coordenada X:	493.024,793
Codi:	AMP 7	Coordenada Y:	4.396.176,137
Classificació del sòl:	Urbà i rústic	Superfície (m²):	87.901,71

Descripció

L'accés des de la carretera de Sineu s'ha convertit en la principal porta d'entrada a Inca. L'àmbit discorre entre l'enllaç de la Ma-13 i la Gran Via Colón, i es caracteritza per la presència d'equipaments com l'Hospital Comarcal, el camp de futbol del Constància i la subestació elèctrica. El PGOU de 2012 ja el qualificava com a espai lliure públic, tot i que la seva ordenació encara és incipient. La zona compta amb elements hidràulics i patrimonials com el torrent de Can Tabou i antics camins rurals. Aquest espai necessita una ordenació integral que reforci la connexió entre la ciutat i l'Hospital, la funcionalitat dels equipaments i la qualitat del paisatge urbà.

Objectius

Objectius generals del PTIM:

- Objectiu nº1. Millora de la imatge de la ciutat.
- Objectiu nº2: Creació d'una nova zona d'equipaments i serveis entre l'hospital i el sòl urbà d'Inca.
- Objectiu nº3. Millora dels accessos a la ciutat d'Inca, especialment els de les carreteres de Sineu i de Llubí.
- Objectiu nº4. Creació de zones verdes als accessos a la ciutat
- Objectiu nº5. Donar resposta als comportaments urbanístics de la ciutat.

Altres objectius:

- Articular l'Hospital Comarcal amb la ciutat mitjançant un parc central.
- Potenciar la connectivitat entre la xarxa viària, ferroviària i d'autobusos.
- Millorar la imatge de l'accés principal a Inca.

Criteris d'actuació

- Preveure un parc urbà equipat com a element central de connexió entre l'Hospital i la ciutat.
- Revaloritzar elements agraris i etnològics compatibles amb l'ús recreatiu i esportiu del parc.
- Integrar un vial cívic que connecti l'estació d'autobusos amb l'Hospital Comarcal.
- Implantar mesures de pacificació del trànsit.
- Preservar la traça de camins històrics i integrar els equipaments i infraestructures en el paisatge.
- Garantir la seguretat i funcionalitat de la carretera Ma-3240.
- Eliminar elements discordants del paisatge.

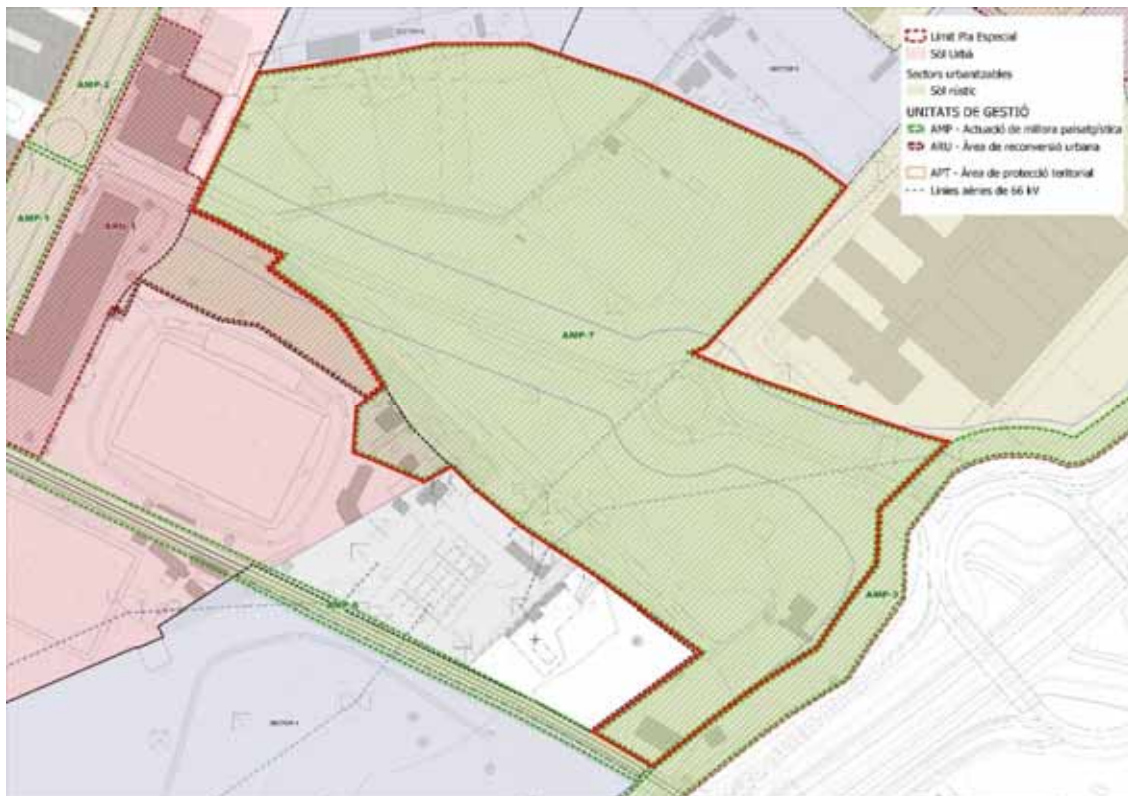
- Cal realitzar els estudis hidrològics i hidràulics i adoptar les mesures de prevenció del risc d'inundació necessàries d'acord amb el Pla hidrològic i la normativa sectorial.

Instruments de desplegament

Projecte d'urbanització / Projecte de dotació de serveis / projecte d'obra pública.



Imatge 28. Àmbit sobre ortofotografia del 2021



Imatge 29. Àmbit de l'AMP-7 segons el plànol d'ordenació ORD-01



Imatge 30. Vista aèria actual de la zona



Imatge 31. Proposta de nova secció de les carreteres de Sineu i de Llubí

2.8 AMP 8. Accés de Llubí

Identificació

Denominació:	Accés de Llubí	Situació:	Carretera Llubí Ma-3440
Plano:	ORD-01	Coordenada X:	493.267,860
Codi:	AMP 8	Coordenada Y:	4.396.534,333
Classificació del sòl:	Urbà i rústic	Superfície (m²):	25.474,13

Descripció

L'entrada des de Llubí, a través de la carretera Ma-3440, és l'única que s'efectua sota l'autovia, amb una irrupció sobtada en el paisatge urbà. Aquest accés conflueix amb l'avinguda dels Reis Catòlics, que compta amb una secció generosa i un passeig central arbrat. L'àmbit es veu afectat per l'impacte visual de passarel·les elevades i d'edificacions desordenades. Es tracta d'un punt sensible pel que fa a la imatge urbana, i esdevé clau per a la integració dels futurs equipaments dels Sectors 6 i 9 i la millora de la transició entre el teixit urbà i l'entorn rústic.

Objectius

Objectius generals del PTIM:

- Objectiu nº1: Millora de la imatge de la ciutat.
- Objectiu nº3. Millora dels accessos a la ciutat d'Inca, especialment els de la carretera de Sineu i Llubí.

Altres objectius:

- Reforçar la imatge urbana del front nord-est.
- Millorar la transició entre el sòl rústic i el teixit urbà consolidat.
- Controlar els impactes visuals de les edificacions properes.
- Eliminar els elements distorsionadors i millorar la qualitat paisatgística

Criteris d'actuació

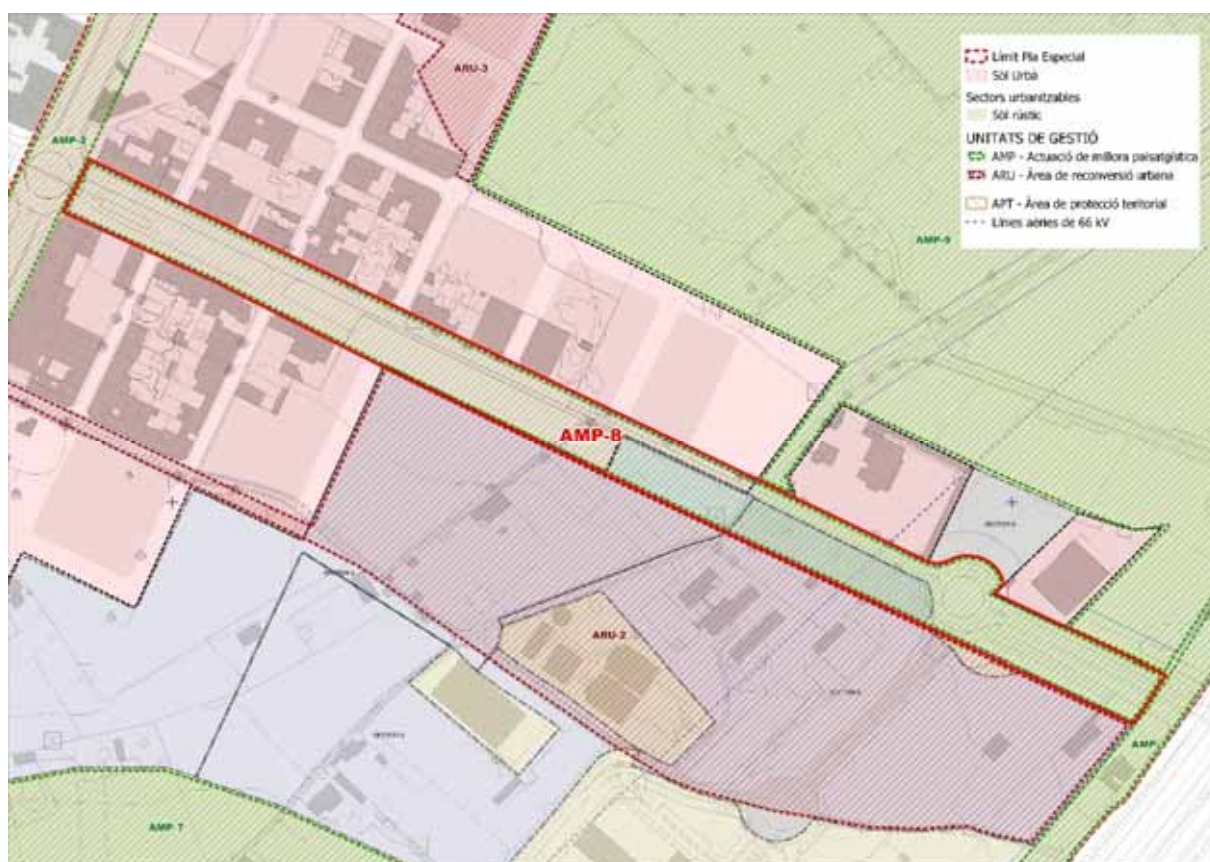
- Desenvolupar un corredor verd vinculat a l'Avinguda dels Reis Catòlics amb vegetació autòctona.
- Controlar les visuals sobre els futurs sectors 6 i 9 i garantir-ne la integració paisatgística.
- Eliminar elements distorsionadors del paisatge i millorar el tractament de voreres i vegetació.
- Minimitzar l'impacte visual del pas inferior sota la Ma-13.
- Mantenir la funcionalitat de la Ma-3440 segons la normativa aplicable.

Instruments de desplegament

Projecte d'urbanització / Projecte de dotació de serveis / Projecte d'obra pública.



Imatge 32. Àmbit sobre ortofotografia del 2021. Font: SITIBSA



Imatge 33. Àmbit de l'AMP-8 segons el plànol d'ordenació ORD-01



Imatge 34. Vista actual de la zona



Imatge 35. Vista des de l'Avda. Reis Catòlics

2.9 AMP 9. Parc agrari Nord

Identificació

Denominació:	Parc agrari Nord	Situació:	Camí Vell d'Alcúdia, Camí de Santa Magdalena, Camí de Son Bennàssar
Plano:	ORD-01	Coordenada X:	493.481,93
Codi:	AMP 9	Coordenada Y:	4.396.753,24
Classificació del sòl:	Rústic	Superfície (m²):	213.441,21

Descripció

Aquest àmbit comprèn una extensa àrea de sòl rústic al nord-est de la ciutat, limitada per la Ma-13 i per camins rurals com el de Santa Magdalena i Son Bennàssar. Es tracta d'un espai amb una forta identitat agrària i valors ambientals, paisatgístics i patrimonials, incloent-hi camins històrics i elements etnològics. Constitueix una transició essencial entre ciutat i camp, visible des de la Ma-13 i el Puig de Santa Magdalena. El seu potencial com a parc agrari resideix en la capacitat de combinar activitat productiva, preservació patrimonial, educació ambiental i ús públic compatible, estructurant el territori amb criteris d'agroecologia i sostenibilitat.

Objectius

Objectius generals del PTIM:

- Objectiu nº1: Millora de la imatge de la ciutat.
- Objectiu nº6. Gestió i integració paisatgística amb l'entorn

Altres objectius:

- Preservar la funció agrària, ambiental, paisatgística i cultural de l'àmbit.
- Potenciar el vincle entre ciutat i territori agrícola.
- Consolidar el parc com a infraestructura verda productiva i educativa.
- Integrar el sistema d'espais lliures amb el sòl rústic.

Criteris d'actuació

- Estructurar el sòl agrari amb criteris de gestió racional i sostenibilitat.
- Preservar els valors patrimonials i etnològics i les traces dels camins històrics.
- Establir un règim d'usos que combini producció agrària i conservació activa.
- Preveure un pla de gestió per etapes amb indicadors de sostenibilitat.
- Definir accessos i itineraris compatibles amb activitats educatives i de lleure.
- Integrar el parc amb el sistema general d'espais lliures del PEFI.

Instruments de desplegament

Pla especial / Projecte agrari / Projecte d'obra pública / Custòdia del territori.



Imatge 36. Àmbit sobre ortofotografia del 2021



Imatge 37. Àmbit de l'AMP-9 segons el plànol d'ordenació ORD-01



Imatge 38. Vista aèria actual de la zona



Imatge 39. Vista aèria actual de la zona

3 Àrees de reconversió urbana (ARU)

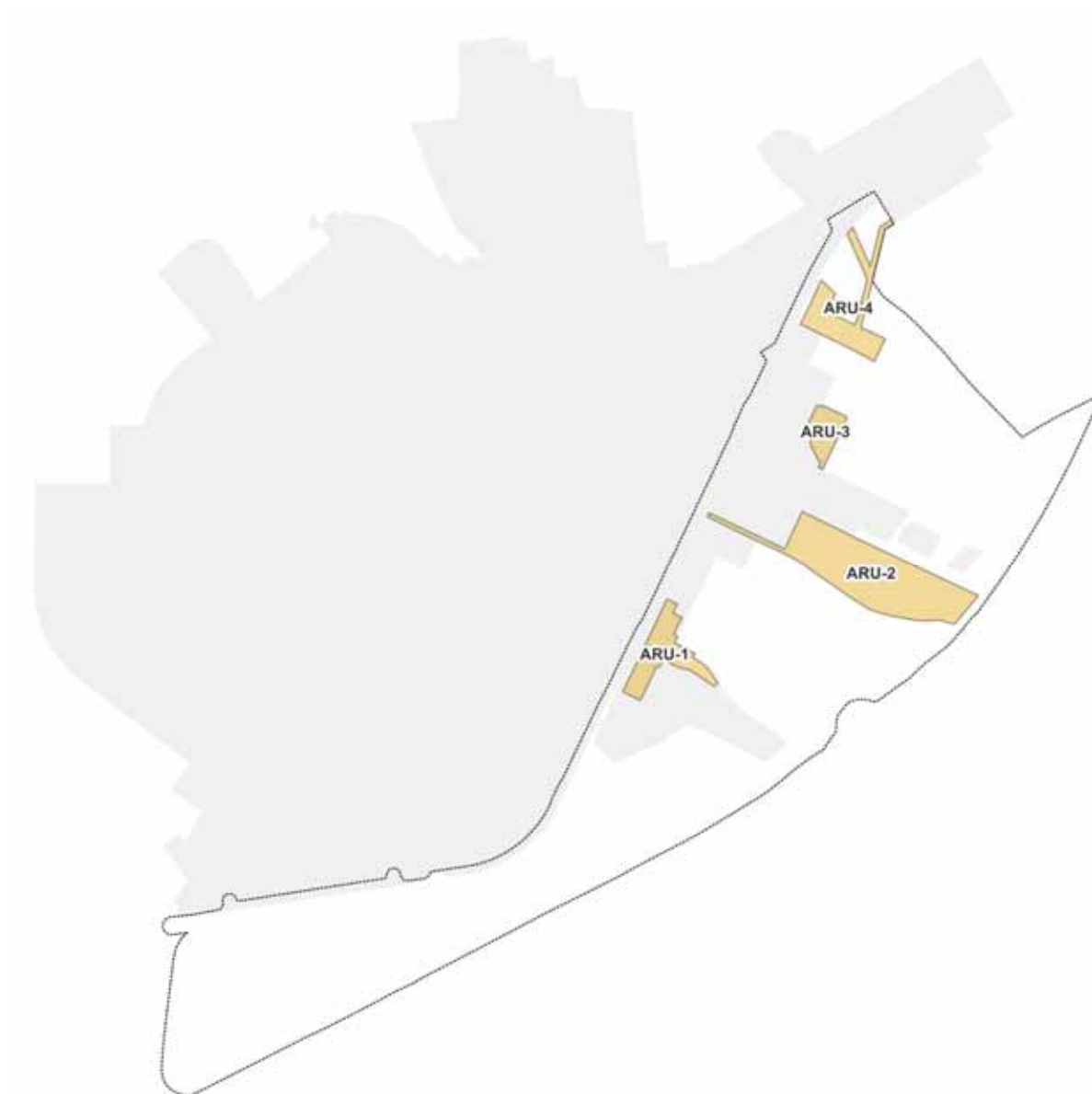
Amb la finalitat de determinar les característiques de les actuacions en determinats espais públics i privats el PEFI estableix els següents projectes de reconversió urbana:

ARU-1. Àrea de reconversió urbana “Gran Via - carretera de Sineu

ARU-2. Àrea de reconversió urbana “Integració Hospital – Ciutat”

ARU-3. Àrea de reconversió urbana “Carrer Mostassaf”

ARU-4. Àrea de reconversió urbana “Espai lliure públic dels Sectors 7 i 10”



3.1 ARU 1. Gran Via – carretera de Sineu

Identificació

Denominació:	Gran Via – carretera de Sineu	Situació:	Ma-3240. Ronda de Migjorn
Plano:	ORD-01	Coordenada X:	492.776,802
Codi:	ARU 1	Coordenada Y:	4.396.220,219
Classificació del sòl:	Urbà i rústic	Superfície (m²):	18.940,51

Descripció

Aquest àmbit constitueix la principal porta urbana d'Inca des de la Ma-13, en un entorn on convergeixen el futur Bulevard, la Gran Via de Colón, el Parc Central i nous nodes de mobilitat com l'abaixador de tren i l'estació d'autobusos. Es tracta d'un espai estratègic per reforçar la continuïtat urbana, però actualment presenta una manca d'ordenació i cohesió paisatgística. La presència d'equipaments, serveis i infraestructures requereix una actuació integral que articuli mobilitat, accessibilitat, qualitat visual i funcionalitat urbana, tot garantint la integració amb els futurs desenvolupaments.

Objectius

Objectius generals del PTIM:

- Objectiu nº1: Millora de la imatge de la ciutat.
- Objectiu nº3: Millora dels accessos a la ciutat d'Inca, especialment els de la carretera de Sineu i Llubí.

Altres objectius:

- Millorar la imatge de la principal entrada a Inca.
- Potenciar la connectivitat entre la Gran Via de Colón, el Bulevard i el Parc Central.
- Integrar els nous nodes de mobilitat (abaixador i estació d'autobusos).
- Millorar l'accessibilitat i la permeabilitat urbana.

Criteris d'actuació

- Millorar paisatgísticament la principal entrada urbana.
- Potenciar la continuïtat urbana entre la Gran Via Colón, el nou bulevard, el Parc Central i el sistema de mobilitat intermodal.
- Resoldre funcionalment la intersecció amb el nou bulevard.
- Eliminar elements que generin impactes visuals negatius.
- Incrementar les àrees enjardinades.
- Generar bosses d'aparcament dissuasius integrades funcional i paisatgísticament en l'entorn, prestant especial atenció a la resolució de desnivells i a la coherència amb el Parc Central situat a l'accés de Sineu.

Instruments de desplegament

Planejament urbanístic / Ordenances / Projecte d'urbanització / Projecte d'obra pública



Imatge 40. Àmbit sobre ortofotografia del 2021.



Imatge 41. Àmbit de l'ARU-1 segons el plànol d'ordenació ORD-01



3.2 ARU 2. Integració Hospital - Ciutat

Identificació

Denominació: Integració Hospital - Ciutat		Situació:	Carrer de Llubí. Front dels sectors 6 i 9
Plano:	ORD-01	Coordenada X:	493.299,011
Codi:	ARU 2	Coordenada Y:	4.396.425,885
Classificació del sòl:	Urbà/urbanitzable/rústic	Superfície (m²):	63.657,91

Descripció

L'àmbit abasta el front urbà de la carretera de Llubí, entre els sectors 6 i 9, i constitueix una àrea pendent de desenvolupament urbanístic. L'Hospital Comarcal, situat a tocar de la Ma-13, es troba actualment desconnectat del teixit urbà, fet que dificulta l'accessibilitat, especialment per a vianants. L'àmbit té un alt valor estratègic per estructurar una nova àrea d'equipaments, reforçar la connexió amb l'Avinguda dels Reis Catòlics i facilitar l'ampliació de l'Hospital. L'ordenació haurà de tenir en compte el patrimoni etnològic i la traça històrica del territori.

Objectius

Objectius generals del PTIM:

- Objectiu nº1: Millora de la imatge de la ciutat.
- Objectiu nº2: Creació d'una nova zona d'equipaments i serveis entre l'hospital i el sòl urbà d'Inca.
- Objectiu nº3: Millora dels accessos a la ciutat d'Inca, especialment els de la carretera de Sineu i Llubí.
- Objectiu nº 5: Donar resposta als comportaments urbanístics de la ciutat.

Altres objectius:

- Reconnectar físicament i funcionalment l'Hospital amb la ciutat.
- Integrar els sectors 6 i 9 com a extensió urbana planificada.
- Millorar la qualitat visual i ambiental del corredor viari.

Criteris d'actuació

- Millorar paisatgísticament el front urbà de la carretera de Llubí amb especial atenció al patrimoni cultural i a les traces històriques.
- Establir un eix de connexió directa entre la ciutat i l'Hospital.
- Desenvolupar una nova àrea d'equipaments integrant els ja existents (pavelló, residència).
- Preveure l'ampliació futura de l'Hospital.
- Eliminar impactes paisatgístics negatius.
- Afavorir la mobilitat a peu.
- Preveure zones d'aparcament dissuasiu.

Instruments de desplegament

Planejament urbanístic / Ordenances / Projecte d'urbanització / Projecte d'obra pública.



Imatge 42. Àmbit sobre ortofotografia del 2021.



Imatge 43. Àmbit de l'ARU-2 segons el plànol d'ordenació ORD-01



Imatge 44. Vista del carrer de Llubí cap a l'Hospital



Imatge 45. Vista del carrer Llubí cap a Inca

3.3 ARU 3. Carrer Mostassaf

Identificació

Denominació:	Carrer Mostassaf	Situació:	Carrer Mostassaf
Plano:	ORD-01	Coordenada X:	493.183,297
Codi:	ARU 3	Coordenada Y:	4.396.785,441
Classificació del sòl:	Urbà	Superfície (m²):	9.022,47

Descripció

Aquest àmbit inclou una illeta situada al carrer Mostassaf, on destaca un edifici construït l'any 1975, amb un fort impacte paisatgístic i una volumetria discordant amb l'ordenació actual. El planejament preveu edificacions de baixa alçada a la resta de la illeta, així com un espai lliure confrontant que ha quedat infrutilitzat. Es planteja una reordenació que resolgui els impactes paisatgístics del desequilibri volumètric i millori la transició amb el sòl rústic i el futur Parc Agrari, reforçant la façana urbana est d'Inca.

Objectius

Objectius generals del PTIM:

- Objectiu nº1: Millora de la imatge de la ciutat.
- Objectiu nº5: Donar resposta als comportaments urbanístics de la ciutat.

Altres objectius:

- Mitigar l'impacte paisatgístic d'un edifici discordant amb l'entorn.
- Reordenar el volum edificatori i els usos de l'àmbit.
- Millorar la transició entre teixit urbà i sòl rústic.
- Revaloritzar la façana urbana est d'Inca.

Criteris d'actuació

- Establir mesures per a la rehabilitació de l'edifici discordant existent.
- Reordenar els volums edificables per garantir una transició coherent amb el planejament vigent.
- Millorar la façana est de la ciutat, especialment en el límit amb el sòl rústic i el Parc Agrari.

Instruments de desplegament

Planejament urbanístic / Estudi de detall / Ordenances / Projecte d'urbanització / Projecte d'obra pública / Projecte d'obres i/o activitats.



Imatge 47. Àmbit sobre ortofotografia del 2021.



Imatge 48. Àmbit de l'ARU-3 segons el plànol d'ordenació ORD-01



Imatge 49. Vista de l'edifici del carrer Mostassaf

3.4 ARU 4. Espai lliure Públic dels Sectors 7 i 10

Identificació

Denominació:	ELP Sectors 7 i 10	Situació:	Jaume II
Plano:	ORD-01	Coordenada X:	493.237,786
Codi:	ARU 4	Coordenada Y:	4.397.081,757
Classificació del sòl:	Urbanitzable	Superfície (m²):	21.530,05

Descripció

Aquest àmbit correspon a una franja d'espai lliure prevista al planejament dins els Sectors 7 i 10, encara no executats. La seva situació estratègica al final del futur Bulevard, en contacte amb el sòl rústic i camins tradicionals, el converteix en un punt clau per a la integració urbana amb el territori agrícola del nord-est. L'àmbit ha de permetre la implantació d'equipaments docents i assistencials, així com reforçar la continuïtat del sistema d'espais lliures i la permeabilitat urbana cap al parc agrari.

Objectius

Objectius generals del PTIM:

- Objectiu nº1: Millora de la imatge de la ciutat.
- Objectiu nº3: Millora dels accessos a la ciutat
- Objectiu nº4: Creació de zones verdes als accessos a la ciutat.
- Objectiu nº5: Donar resposta als comportaments urbanístics de la ciutat.
- Objectiu nº6: Integració paisatgística amb l'entorn.

Altres objectius:

- Integrar el sistema d'espais lliures planificats amb el futur Bulevard i parc agrari.
- Crear un entorn de qualitat al voltant de futurs equipaments docents i assistencials.
- Millorar la connectivitat i la permeabilitat amb el sòl rústic.
- Consolidar una transició urbana-rural coherent i ordenada.

Criteris d'actuació

- Integrar els espais lliures previstos en els sectors 7 i 10 amb el futur Bulevard.
- Preveure un gran espai lliure vinculat al futur equipament docent/assistencial.
- Millorar la connectivitat vianant cap al Parc Agrari i el sistema d'espais lliures perifèrics.
- Eliminar elements amb impacte visual negatiu.
- Incrementar la vegetació i les zones enjardinades.
- Preveure zones d'aparcament dissuasiu adequadament integrades.

Instruments de desplegament

Planejament urbanístic / Projecte d'urbanització / Projecte d'obra pública.



Imatge 50. Àmbit sobre ortofotografia del 2021.



Imatge 51. Àmbit de l'ARU-4 segons el plànol d'ordenació ORD-01