

# PLAN ESPECIAL DEL ÁREA DE RECONVERSIÓN TERRITORIAL DE LA FACHADA DE INCA (PEFI)

ART DIFERIDA 11.1 DEL PLAN TERRITORIAL INSULAR DE MALLORCA

Documento para la aprobación definitiva (V.AD/07.2025)

Anexo III

FICHAS DE ÁMBITOS DE INTERVENCIÓN (ED)

Julio de 2025



## TABLA DE CONTENIDO

<b>1</b>	<b>INTRODUCCIÓN</b>	<b>4</b>
<b>2</b>	<b>ACTUACIONES DE MEJORA PAISAJÍSTICA (AMP)</b>	<b>5</b>
2.1	AMP 1. Bulevar sur	6
2.2	AMP 2. Bulevar norte	9
2.3	AMP 3. Frente de la autovía	13
2.4	AMP 4. Acceso de Palma	16
2.5	AMP 5. Acceso de Sencelles	19
2.6	AMP 6. Acceso del Tren	22
2.7	AMP 7. Acceso de Sineu	25
2.8	AMP 8. Acceso de Llubí	28
2.9	AMP 9. Parque agrario Norte	31
<b>3</b>	<b>ÁREAS DE RECONVERSIÓN URBANA (ARU)</b>	<b>34</b>
3.1	ARU 1. Gran Vía – carretera de Sineu	35
3.2	ARU 2. Integración Hospital - Ciudad	38
3.3	ARU 3. Calle Mostassaf	41
3.4	ARU 4. Espacio libre Público de los Sectores 7 y 10	44

## 1 Introducción

Estas fichas tienen un carácter normativo, tal y como se establece en las normas 8, 9 y 10 de las normas de ordenación del PEFI.

OBJETIVO						CÓDIGO	ÁMBITO DE INTERVENCIÓN	DENOMINACIÓN	UBICACIÓN	INSTRUMENTOS DE DESPLIEGUE		Superficies (m2)
1	2	3	4	5	6					Planeamiento urbanístico	Proyecto urbanización / dotación de servicios / proyecto obra pública	
x		x				AMP-1	Actuación de mejora paisajística	bulevar sur	Ronda Migjorn		X	58.793,12
x		x				AMP-2	Actuación de mejora paisajística	Bulevar Norte	Avda. Jaume I y Jaume II		X	48.007,48
x				x	x	AMP-3	Actuación de mejora paisajística	Frente de la autovia	Frente Ma13	X	X	68.608,41
x		x		x	x	AMP-4	Actuación de mejora paisajística	Acceso de Palma	Acceso Ma13 desde Palma		IX	38.711,59
x		x	x	x		AMP-5	Actuación de mejora paisajística	Acceso de Sencelles	Acceso crta.	X	X	9.101,04
x		x				AMP-6	Actuación de mejora paisajística	Acceso del Tren	Via del tren		X	7.195,34
x	x	x	x	x		AMP-7	Actuación de mejora paisajística	Acceso de Sineu	Acceso Carretera Sineu Ma-3240		X	87.901,71
x		x				AMP-8	Actuación de mejora paisajística	Acceso de Llubi	Acceso de crta.		X	25.474,13
x				x		AMP-9	Actuación de mejora paisajística	Parque agrario Norte	Entre Ma-13, Ma-13A en Zona urbana	X	X	213.441,21
x		x				ARU-1	Área de reconversión urbana	Gran Via – carretera de Sineu	Gran Via - Carretera de Sineu Ma-3240	X	X	18.940,51
x	x	x		x		ARU-2	Área de reconversión urbana	Integración Hospital - Ciudad	Calle Llubi	X	X	63.657,91
x				x		ARU-3	Área de reconversión urbana	Calle Mostassaf	Calle Mostassaf	X	X	9.022,47
x		x	x	x		ARU-4	Área de reconversión urbana	Espacio libre Público de los Sectores 7 y 10	Avda. Jaume II	X	X	21.530,05

Tabla 1. Resumen de los objetivos, de las intervenciones y de los instrumentos de despliegue

En Inca, a fecha de la firma electrónica

Por el equipo redactor,

**Jaume Luis Salas**

Arquitecto y urbanista

## 2 Actuaciones de mejora paisajística (AMP)

Con el fin de determinar las características de las actuaciones de mejora del paisaje dentro del ámbito del PEFI se establecen las siguientes actuaciones de mejora paisajística:

- AMP-1. Bulevar sur
- AMP-2. Bulevar Norte
- AMP-3. Frente de la autovía
- AMP-4. Acceso de Palma
- AMP-5. Acceso de Sencelles
- AMP-6. Acceso del Tren
- AMP-7. Acceso de Sineu
- AMP-8. Acceso de Llubí
- AMP-9. Parque agrario norte



## 2.1 AMP 1. Bulevar sur

### Identificación

<b>Denominación:</b>	Bulevar sur	<b>Situación:</b>	Ronda Migjorn
<b>Plano:</b>	ORD-01	<b>Coordenada X:</b>	492.173.774
<b>Código:</b>	AMP 1	<b>Coordenada Y:</b>	4.395.759.870
<b>Clasificación del suelo:</b>	Urbano y rústico	<b>Superficies (m²):</b>	58.793,12

### Descripción

La Ronda Migjorn, antigua conexión vial hacia Alcudia, ha perdido parte de su función interurbana con la construcción de la autovía Ma-13, adoptando progresivamente un carácter más urbano. Sin embargo, la sección vial se mantiene sobredimensionada e inadecuada para este nuevo contexto. La vía, con dos carriles por sentido y otros dos para la distribución del tráfico del polígono industrial, presenta una fachada urbana poco consolidada, escasa vegetación, elevada contaminación acústica y visual, y la presencia de elementos distorsionadores como carteles publicitarios. Este ámbito requiere una transformación integral hacia un entorno más amable, permeable e integrado paisajísticamente.

### Objetivos

**El objetivo general del PTIM:**

- Objetivo nº1: Mejora de la imagen de la ciudad.
- Objetivo nº3: Mejora de los accesos a la ciudad de Inca.

**Otros objetivos:**

- Contribuir a la mejora de la imagen de la fachada sur de Inca.
- Reconfigurar la sección vial con criterios urbanos para eliminar el efecto de barrera física.
- Potenciar la permeabilidad transversal y la accesibilidad para peatones y bicicletas.
- Integrar funcionalmente el bulevar con el tejido urbano y los equipamientos adyacentes.

### Criterios de actuación

- Reconfigurar la sección vial con un carácter urbano de acuerdo con la propuesta anexa.
- Reducir la superficie destinada a calzada asfaltada y reorganizar los espacios de aparcamiento.
- Incorporar un parque lineal con arbolado y vegetación autóctona para generar sombras y mejorar el confort ambiental.
- Potenciar la movilidad activa con itinerarios seguros para peatones y bicicletas.
- Mejorar la permeabilidad transversal de la vía para reforzar la conectividad con el tejido urbano.
- Eliminar elementos discordantes del paisaje urbano (vallas, rótulos, etc.).
- Mejorar las conexiones con la zona deportiva del Constancia y la estación "Constancia – Hospital".
- Minorar el impacto acústico y ambiental derivado del tráfico rodado.

### Instrumentos de despliegue

Proyecto de urbanización / Proyecto de dotación de servicios / proyecto de obra pública.



Imagen 1. Ámbito sobre ortofotografía del 2021



Imagen 2. Ámbito del AMP-1 según el plano de ordenación ORD-01



Imagen 3. Vista aérea actual de la Ronda Migjorn.



Imagen 4. Propuesta orientativa de nueva sección de la Ronda Migjorn

## 2.2 AMP 2. Bulevar norte

### Identificación

<b>Denominación:</b>	Bulevar Norte	<b>Situación:</b>	Av. Jaime I y Jaime II
<b>Plano:</b>	ORD-01	<b>Coordenada X:</b>	493.014.826
<b>Código:</b>	AMP 2	<b>Coordenada Y:</b>	4.396.872.427
<b>Clasificación del suelo:</b>	Urbano	<b>Superficies (m²):</b>	48.007,47

### Descripción

Este tramo de la avenida Jaime I y Jaime II constituye la continuación natural del bulevar sur. Aunque presenta condiciones similares en lo que se refiere a la sección viaria y la falta de arbolado, se diferencia por la presencia de usos residenciales en fachada. El trazado actual genera una barrera física en la trama urbana y presenta déficits paisajísticos y ambientales relevantes. La presencia de pasarelas elevadas y publicidad aumenta el impacto visual. El ámbito necesita una reconfiguración para favorecer la movilidad transversal, la conectividad con el Hospital y una mejor calidad paisajística urbana.

### Objetivos

**El objetivo general del PTIM:**

- Objetivo nº1: Mejora de la imagen de la ciudad.
- Objetivo nº3. Mejora de los accesos a la ciudad de Inca.

**Otros objetivos:**

- Contribuir a la mejora de la imagen de la fachada sur de Inca.
- Reconfigurar la sección vial con criterios urbanos para eliminar el efecto de barrera física.
- Potenciar la permeabilidad transversal y la accesibilidad para peatones y bicicletas.
- Integrar funcionalmente el bulevar con el tejido urbano y los equipamientos adyacentes.

### Criterios de actuación

- Reordenar la sección vial con criterios de pacificación del tráfico e integración paisajística.
- Sustituir el puente peatonal de la Avenida Reyes Católicos con soluciones de paso a nivel.
- Reducir la calzada asfaltada y aumentar la presencia vegetal y las zonas de sombra.
- Potenciar la movilidad activa con itinerarios seguros para peatones y bicicletas.
- Eliminar elementos que distorsionen el paisaje urbano.
- Mejorar la conexión con el bajador de tren "Constancia - Hospital"

### Instrumentos de despliegue

Proyecto de urbanización / proyecto de dotación de servicios / proyecto de obra pública.



Imagen 5. Ámbito sobre ortofotografía del 2021. Fuente: SITIBSA

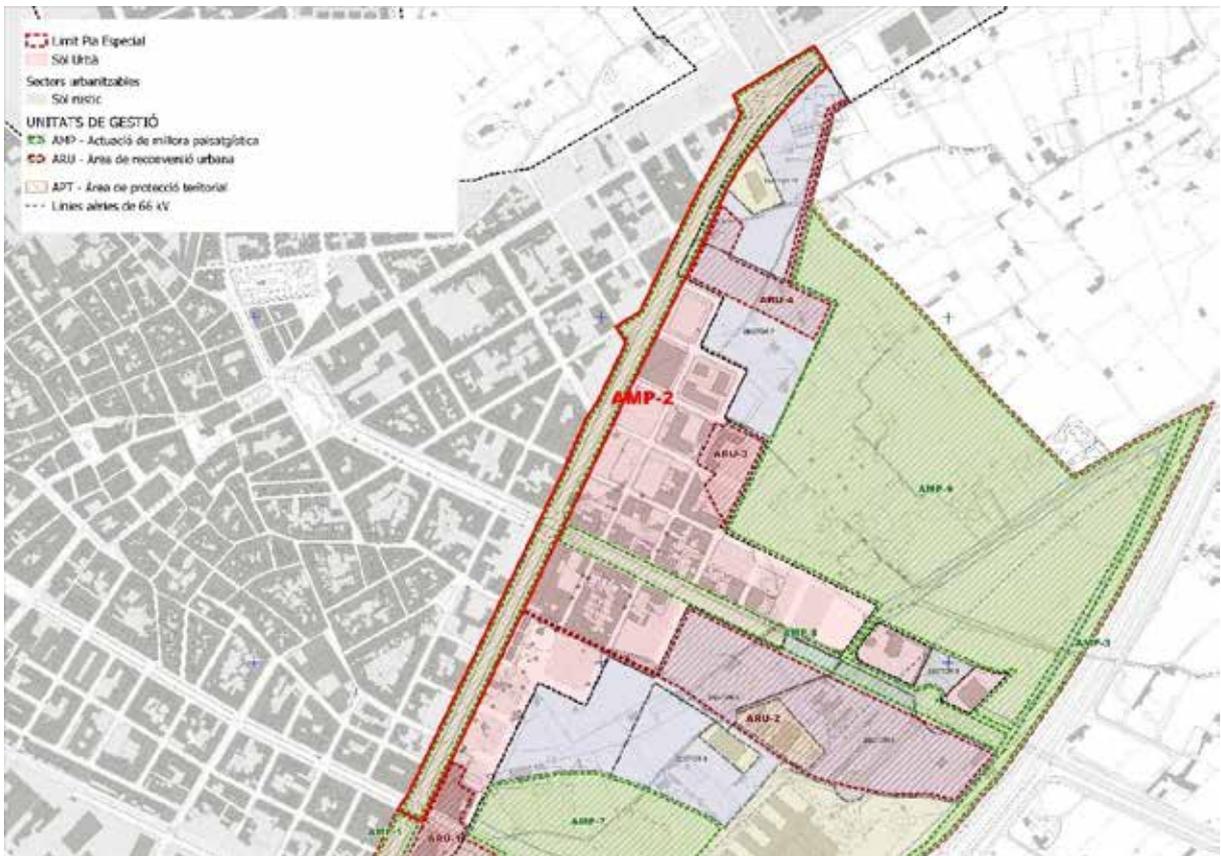


Imagen 6. Ámbito del AMP-2 según plano de ordenación ORD-01



Imagen 7. Vista de la avenida de Jaime I y II

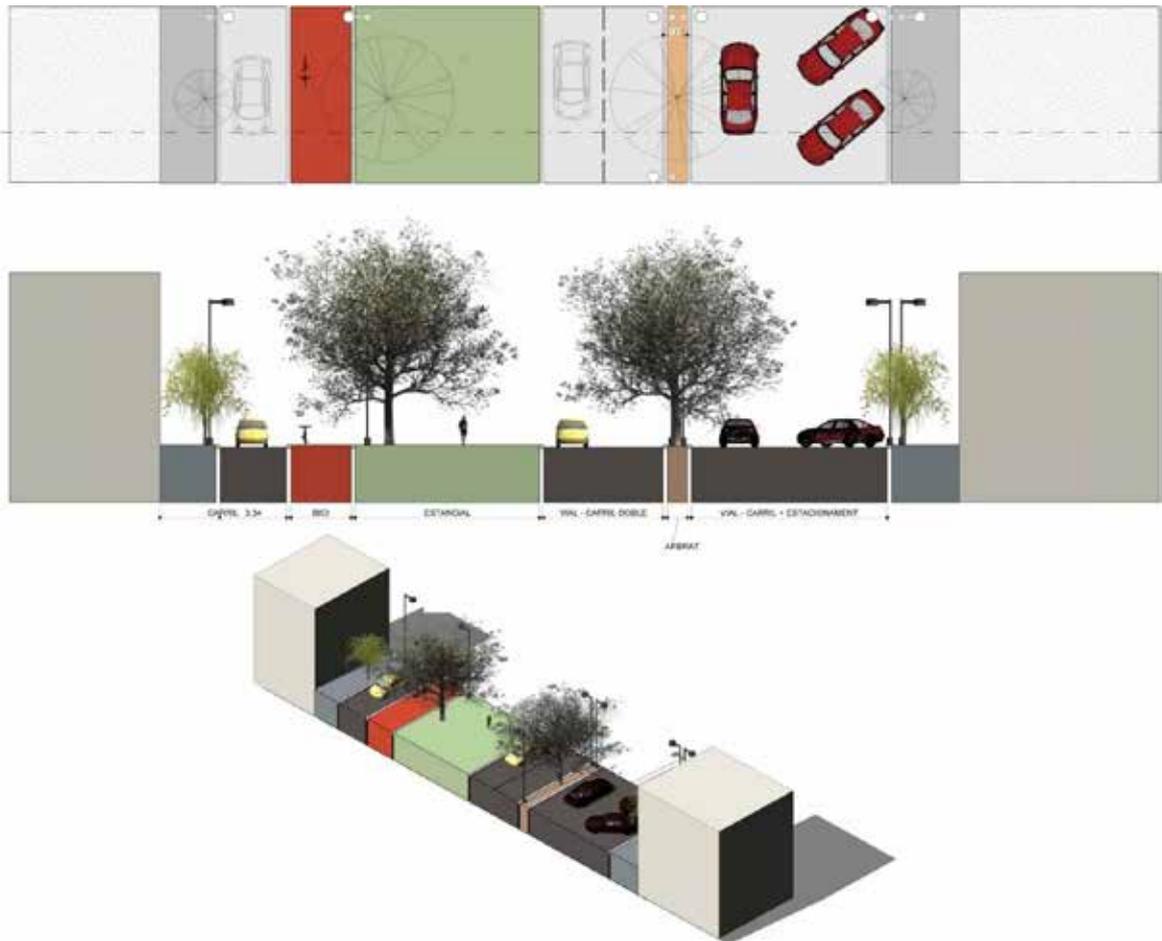


Imagen 8. Propuesta orientativa de nueva sección de la avenida Jaume I

Imagen 9.

Imagen 10.

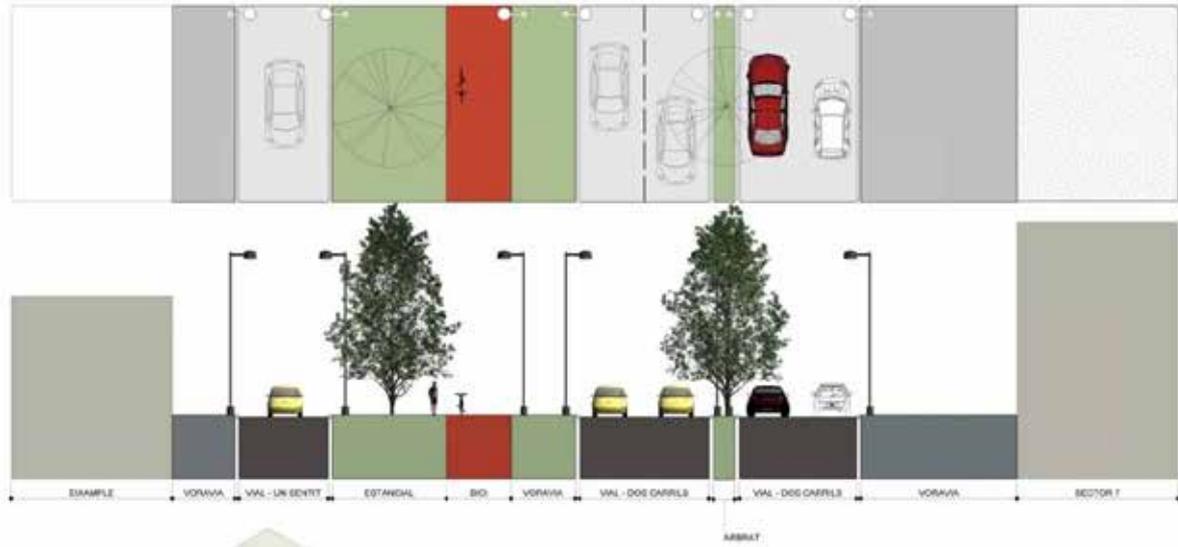


Imagen 11. Propuesta orientativa de nueva sección de la avenida Jaume II

## 2.3 AMP 3. Frente de la autovía

### Identificación

<b>Denominación:</b>	Frente de la autovía	<b>Situación:</b>	Autovía Ma13
<b>Plano:</b>	ORD-01	<b>Coordenada X:</b>	492.882.141
<b>Código:</b>	AMP 3	<b>Coordenada Y:</b>	4.395.895.025
<b>Clasificación del suelo:</b>	Rústico	<b>Superficies (m²):</b>	68.608.409

### Descripción

La autovía Ma-13 genera una fractura paisajística significativa a lo largo del frente sur de la ciudad de Inca. Este sector presenta varios tramos con desniveles y taludes que exponen visualmente el perfil urbano desde la carretera, afectando a la percepción de la fachada urbana. El ámbito incluye el límite del polígono industrial y sectores urbanizables pendientes de desarrollo. La ausencia de medidas de mitigación acentúa el impacto visual y ambiental, haciendo necesaria una actuación de mejora paisajística y de integración con el entorno natural y urbano.

### Objetivos

El objetivo general del PTIM:

- Objetivo nº1: Mejora de la imagen de la ciudad.
- Objetivo nº5: Dar respuesta a los comportamientos urbanísticos de la ciudad.
- Objetivo nº6: Integración paisajística con el entorno.

### Criterios de actuación

- Garantizar la seguridad y funcionalidad de la vía de acuerdo a la normativa sectorial.
- Completar una barrera vegetal con especies arbóreas y arbustivas adaptadas para reducir el impacto visual del polígono industrial.
- Rehabilitar los taludes con tratamientos paisajísticos y vegetación.
- Eliminar elementos visuales distorsionadores (vallas, rótulos, etc.).
- Evaluar la viabilidad de instalar pasarelas elevadas que recuperen la continuidad de los caminos históricos para peatones y bicicletas.

### Instrumentos de despliegue

Planeamiento urbanístico / Ordenanzas / Proyecto de urbanización / Proyecto de obra pública.



Imagen 12. Ámbito sobre ortofotografía del 2021. Fuente: SITIBSA



Imagen 13. Ámbito del AMP-3 según plano de ordenación ORD-01



Imagen 14. Vista aérea del estado actual

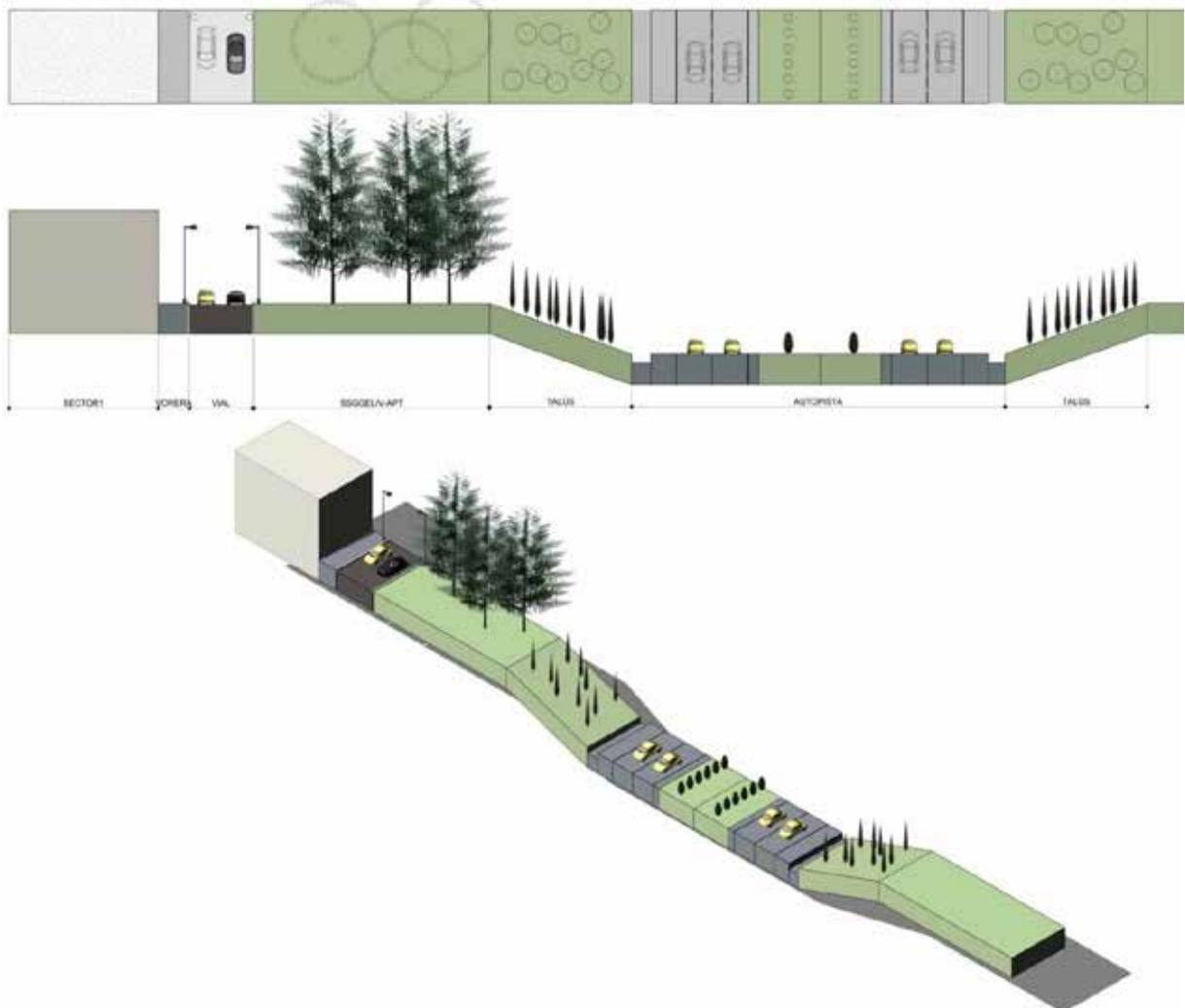


Imagen 15. Propuesta orientativa de nueva sección de la Ma-13

## 2.4 AMP 4. Acceso de Palma

### Identificación

<b>Denominación:</b>	Acceso de Palma	<b>Situación:</b>	Autovía Ma13
<b>Plano:</b>	ORD-01	<b>Coordenada X:</b>	491.583.122
<b>Código:</b>	AMP 4	<b>Coordenada Y:</b>	4.395.242.840
<b>Clasificación del suelo:</b>	Rústico	<b>Superficies (m²):</b>	38.711,59

### Descripción

Este ámbito, situado en el enlace de la Ma-13 con el casco urbano, constituye la principal puerta de entrada a Inca desde Palma. Su posición elevada ofrece una vista directa sobre la fachada suroeste de la ciudad y sobre el futuro Sector 1. El área se caracteriza por la falta de tratamiento paisajístico, la presencia de elementos distorsionadores y una escasa integración con el entorno rural adyacente. Se trata de un espacio clave para la percepción inicial de la ciudad, con elevada capacidad de mejora mediante vegetación y control visual.

### Objetivos

**El objetivo general del PTIM:**

- Objetivo nº1: Mejora de la imagen de la ciudad.
- Objetivo nº3. Mejora de los accesos a la ciudad de Inca.
- Objetivo nº5. Dar respuesta a los comportamientos urbanísticos de la ciudad.
- Objetivo nº6. Integración paisajística con el entorno.

**Otros objetivos:**

- Mejorar la conectividad y permeabilidad con el suelo rústico.
- Consolidar una transición urbana-rural coherente y ordenada.

### Criterios de actuación

- Implantar una franja vegetal en la fachada suroeste del Sector 1.
- Garantizar una integración paisajística homogénea de cerramientos e infraestructuras.
- Mantener la traza de los caminos rurales existentes y estudiar la instalación de pasarelas para garantizar su continuidad.
- Eliminar vallas, rótulos y otros elementos distorsionadores del paisaje.
- Controlar las visuales sobre el perfil urbano y garantizar una transición cualitativa entre suelo rústico y urbano.

### Instrumentos de despliegue

Ordenanzas / Proyecto de urbanización / Proyecto de obra pública / Proyectos de obras y/o actividades / Proyecto agrario / Custodia del territorio.



Imagen 16. Ámbito sobre ortofotografía del 2021. Fuente: SITIBSA



Imagen 17. Ámbito del AMP-4 según plano de ordenación ORD-01



Imagen 18. Vista aérea actual del acceso desde la Ma-13



Imagen 19. Propuesta orientativa de nueva sección de la salida nº25 de la Ma-13

## 2.5 AMP 5. Acceso de Sencelles

### Identificación

<b>Denominación:</b>	Acceso de Sencelles	<b>Situación:</b>	Carretera Sencelles Ma-3120
<b>Plano:</b>	ORD-01	<b>Coordenada X:</b>	492.230.374
<b>Código:</b>	AMP 5	<b>Coordenada Y:</b>	4.395.540.426
<b>Clasificación del suelo:</b>	Rústico	<b>Superficies (m²):</b>	9.101,03

### Descripción

El acceso desde la carretera de Sencelles (Ma-3120) se produce mediante un paso elevado que ofrece una panorámica privilegiada de la ciudad, con la sierra de Tramuntana al fondo. Este entorno, situado entre la Ronda Migjorn y el futuro Sector 1, destaca por su exposición visual y por la falta de intervenciones paisajísticas. Aunque no conecta directamente con la autovía, su posición estratégica exige una actuación orientada a la mejora de la imagen urbana y a la articulación con el entorno rural.

### Objetivos

**El objetivo general del PTIM:**

- Objetivo nº1: Mejora de la imagen de la ciudad.
- Objetivo nº3. Mejora de los accesos a la ciudad de Inca.
- Objetivo nº4. Creación de zonas verdes en los accesos a la ciudad
- Objetivo nº5. Dar respuesta a los comportamientos urbanísticos de la ciudad

**Otros objetivos:**

- Mejorar la percepción paisajística del frente sudeste de Inca.
- Garantizar la integración visual del futuro Sector 1.
- Introducir vegetación con especies autóctonas en la sección vial.
- Mejorar el tratamiento paisajístico del puente de acceso.

### Criterios de actuación

- Mantener la seguridad y funcionalidad de la Ma-3120 según normativa sectorial.
- Arbolar los espacios libres viarios con vegetación propia del paisaje mediterráneo.
- Eliminar elementos distorsionadores del paisaje (señales, depósitos, etc.).
- Controlar las visuales sobre el perfil de la ciudad para preservar su calidad paisajística.

### Instrumentos de despliegue

Planeamiento urbanístico / Ordenanzas / Proyecto de urbanización / proyecto de obra pública.



Imagen 21. Ámbito sobre ortofotografía del 2021. Fuente: SITIBSA



Imagen 22. Ámbito del AMP-5 según plano de ordenación ORD-01



Imagen 23. Propuesta de nueva sección de la carretera de Sencelles



Imagen 24. Vista desde el primer nudo de salida de la Ma-13

## 2.6 AMP 6. Acceso del Tren

### Identificación

<b>Denominación:</b>	Acceso del tren	<b>Situación:</b>	Vía de ferrocarril
<b>Plano:</b>	ORD-01	<b>Coordenada X:</b>	492.867.295
<b>Código:</b>	AMP 6	<b>Coordenada Y:</b>	4.396.022.979
<b>Clasificación del suelo:</b>	Rústico/urbano	<b>Superficies (m²):</b>	7.195,34

### Descripción

La línea ferroviaria Inca–Manacor/Sa Pobla atraviesa el ámbito del PEFI de forma elevada, cruzando la autovía y dando acceso a la estación de Inca y al nuevo apeadero situado en la Ronda Migjorn. Este trazado genera una importante visual aérea sobre la fachada sureste de la ciudad, especialmente relevante por el gran número de pasajeros que circulan por ella. El entorno inmediato del trazado se encuentra infracualificado desde el punto de vista paisajístico y ambiental. Este ámbito constituye una oportunidad para introducir vegetación y mejorar la percepción visual de la ciudad desde el tren, respetando las condiciones de seguridad ferroviaria.

### Objetivos

**El objetivo general del PTIM:**

- Objetivo nº1: Mejora de la imagen de la ciudad.
- Objetivo nº3. Mejora de los accesos a la ciudad de Inca.

**Otros objetivos:**

- Mejorar la imagen de Inca percibida desde el tren.
- Potenciar la calidad paisajística de la fachada urbana vista desde el ferrocarril.
- Integrar el eje ferroviario con el sistema de espacios libres del PEFI.
- Controlar las visuales sobre equipamientos e infraestructuras.

### Criterios de actuación

- Garantizar la seguridad y la funcionalidad de la línea ferroviaria según normativa sectorial.
- Introducir vegetación adaptada en la franja paralela a la vía, sin interferir con su operatividad.
- Controlar las visuales aéreas desde el tren, especialmente sobre equipamientos e infraestructuras.
- Integrar el trazado ferroviario con el parque previsto en la carretera de Sineu (AMP-7).
- Eliminar elementos distorsionadores del paisaje visible desde el trazado ferroviario.

### Instrumentos de despliegue

Proyecto de urbanización / proyecto de dotación de servicios / proyecto de obra pública.

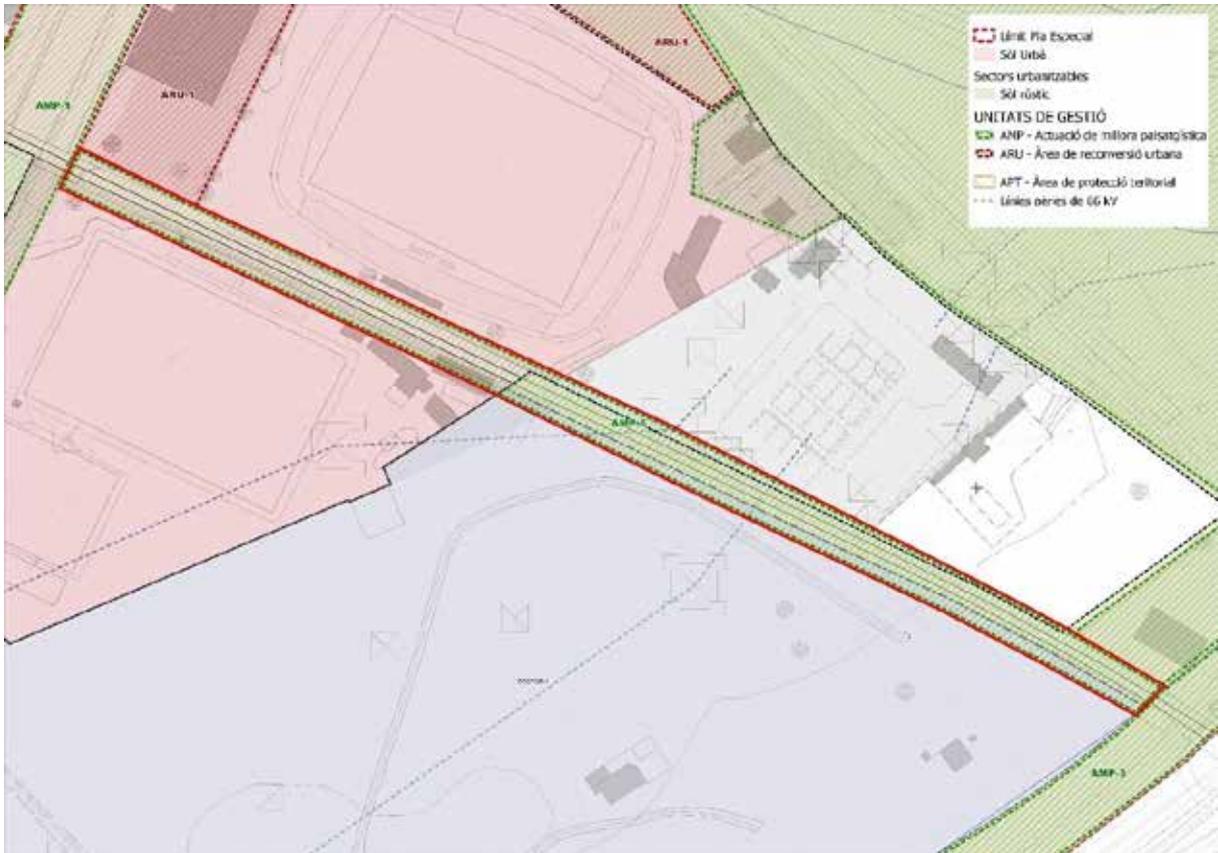


Imagen 26. Àmbito del AMP-6 según plano de ordenación ORD-01



Imagen 27. Vista de la vía de tren en dirección Palma

## 2.7 AMP 7. Acceso de Sineu

### Identificación

<b>Denominación:</b>	Acceso de Sineu	<b>Situación:</b>	Carretera Sineu Ma-3240
<b>Plano:</b>	ORD-01	<b>Coordenada X:</b>	493.024.793
<b>Código:</b>	AMP 7	<b>Coordenada Y:</b>	4.396.176.137
<b>Clasificación del suelo:</b>	Urbano y rústico	<b>Superficies (m<sup>2</sup>):</b>	87.901,71

### Descripción

El acceso desde la carretera de Sineu se ha convertido en la principal puerta de entrada a Inca. El ámbito discurre entre el enlace de la Ma-13 y la Gran Vía Colón, y se caracteriza por la presencia de equipamientos como el Hospital Comarcal, el campo de fútbol del Constancia y la subestación eléctrica. El PGOU de 2012 ya lo calificaba como espacio libre público, aunque su ordenación es todavía incipiente. La zona cuenta con elementos hidráulicos y patrimoniales como el torrente de Can Tabou y antiguos caminos rurales. Este espacio necesita una ordenación integral que refuerce la conexión entre la ciudad y el Hospital, la funcionalidad de los equipamientos y la calidad del paisaje urbano.

### Objetivos

#### El objetivo general del PTIM:

- Objetivo nº1. Mejora de la imagen de la ciudad.
- Objetivo nº2: Creación de una nueva zona de equipamientos y servicios entre el hospital y suelo urbano de Inca.
- Objetivo nº3. Mejora de los accesos a la ciudad de Inca, especialmente los de las carreteras de Sineu y de Llubí.
- Objetivo nº4. Creación de zonas verdes en los accesos a la ciudad
- Objetivo nº5. Dar respuesta a los comportamientos urbanísticos de la ciudad.

#### Otros objetivos:

- Articular al Hospital Comarcal con la ciudad mediante un parque central.
- Potenciar la conectividad entre la red vial, ferroviaria y de autobuses.
- Mejorar la imagen del acceso principal a Inca.

### Criterios de actuación

- Prever un parque urbano equipado como elemento central de conexión entre el Hospital y la ciudad.
- Revalorizar elementos agrarios y etnológicos compatibles con el uso recreativo y deportivo del parque.
- Integrar un vial cívico que conecte la estación de autobuses con el Hospital Comarcal.
- Implantar medidas de pacificación del tráfico.
- Preservar el rastro de caminos históricos e integrar los equipamientos e infraestructuras en el paisaje.
- Garantizar la seguridad y funcionalidad de la carretera Ma-3240.
- Eliminar elementos discordantes del paisaje.
- Es necesario realizar los estudios hidrológicos e hidráulicos y adoptar las medidas de prevención del riesgo de inundación necesarias de acuerdo con el Plan hidrológico y la normativa sectorial.

### Instrumentos de despliegue

Proyecto de urbanización / Proyecto de dotación de servicios / proyecto de obra pública.



Imagen 28. Ámbito sobre ortofotografía del 2021

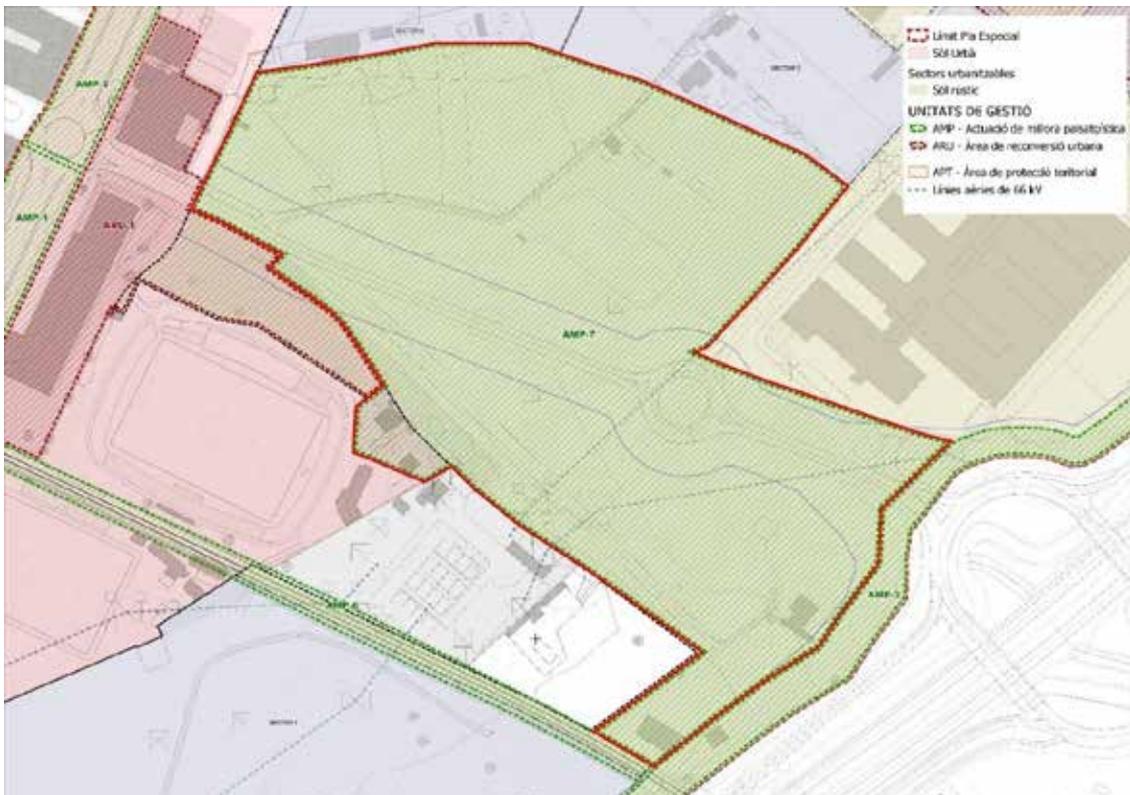


Imagen 29. Ámbito del AMP-7 según plano de ordenación ORD-01



Imagen 30. Vista aérea actual de la zona

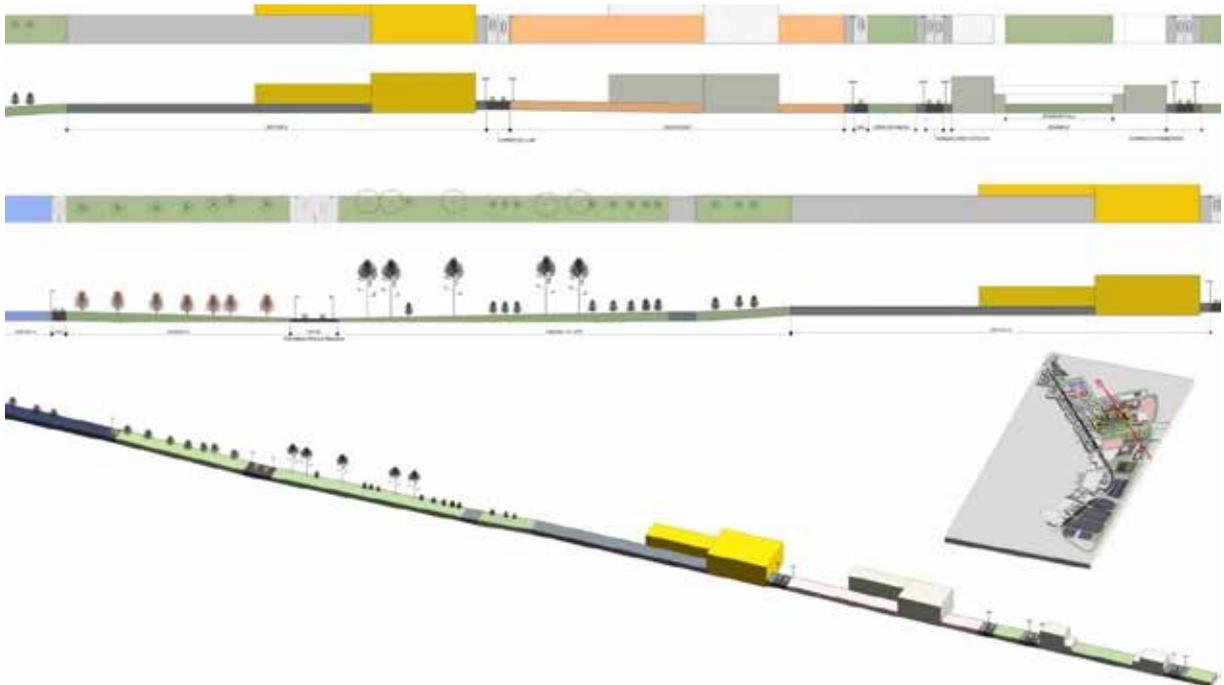


Imagen 31. Propuesta de nueva sección de las carreteras de Sinu y de Llubi

## 2.8 AMP 8. Acceso de Llubí

### Identificación

<b>Denominación:</b>	Acceso de Llubí	<b>Situación:</b>	Carretera Llubí Ma-3440
<b>Plano:</b>	ORD-01	<b>Coordenada X:</b>	493.267.860
<b>Código:</b>	AMP 8	<b>Coordenada Y:</b>	4.396.534.333
<b>Clasificación del suelo:</b>	Urbano y rústico	<b>Superficies (m²):</b>	25.474,13

### Descripción

La entrada desde Llubí, a través de la carretera Ma-3440, es la única que se efectúa bajo la autovía, con una repentina irrupción en el paisaje urbano. Este acceso confluye con la avenida de los Reyes Católicos, que cuenta con una generosa sección y un paseo central arbolado. El ámbito se ve afectado por el impacto visual de pasarelas elevadas y de edificaciones desordenadas. Se trata de un punto sensible en cuanto a la imagen urbana, y es clave para la integración de los futuros equipamientos de los Sectores 6 y 9 y la mejora de la transición entre el tejido urbano y el entorno rústico.

### Objetivos

#### El objetivo general del PTIM:

- Objetivo nº1: Mejora de la imagen de la ciudad.
- Objetivo nº3. Mejora de los accesos a la ciudad de Inca, especialmente los de la carretera de Sineu y Llubí.

#### Otros objetivos:

- Reforzar la imagen urbana del frente noreste.
- Mejorar la transición entre suelo rústico y tejido urbano consolidado.
- Controlar los impactos visuales de las edificaciones cercanas.
- Eliminar los elementos distorsionadores y mejorar la calidad paisajística

### Criterios de actuación

- Desarrollar un corredor verde vinculado a la Avenida de los Reyes Católicos con vegetación autóctona.
- Controlar las visuales sobre los futuros sectores 6 y 9 y garantizar su integración paisajística.
- Eliminar elementos distorsionadores del paisaje y mejorar el tratamiento de aceras y vegetación.
- Minimizar el impacto visual del paso inferior bajo la Ma-13.
- Mantener la funcionalidad de la Ma-3440 según normativa aplicable.

### Instrumentos de despliegue

Proyecto de urbanización / Proyecto de dotación de servicios / Proyecto de obra pública.



Imagen 32. Ámbito sobre ortofotografía del 2021. Fuente: SITIBSA

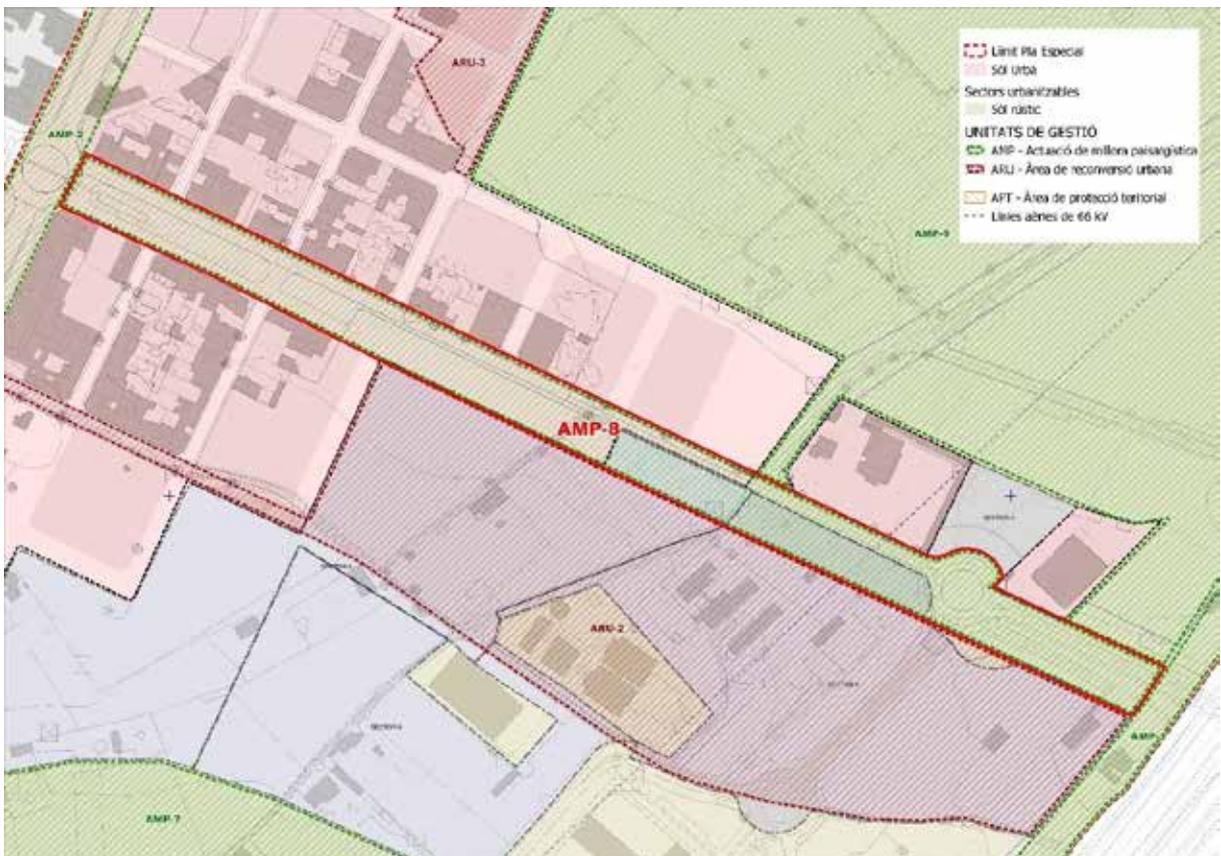


Imagen 33. Ámbito del AMP-8 según plano de ordenación ORD-01



Imagen 34. Vista actual de la zona



Imagen 35. Vista desde la Avda. Reyes Católicos

## 2.9 AMP 9. Parque agrario Norte

### Identificación

<b>Denominación:</b>	Parque agrario Norte	<b>Situación:</b>	Camino Viejo de Alcudia, Camino de Santa Magdalena, Camino de Son Bennassar
<b>Plano:</b>	ORD-01	<b>Coordenada X:</b>	493.481,93
<b>Código:</b>	AMP 9	<b>Coordenada Y:</b>	4.396.753,24
<b>Clasificación del suelo:</b>	Rústico	<b>Superficies (m²):</b>	213.441,21

### Descripción

Este ámbito comprende una extensa área de suelo rústico al noreste de la ciudad, limitada por la Ma-13 y por caminos rurales como el de Santa Magdalena y Son Bennassar. Se trata de un espacio con una fuerte identidad agraria y valores ambientales, paisajísticos y patrimoniales, incluyendo caminos históricos y elementos etnológicos. Constituye una transición esencial entre ciudad y campo, visible desde la Ma-13 y el Puig de Santa Magdalena. Su potencial como parque agrario reside en la capacidad de combinar actividad productiva, preservación patrimonial, educación ambiental y uso público compatible, estructurando el territorio con criterios de agroecología y sostenibilidad.

### Objetivos

#### El objetivo general del PTIM:

- Objetivo nº1: Mejora de la imagen de la ciudad.
- Objetivo nº6. Gestión e integración paisajística con el entorno

#### Otros objetivos:

- Preservar la función agraria, ambiental, paisajística y cultural del ámbito.
- Potenciar el vínculo entre la ciudad y el territorio agrícola.
- Consolidar el parque como infraestructura verde productiva y educativa.
- Integrar el sistema de espacios libres con el suelo rústico.

### Criterios de actuación

- Estructurar el suelo agrario con criterios de gestión racional y sostenibilidad.
- Preservar los valores patrimoniales y etnológicos y las trazas de los caminos históricos.
- Establecer un régimen de usos que combine producción agraria y conservación activa.
- Prever un plan de gestión por etapas con indicadores de sostenibilidad.
- Definir accesos e itinerarios compatibles con actividades educativas y de ocio.
- Integrar el parque con el sistema general de espacios libres del PEFI.

### Instrumentos de despliegue

Plan especial / Proyecto agrario / Proyecto de obra pública / Custodia del territorio.



Imagen 36. Ámbito sobre ortofotografía del 2021



Imagen 37. Ámbito del AMP-9 según plano de ordenación ORD-01



Imagen 38. Vista aérea actual de la zona

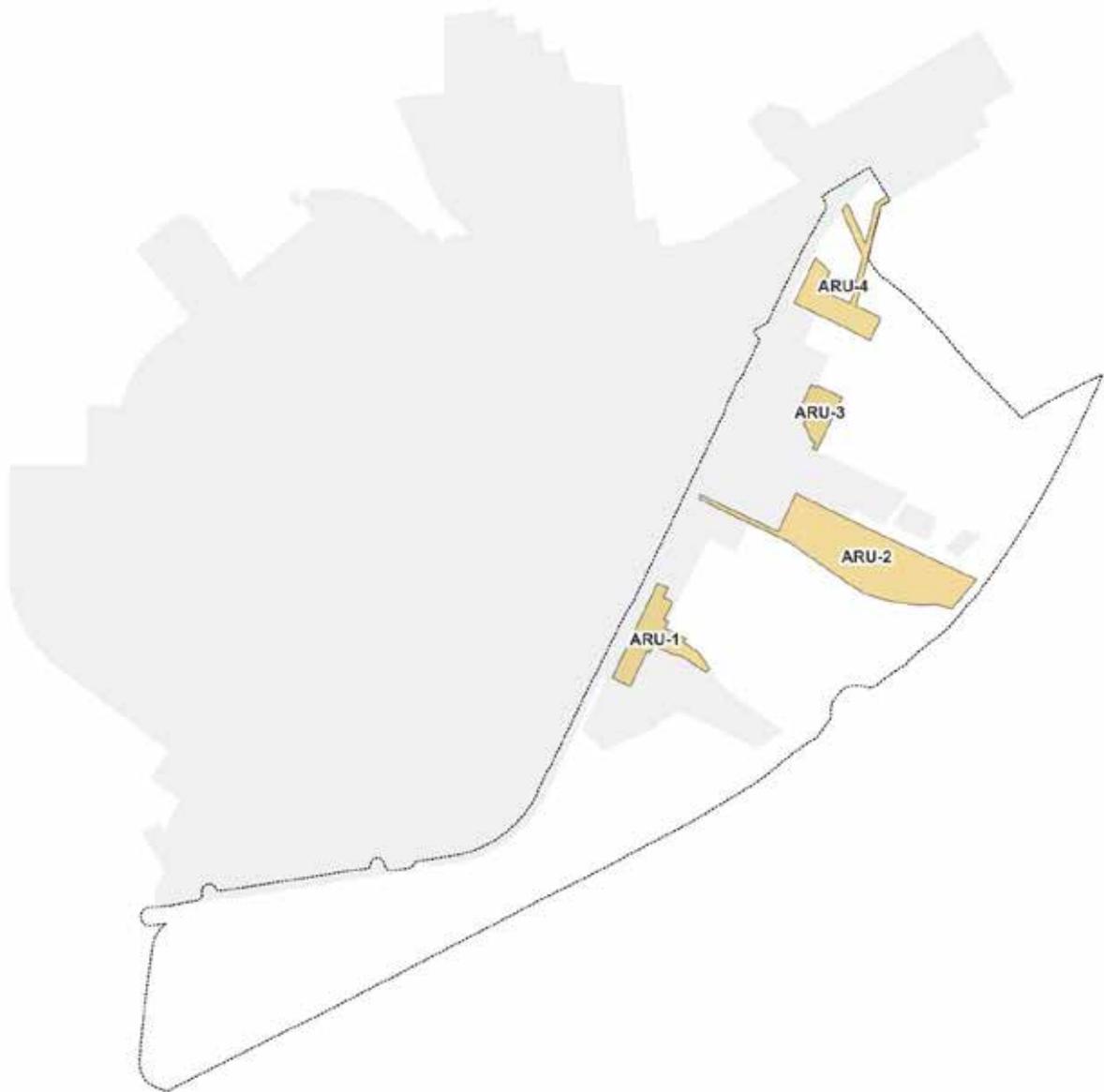


Imagen 39. Vista aérea actual de la zona

### 3 Áreas de reconversión urbana (ARU)

Con el fin de determinar las características de las actuaciones en determinados espacios públicos y privados el PEFI establece los siguientes proyectos de reconversión urbana:

- ARU-1. Área de reconversión urbana "Gran Vía - carretera de Sineu"
- ARU-2. Área de reconversión urbana "Integración Hospital - Ciudad"
- ARU-3. Área de reconversión urbana "Calle Mostassaf"
- ARU-4. Área de reconversión urbana "Espacio libre público de los Sectores 7 y 10"



### 3.1 ARU 1. Gran Vía – carretera de Sineu

#### Identificación

<b>Denominación:</b>	Gran Vía – carretera de Sineu	<b>Situación:</b>	Ma-3240. Ronda del Migjorn
<b>Plano:</b>	ORD-01	<b>Coordenada X:</b>	492.776.802
<b>Código:</b>	ARU 1	<b>Coordenada Y:</b>	4.396.220.219
<b>Clasificación del suelo:</b>	Urbano y rústico	<b>Superficies (m²):</b>	18.940,51

#### Descripción

Este ámbito constituye la principal puerta urbana de Inca desde la Ma-13, en un entorno donde convergen el futuro Bulevar, la Gran Vía de Colón, el Parque Central y nuevos nodos de movilidad como el apeadero del tren y la estación de autobuses. Se trata de un espacio estratégico para reforzar la continuidad urbana, pero actualmente presenta una falta de ordenación y cohesión paisajística. La presencia de equipamientos, servicios e infraestructuras requiere una actuación integral que articule movilidad, accesibilidad, calidad visual y funcionalidad urbana, garantizando la integración con los futuros desarrollos.

#### Objetivos

El objetivo general del PTIM:

- Objetivo nº1: Mejora de la imagen de la ciudad.
- Objetivo nº3: Mejora de los accesos a la ciudad de Inca, especialmente los de la carretera de Sineu y Llubí.

Otros objetivos:

- Mejorar la imagen de la principal entrada a Inca.
- Potenciar la conectividad entre la Gran Vía de Colón, el Bulevar y el Parque Central.
- Integrar los nuevos nodos de movilidad (apeadero y estación de autobuses).
- Mejorar la accesibilidad y permeabilidad urbana.

#### Criterios de actuación

- Mejorar paisajísticamente la principal entrada urbana.
- Potenciar la continuidad urbana entre la Gran Vía Colón, el nuevo bulevar, el Parque Central y el sistema de movilidad intermodal.
- Resolver funcionalmente la intersección con el nuevo bulevar.
- Eliminar elementos que generen impactos visuales negativos.
- Incrementar las áreas ajardinadas.
- Generar bolsas de aparcamiento disuasivo integradas funcional y paisajísticamente en el entorno, prestando especial atención a la resolución de desniveles y coherencia con el Parque Central situado en el acceso de Sineu.

#### Instrumentos de despliegue

Planeamiento urbanístico / Ordenanzas / Proyecto de urbanización / Proyecto de obra pública



Imagen 40. Ámbito sobre ortofotografía del 2021.



Imagen 42. Ámbito del ARU-1 según el plano de ordenación ORD-01



## 3.2 ARU 2. Integración Hospital - Ciudad

### Identificación

<b>Denominación:</b> Integración Hospital - Ciudad		<b>Situación:</b>	Calle de Llubí. Frente los sectores 6 y 9
<b>Plano:</b>	ORD-01	<b>Coordenada X:</b>	493.299.011
<b>Código:</b>	ARU 2	<b>Coordenada Y:</b>	4.396.425.885
<b>Clasificación del suelo:</b>	Urbano/urbanizable/rústico	<b>Superficies (m²):</b>	63.657,91

### Descripción

El ámbito abarca el frente urbano de la carretera de Llubí, entre los sectores 6 y 9, y constituye un área pendiente de desarrollo urbanístico. El Hospital Comarcal, situado junto a la Ma-13, se encuentra actualmente desconectado del tejido urbano, hecho que dificulta la accesibilidad, especialmente para peatones. El ámbito tiene un alto valor estratégico para estructurar una nueva área de equipamientos, reforzar la conexión con la Avenida de los Reyes Católicos y facilitar la ampliación del Hospital. La ordenación tendrá que tener en cuenta el patrimonio etnológico y las trazas históricas del territorio.

### Objetivos

**El objetivo general del PTIM:**

- Objetivo nº1: Mejora de la imagen de la ciudad.
- Objetivo nº2: Creación de una nueva zona de equipamientos y servicios entre el hospital y suelo urbano de Inca.
- Objetivo nº3: Mejora de los accesos a la ciudad de Inca, especialmente los de la carretera de Sineu y Llubí.
- Objetivo nº 5: Dar respuesta a los comportamientos urbanísticos de la ciudad.

**Otros objetivos:**

- Reconectar física y funcionalmente el Hospital con la ciudad.
- Integrar a los sectores 6 y 9 como extensión urbana planificada.
- Mejorar la calidad visual y ambiental del corredor viario.

### Criterios de actuación

- Mejorar paisajísticamente el frente urbano de la carretera de Llubí con especial atención al patrimonio cultural y a las trazas históricas.
- Establecer un eje de conexión directa entre la ciudad y el Hospital.
- Desarrollar una nueva área de equipamientos integrando los ya existentes (pabellón, residencia).
- Prever la ampliación futura del Hospital.
- Eliminar impactos paisajísticos negativos.
- Favorecer la movilidad a pie.
- Prever zonas de aparcamiento disuasivo.

### Instrumentos de despliegue

Planeamiento urbanístico / Ordenanzas / Proyecto de urbanización / Proyecto de obra pública.



Imagen 42. Ámbito sobre ortofotografía del 2021.

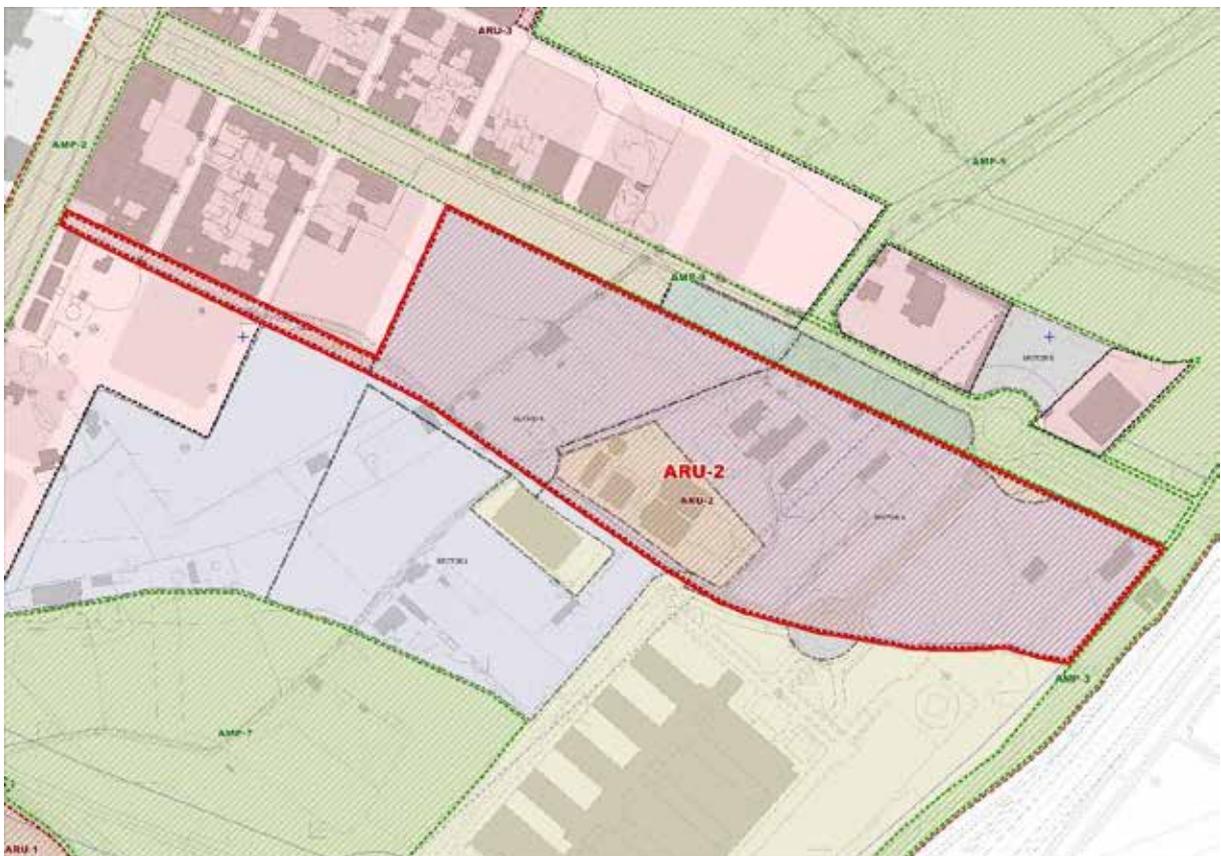


Imagen 43. Ámbito del ARU-2 según el plano de ordenación ORD-01



Imagen 44. Vista de la calle de Llubí hacia el Hospital



Imagen 45. Vista de la calle Llubí hacia Inca

### 3.3 ARU 3. Calle Mostassaf

#### Identificación

<b>Denominación:</b>	Calle Mostassaf	<b>Situación:</b>	Calle Mostassaf
<b>Plano:</b>	ORD-01	<b>Coordenada X:</b>	493.183.297
<b>Código:</b>	ARU 3	<b>Coordenada Y:</b>	4.396.785.441
<b>Clasificación del suelo:</b>	Urbano	<b>Superficies (m²):</b>	9.022,47

#### Descripción

Este ámbito incluye una manzana situada en la calle Mostassaf, donde destaca un edificio construido el año 1975, con un fuerte impacto paisajístico y una volumetría discordante con la ordenación actual. El planeamiento prevé edificaciones de baja altura en el resto de la manzana, así como un espacio libre colindante que ha quedado infrautilizado. Se plantea una reordenación que resuelva los impactos paisajísticos del desequilibrio volumétrico y mejore la transición con el suelo rústico y el futuro Parque Agrario, reforzando la fachada urbana este de Inca.

#### Objetivos

**El objetivo general del PTIM:**

- Objetivo nº1: Mejora de la imagen de la ciudad.
- Objetivo nº5: Dar respuesta a los comportamientos urbanísticos de la ciudad.

**Otros objetivos:**

- Mitigar el impacto paisajístico de un edificio discordante con el entorno.
- Reordenar el volumen edificatorio y los usos del ámbito.
- Mejorar la transición entre tejido urbano y suelo rústico.
- Revalorizar la fachada urbana este de Inca.

#### Criterios de actuación

- Establecer medidas para la rehabilitación del edificio discordante existente.
- Reordenar los volúmenes edificables para garantizar una transición coherente con el planeamiento vigente.
- Mejorar la fachada este de la ciudad, especialmente en el límite con el suelo rústico y el Parque Agrario.

#### Instrumentos de despliegue

Planeamiento urbanístico / Estudio de detalle / Ordenanzas / Proyecto de urbanización / Proyecto de obra pública / Proyecto de obras y/o actividades.



Imagen 47. Ámbito sobre ortofotografía del 2021.



Imagen 48. Ámbito del ARU-3 según el plano de ordenación ORD-01



Imagen 49. Vista del edificio de la calle Mostassaf

### 3.4 ARU 4. Espacio libre Público de los Sectores 7 y 10

#### Identificación

<b>Denominación:</b>	ELP Sectores 7 y 10	<b>Situación:</b>	Jaime II
<b>Plano:</b>	ORD-01	<b>Coordenada X:</b>	493.237.786
<b>Código:</b>	ARU 4	<b>Coordenada Y:</b>	4.397.081.757
<b>Clasificación del suelo:</b>	Urbanizable	<b>Superficies (m²):</b>	21.530,05

#### Descripción

Este ámbito corresponde a una franja de espacio libre prevista al planeamiento dentro de los Sectores 7 y 10, todavía no ejecutados. Su situación estratégica al final del futuro Bulevar, en contacto con el suelo rústico y caminos tradicionales, lo convierte en un punto clave para la integración urbana con el territorio agrícola del nordeste. El ámbito tiene que permitir la implantación de equipamientos docentes y asistenciales, así como reforzar la continuidad del sistema de espacios libres y la permeabilidad urbana hacia el parque agrario.

#### Objetivos

**El objetivo general del PTIM:**

- Objetivo nº1: Mejora de la imagen de la ciudad.
- Objetivo nº3: Mejora de los accesos a la ciudad
- Objetivo nº4: Creación de zonas verdes en los accesos a la ciudad.
- Objetivo nº5: Dar respuesta a los comportamientos urbanísticos de la ciudad.
- Objetivo nº6: Integración paisajística con el entorno.

**Otros objetivos:**

- Integrar el sistema de espacios libres planificados con el futuro Bulevar y parque agrario.
- Crear un entorno de calidad en torno a futuros equipamientos docentes y asistenciales.
- Mejorar la conectividad y permeabilidad con el suelo rústico.
- Consolidar una transición urbana-rural coherente y ordenada.

#### Criterios de actuación

- Integrar los espacios libres previstos en los sectores 7 y 10 con el futuro Bulevar.
- Prever un gran espacio libre vinculado al futuro equipamiento docente/asistencial.
- Mejorar la conectividad peatonal hacia el Parque agrario y el sistema de espacios libres periféricos.
- Eliminar elementos con impacto visual negativo.
- Incrementar la vegetación y zonas ajardinadas.
- Prever zonas de aparcamiento disuasivo adecuadamente integradas.

#### Instrumentos de despliegue

Planeamiento urbanístico / Proyecto de urbanización / Proyecto de obra pública.



Imagen 50. Ámbito sobre ortofotografía del 2021.



Imagen 51. Ámbito del ARU-4 según el plano de ordenación ORD-01