

MODIFICACIÓ 1B NORMES SUBSIDIÀRIES DE PLANEJAMENT D'ANDRATX

**ESTUDI ECONÒMIC DEL PLANEJAMENT I
PROGRAMACIÓ DE LES INVERSIONS
DOCUMENT D'APROVACIÓ PROVISIONAL**

**MODIFICACIÓ DELS PLÀNOLS: O-SC-1-00, O-
SC-1-02 I O-SC-2-00 I DE L'ESTUDI
ECONÒMIC I DE PROGRAMACIÓ DE LES
INVERSIONS**

AJUNTAMENT D'ANDRATX



ÍNDEX

01. NORMATIVA D'APLICACIÓ

02. ESTUDI ECONÒMIC DEL PLANEJAMENT

- 2.1. Sòl urbà
- 2.2. Sòl rústic
- 2.3. Sòl urbanitzable

03. CONCLUSIONS

ANNEX I

CÀLCUL COSTOS D'EXPROPIACIÓ

ANNEX II

CÀLCUL COSTOS D'EXECUCIÓ



ESTUDI ECONÒMIC DEL PLANEJAMENT

01. NORMATIVA D'APLICACIÓ

L'article 38 de la Llei 12/2017, de 29 de desembre, d'urbanisme (LUIB), estableix que l'informe de sostenibilitat econòmica del planejament haurà de, a més de contenir l'anàlisi de la viabilitat econòmica de les actuacions derivades de l'execució del pla, l'estimació del cost econòmic de les actuacions previstes, la determinació del caràcter públic o privat de les inversions necessàries per a la seva execució i les previsions de finançament públic.

Així també l'article 40 del Reglament de desenvolupament de la LUIB per a Mallorca. Això sense perjudici del compliment de l'actualització posterior d'aquests documents com a conseqüència de l'elaboració de l'informe de seguiment de l'activitat d'execució urbanística establert en la disposició addicional primera de la LUIB.

02. ESTUDI ECONÒMIC DEL PLANEJAMENT

Forma part d'aquest estudi econòmic la previsió de les inversions públiques en sòl urbà i rústic que el planejament ha previst que han d'obtenir-se per expropiació ja sigui per constituir sistemes locals o generals que no han estat adscrits a unitats d'actuació o sectors de sòl urbanitzable per a la seva cessió lliure i gratuïta.

No forma part d'aquest estudi la inversió en l'edificació del sòl destinat a equipaments públics que s'obtindrà per cessió quan es desenvolupi el seu àmbit de gestió urbanística, ja que la mateixa, segons l'ús, podrà esdevenir d'una altra administració, com ocorre amb l'equipament docent o sanitari. En tot cas, una vegada conegudes les inversions en la construccions dels equipaments públics dependents de l'administració local, es podrà corregir a l'alça el capítol d'inversions dels corresponents pressupostos de l'any o anys en els quals s'hagi de repercutir.

2.1. Sòl urbà.

Aquestes expropiacions es valoraran, d'acord amb l'article 22 del Reglament de valoracions de la Llei del Sòl, és a dir en situació de sòl urbanitzat mitjançant les expressions:

$$VS = \sum Ei \cdot VRSi$$

VS: valor del sòl urbanitzat no edificat, en euros per metre quadrat de sòl.

Ei: edificabilitat corresponent a cadascun dels usos considerats, en metres quadrats edificables per metre quadrat de sòl.

VRSi: valor de repercussió del sòl de cadascun dels usos considerats, en euros per metre quadrat edificable.

Els valors de repercussió del sòl de cadascun dels usos considerats als quals fa referència l'apartat anterior, es determinaran pel mètode residual estàtic d'acord amb la següent expressió:

$$VRS = (Vv/K) - Vc$$

VRS: valor de repercussió del sòl en euros per m2 edificable de l'ús considerat.

Vv: valor en venda del m2 d'edificació de l'ús considerat del producte immobiliari acabat, calculat sobre la base d'un estudi de mercat estadísticament significatiu, en euros per m2 edificable.

K: coeficient que pondera la totalitat de les despeses generals, inclosos els de finançament, gestió i promoció, així com el benefici empresarial normal de l'activitat de promoció immobiliària necessària per a la materialització de l'edificabilitat.

Vc: valor de la construcció en euros per m2 edificable de l'ús considerat. Serà el resultat de sumar els costos d'execució material de l'obra, les despeses generals i el benefici industrial del



constructor, l'import dels tributs que graven la construcció, els honoraris professionals per projectes i direcció de les obres i altres despeses necessàries per a la construcció de l'immoble.

En cas de parcel·les que no es trobin completament urbanitzades o que tinguin pendent l'aixecament de càrregues o el compliment de deures per poder realitzar l'edificabilitat prevista, es descomptaran del valor del sòl determinat segons l'apartat 1 anterior la totalitat dels costos i despeses pendents, així com el benefici empresarial derivat de la promoció, d'acord amb la següent expressió:

$$V_{So} = V_S - G \cdot (1 + TLR + PR)$$

V_{So} : valor del sòl descomptats els deures i càrregues pendents, en euros.

V_S : valor del sòl urbanitzat no edificat, en euros.

G : costos d'urbanització pendents de materialització i altres deures i càrregues pendents, en euros.

TLR : taxa lliure de risc en tant per un.

PR : prima de risc en tant per un d'acord amb el següent quadre:

Tipus d'immoble	Percentatge
Edifici d'ús residencial (primera residència)	8
Edifici d'ús residencial (segona residència)	12
Edifici d'oficines	10
Edificis comercials	12
Edificis industrials	14
Places d'aparcament	9
Hotels	11
Residències d'estudiants i de la tercera edat	12
Altres	12
En el cas d'edificis destinats a diversos usos la prima de risc de referència s'obtindrà ponderant les primes de risc assenyalades anteriorment en funció de la superfície destinada a cadascun dels usos.	

En el cas d'edificis destinats a diversos usos la prima de risc de referència s'obtindrà ponderant les primes de risc assenyalades anteriorment en funció de la superfície destinada a cadascun dels usos.

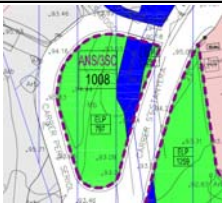
Les actuacions aïllades previstes en el planejament en sòl urbà a obtenir per expropiació són les següents:

ANS/2A	TIPUS	Superfície	
USOS NO LUCRATIUS	Vial	m2	
Superfície		316,00	
ÀMBIT		316,00	
APROFITAMENT NO LUCRATIU		0,00	0,00
SISTEMA DE GESTIÓ	Expropiació		
PROGRAMACIÓ	1r quadrienni		
OBSERVACIONS:			
Andratx: prolongació carrer Menedez y Pelayo.			



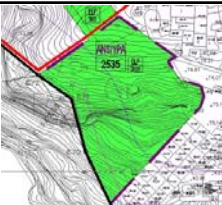
ANS/5A	TIPUS	Superfície	
USOS NO LUCRATIUS	Vial	m2	
Superfície		962,00	
ÀMBIT		962,00	
APROFITAMENT NO LUCRATIU		0,00	0,00
SISTEMA DE GESTIÓ	Expropiació		
PROGRAMACIÓ	1r quadrienni		
OBSERVACIONS:			
Andratx: connexió carrer Larache i carrer Tarragona.			




ANS/3SC	TIPUS	Superficie	
USOS NO LUCRATIUS	SC-ELP	m2	
Superficie		1.008,00	
ÀMBIT		1.008,00	
APROFITAMENT NO LUCRATIU	0,00	0,00	
SISTEMA DE GESTIÓ	Expropiació		
PROGRAMACIÓ	2n quadrienni		
OBSERVACIONS:			
Sa Coma: carrer s'Estanyera i C. Pere Seriol.			

ANS/3SA	TIPUS	Superficie	
USOS NO LUCRATIUS	SG SA-ELP	m2	
Superficie		306,00	
ÀMBIT		306,00	
APROFITAMENT NO LUCRATIU	0,00	0,00	
SISTEMA DE GESTIÓ	Expropiació		
PROGRAMACIÓ	2n quadrienni		
OBSERVACIONS:			
S'Arracó: carrer Porvenir			

ANS/1SE	TIPUS	Superfície	
---------	-------	------------	--

ANS/1PA	TIPUS	Superficie	
USOS NO LUCRATIUS	SG PA-ELP	m2	
Superficie		2.535,00	
ÀMBIT		2.535,00	
APROFITAMENT NO LUCRATIU	0,00	0,00	
SISTEMA DE GESTIÓ	Expropiació		
PROGRAMACIÓ	2n quadrienni		
OBSERVACIONS:			
Port d'Andratx: Carrer Puig de s'Espart.			
Afectada per la servitud de la Llei de Costes.			

ANS/3PA	TIPUS	Superfície	
USOS NO LUCRATIUS	SG A	m2	
Superfície		3.267,00	
ÀMBIT		3.267,00	
APROFITAMENT NO LUCRATIU	0,00	0,00	
SISTEMA DE GESTIÓ	Expropiació		
PROGRAMACIÓ	1r quadrienni		
OBSERVACIONS:			
Port d'Andratx: carrer Isaac Peral.			

ANS/4PA	TIPUS	Superficie	
USOS NO LUCRATIUS	Vial	m2	
Superficie		882,00	
ÀMBIT		882,00	
APROFITAMENT NO LUCRATIU	0,00	0,00	
SISTEMA DE GESTIÓ	Expropiació		
PROGRAMACIÓ	2n quadrienni		
OBSERVACIONS:			
Port d'Andrabx: carrer Llevant.			

ANS/5PA	TIPUS	Superfície	
USOS NO LUCRATIUS	Vial	m2	
Superfície		184,00	
ÀMBIT		184,00	
APROFITAMENT NO LUCRATIU	0,00	0,00	
SISTEMA DE GESTIÓ	Expropiació		
PROGRAMACIÓ	1r quadrienni		
OBSERVACIONS:			
Port d'Andratx: urbanització d'Alt Andratx.			



ANS/6PA	TIPUS	Superfície	
USOS NO LUCRATIUS	Vial	m2	
Superfície		200,00	
ÀMBIT		200,00	
APROFITAMENT NO LUCRATIU	0,00	0,00	
SISTEMA DE GESTIÓ	Expropiació		
PROGRAMACIÓ	2n quadrienni		
OBSERVACIONS:			
Port d'Andratx: urbanització La Mola			

Resum:

COSTOS D'EXPROPIACIÓ EN SÒL URBÀ	SISTEMA DE GESTIÓ	TIPUS ACTUAC.	SUPERFÍCIE m2	APR. TEÒRIC m2/m2	VRS €/m2	COST EXPR. €	AGENT INVERSOR	PROGRAM. EXPROP.	COST TOTAL €
Andratx: prolongació carrer Menedez y Pelayo.	Expropiació	ANS/2A	316,00	1,20	443,29	168.095,57	Ajuntament	1r quadrienni	168.095,57
Andratx: connexió carrer Larache i carrer Tarragona.	Expropiació	ANS/5A	962,00	1,20	443,29	511.733,98	Ajuntament	1r quadrienni	511.733,98
Sa Coma: carrer s'Estanyera i C. Pere Seriol.	Expropiació	ANS/3SC	1.008,00	0,66	434,55	289.098,75	Ajuntament	2n quadrienni	289.098,75
S'Arracó: carrer Porvenir	Expropiació	ANS/3SA	306,00	0,60	814,79	149.594,53	Ajuntament	2n quadrienni	149.594,53
Sant Elm: carrer Eolo	Expropiació	ANS/1SE	67,00	1,20	1.823,17	146.583,11	Ajuntament	2n quadrienni	146.583,11
Sant Elm: cra Sant Elm a s'Arracó.	Expropiació	ANS/3SE	358,00	0,05	1.657,43	29.668,00	Ajuntament	2n quadrienni	29.668,00
Port d'Andratx: carrer Puig de s'Espart.	Expropiació	ANS/1PA	2.535,00	0,33	2.255,62	1.886.938,91	Ajuntament	2n quadrienni	1.886.938,91
Port d'Andratx: carrer Isaac Peral.	Expropiació	ANS/3PA	3.267,00	0,66	1.197,04	2.581.081,59	Ajuntament	1r quadrienni	2.581.081,59
Port d'Andratx: carrer Llevant.	Expropiació	ANS/4PA	882,00	0,66	1.197,04	696.820,92	Ajuntament	2n quadrienni	696.820,92
Port d'Andratx: urbanització d'Alt Andratx.	Expropiació	ANS/5PA	184,00	0,66	1.197,04	145.368,54	Ajuntament	1r quadrienni	145.368,54
Port d'Andratx: urbanització La Mola	Expropiació	ANS/6PA	200,00	0,33	2.255,62	148.870,92	Ajuntament	2n quadrienni	148.870,92
TOTAL			10.085,00			6.753.854,81			6.753.854,81
5% premi d'alecció			337.692,74						
TOTAL COSTOS D'EXPROPIACIÓ			7.091.547,55						

A continuació es fan constar els àmbits espacials homogenis per al càlcul de l'edificabilitat de referència d'acord amb la disposició addicional 11^a de la LUIB:

APROFITAMENT DE LA ZONA HOMOGÈNIA	ZONA HOMOGÈNIA	EDIFICAB. (m2/m2)	ZONA HOMOGÈNIA	EDIFICAB. (m2/m2)	EDIFICAB. MITJANA
Andratx: prolongació carrer Menedez y Pelayo.	AN-P2	1,20	AN-P2	1,20	1,20
Andratx: connexió carrer Larache i carrer Tarragona.	AN-P2	1,20	AN-P2	0,66	1,20
Sa Coma: carrer s'Estanyera i C. Pere Seriol.	SC-U1	0,66	SC-U1	0,60	0,66
S'Arracó: carrer Porvenir	SA-U3	0,60	SA-U3	0,60	0,60
Sant Elm: carrer Eolo	SE-U2	1,20	SE-U2	1,20	1,20
Sant Elm: cra Sant Elm a s'Arracó.	SE-A	0,05	SE-A	0,05	0,05
Port d'Andratx: carrer Puig de s'Espart.	PA-U1	0,33	PA-U1	0,33	0,33
Port d'Andratx: carrer Isaac Peral.	PA-P2	0,66	PA-P2	0,66	0,66
Port d'Andratx: carrer Llevant.	PA-P1	0,66	PA-P1	0,66	0,66
Port d'Andratx: urbanització d'Alt Andratx.	PA-P1	0,66	PA-P1	0,66	0,66
Port d'Andratx: urbanització La Mola	PA-U1	0,33	PA-U1	0,33	0,33

En aquest cas, totes les actuacions estan en àmbits d'una única zonificació urbanística pel que no serà necessari ponderar els aprofitaments urbanístics.

2.2. Sòl rústic.

L'apartat 1.a de l'article 36 (Valoració en el sòl rural) del Reial decret legislatiu 7/2015, de 30 d'octubre, determina el següent mètode per al càlcul del valor del sòl en situació rural:

"Los terrenos se tasarán mediante la capitalización de la renta anual real o potencial, la que sea superior, de la explotación según su estado en el momento al que deba entenderse referida la valoración. La renta potencial se calculará atendiendo al rendimiento del uso, disfrute o explotación de que sean susceptibles los terrenos conforme a la legislación que les sea aplicable, utilizando los medios técnicos normales para su producción. Incluirá, en su caso, como ingresos las subvenciones que, con carácter estable, se otorguen a los cultivos y aprovechamientos considerados para su cálculo y se descontarán los costes necesarios para la explotación considerada.

El valor del suelo rural así obtenido podrá ser corregido al alza en función de factores objetivos de localización, como la accesibilidad a núcleos de población o a centros de actividad económica o la ubicación en entornos de singular valor ambiental o paisajístico, cuya aplicación y ponderación habrá de ser justificada en el correspondiente expediente de valoración, todo ello en los términos que reglamentariamente se establezcan."

D'altra banda, d'acord amb la disposició addicional setena (Regles per a la capitalització de rendes en el sòl rural), es necessari tenir en compte el següent:



“1. Para la capitalización de la renta anual real o potencial de la explotación a que se refiere el apartado 1 del artículo 36, se utilizará como tipo de capitalización el valor promedio de los datos anuales publicados por el Banco de España de la rentabilidad de las Obligaciones del Estado a 30 años, correspondientes a los tres años anteriores a la fecha a la que deba entenderse referida la valoración.

2. Este tipo de capitalización podrá ser corregido aplicando a la referencia indicada en el apartado anterior un coeficiente corrector en función del tipo de cultivo, explotación o aprovechamiento del suelo, cuando el resultado de las valoraciones se aleje de forma significativa respecto de los precios de mercado del suelo rural sin expectativas urbanísticas.

Los términos de dicha corrección se determinarán reglamentariamente.”

2.2.1. Valor del sòl rural (VSRural).

Per tant, d'acord amb l'Ordre ECO/805/2003, de 27 de març de 2003, sobre normes de valoració de bens immobles i de determinats drets per a certes finalitats financeres (BOE n. 85, de 09.04.03), modificada per l'EHA/3011/2007, de 4 d'octubre, s'adopta com a criteri l'aplicació de la següent fórmula per a rendes constants i durada indefinida del període de rendiment:

$$VSRural = Rn / i$$

Rn: Renda neta.

i: tipus d'actualització en tant per un que, segons la disposició addicional setena del RDL 2/2008, de 20 de juny, és el rendiment del deute públic en mercats secundaris a tres anys (TLRr).

2.2.2. Càlcul de la renda neta (Rn).

Rn (renda neta) = (Renda bruta - Despeses) + Subvencions.

Renda bruta aplicable als cultius potencials en una finca rústica de secà (dades del Ministeri d'Agricultura, Alimentació i Medi Ambient):

Hortícola de regadiu:

HORTÍCOLA REGADÍO	(€/ha)	(€/ha)	(€/ha)	(€/ha)
Col, tomates, habas, cebollas	11.915,61	11.830,30	8.157,00	5.823,30
Coliflor, pimiento, judías, lechuga	14.601,13	13.060,00	15.106,25	11.000,00
Brócoli, melón, lentejas, acelgas	2.750,00	5.395,20	375,00	16.559,53
Zanahoria, berenjena, guisante, ajos	4.484,60	11.081,15	6.594,36	8.626,57
MARGEN BRUTO MEDIO (€/ha)	8.437,84	10.341,66	7.558,15	10.502,35
MARGEN BRUTO POTENCIAL ROTACIÓN	Rotación 1	Rotación 2	Rotación 3	Rotación 4
MARGEN BRUTO POTENCIAL (€/ha)	9.431,55	13.441,85	6.269,93	7.696,67
MARGEN BRUTO POTENCIAL HORTALIZAS	9.200,36			
MARGEN BRUTO POTENCIAL MEDIO (€/ha)	9.208,07			

HORTÍCOLA REGADÍO	
GASTOS GENERALES Y COSTES INDIRECTOS (MAGRAMA 2010 a 2014)	42,08%

VALOR ANUAL	VALOR MEDIO GASTOS GENERALES Y COSTES INDIRECTOS				
	2010	2011	2012	2013	2014
Margen bruto	3.313,32	3.394,27	2.970,28	3.603,54	3.896,12
Margen neto	1.919,07	1.965,96	1.720,39	2.087,17	2.256,63
GG + CI	1.394,25	1.428,31	1.249,89	1.516,37	1.639,49
(GG + CI) / MB	42,08%	42,08%	42,08%	42,08%	42,08%
GASTOS GENERALES Y COSTES INDIRECTOS (2010 a 2014)	PROMEDIO				42,08%



CULTIVOS DE REGADÍO: RENTA ANUAL

MARGEN BRUTO POTENCIAL MEDIO (€/ha)	9.208,07
(GG + CI) / MB	42,08%
Media (GG + CI)	3.874,76
SUBVENCIONES	0,00
Margen neto medio potencial (€/m2)	5.333,32
RENTA UNITARIA ANUAL (€/m2)	0,5333

Hortícola de seca:

HORTÍCOLA DE SECANO	MARGEN BRUTO MEDIO (€/ha)			
Tomate, habas, trigo, barbecho pastizal	10.000,00	165,25	383,01	31,00
Melón, garbanzos, cebada, barbecho pastizal	3.569,00	124,80	158,90	31,00
Sandía, lenteja, triticale, barbecho pastizal	3.000,00	375,00	325,50	31,00
Pimiento, avena forraje, avena, barbecho	3.000,00	298,80	175,00	31,00
MARGEN BRUTO MEDIO (€/ha)	4.892,25	240,96	260,60	31,00
MARGEN BRUTO POTENCIAL ROTACIÓN	Rotación 1	Rotación 2	Rotación 3	Rotación 4
MARGEN BRUTO POTENCIAL (€/ha)	2.644,82	970,93	932,88	876,20
MARGEN BRUTO POTENCIAL MEDIO (€/ha)	1.356,21	MARGEN SEGÚN MAGRAMA		

VALOR ANUAL	VALOR MEDIO GASTOS GENERALES Y COSTES INDIRECTOS				
	2010	2011	2012	2013	2014
Margen bruto	581,12	430,60	647,02	512,24	391,91
Margen neto	365,39	212,31	315,01	271,58	151,91
GG + CI	215,73	218,29	332,01	240,66	240,00
(GG + CI) / MB	37,12%	50,69%	51,31%	46,98%	61,24%
GASTOS GENERALES Y COSTES INDIRECTOS (2010 a 2014)	PROMEDIO				49,47%

HORTÍCOLA DE SECANO

GASTOS GENERALES Y COSTES INDIRECTOS (MAGRAMA 2010 a 2014)	49,47%
--	---------------

CULTIVOS DE SECANO: RENTA UNITARIA ANUAL

MARGEN BRUTO POTENCIAL MEDIO (€/ha)	1.356,21
(GG + CI) / MB	49,47%
Media (GG + CI)	670,92
Margen neto medio potencial (€/m2)	685,29
RENTA UNITARIA ANUAL (€/m2)	0,0685

RENTA POTENCIAL CEREAL DE SECANO

CULTIVOS	Anual (€/ha)
Trigo. Labor secano	383,01
Cebada. Labor secano	158,90
Triticale. Labor secano	325,50
Veza-avena (forraje)	298,80
Zulla (enclova)	770,00
MEDIA MARGEN BRUTO	387,24
(GG + CI) / MB	30%
Media (GG + CI)	116,17
SUBVENCIONES	0,00
Margen neto medio potencial (€/m2)	271,07
RENTA UNITARIA ANUAL (€/m2)	0,0271

Fruitals de seca:**RENTA POTENCIAL FRUTALES SECANO**

CULTIVOS	Anual (€/ha)
Almendra secano	480,00
Algarrobos	350,00
MEDIA MARGEN BRUTO	415,00
(GG + CI) / MB	30%
Media (GG + CI)	124,50
SUBVENCIONES	0,00
Margen neto medio potencial (€/m2)	290,50
RENTA UNITARIA ANUAL (€/m2)	0,0291

Pastures improductives:

RENTA POTENCIAL PASTOS E IMPRODUCTIVOS

CULTIVOS	Anual (€/ha)
Barbecho pastizal	31,00
MEDIA MARGEN BRUTO	31,00
(GG + CI) / MB	20%
Media (GG + CI)	6,20
SUBVENCIONES	0,00
Margen neto medio potencial (€/m2)	24,80
RENTA UNITARIA ANUAL (€/m2)	0,0025

2.2.3. Coeficients correctors.

L'annex I del RDL 1492/2011, de 24 d'octubre, va ser anul·lat per la resolució 689/2020, de 8 de juny de 2020, del Tribunal Suprem pel que, transitòriament i fins que s'aprovi un altre quadre, s'adopten els següents coeficients correctors del tipus de capitalització en explotacions agropecuàries i forestals:

TIPO DE CULTIVO	CORRECTOR
Tierras de labor seco y explotaciones cinegéticas extensivas	0,49
Tierras de labor de regadío	0,78
Hortalizas al aire libre	0,78
Cultivos protegidos de regadío	0,78
Frutales cítricos	0,61
Frutales no cítricos	0,72
Viñedo	0,59
Olivar	0,43
Platanera	0,75
Prados naturales de secano	0,39
Prados naturales de regadío	0,39
Pastizales	0,51
Otras explotaciones agropecuarias	0,64
Explotaciones forestales	0,58

2.2.4. Càlcul del tipus d'actualització (i).

$$TLRr = ((1+TLRn) / (1+IRA)) - 1$$

TLRr: Taxa lliure de risc real.

TLRn: Taxa lliure de risc nominal.

IRA: Increment del rendiment agrari net.

2.2.5. Càlcul de la taxa lliure de risc nominal.

La taxa lliure de risc nominal (TLRn), d'acord amb la disposició addicional setena del RDL 7/2015, de 30 d'octubre, serà:

“Para la capitalización de la renta anual real o potencial de la explotación a que se refiere el apartado 1 del artículo 36, se utilizará como tipo de capitalización el valor promedio de los datos anuales publicados por el Banco de España de la rentabilidad de las Obligaciones del Estado a 30 años, correspondientes a los tres años anteriores a la fecha a la que deba entenderse referida la valoración.”

TLRn (segons dades del Banc d'Espanya: <http://orbenismo.es/rendimiento-deuda-publica>):

OBLIGACIONES DEL ESTADO	
2.016	2,740
2.017	2,680
2.018	2,620
2.019	1,310
2.020	0,860
PROMEDIO	2,042

2.2.6. Càlcul del valor del sòl rústic.

Per a cada zona s'ha calculat el valor unitari d'acord amb els següents valors:

VALOR UNITARIO DEL SUELO	Renta anual (€/m2)	Valor capitaliz. (r1.Cc)	Valor del suelo (Vsc-cultivo)
Huerto regadío	0,5333	1,59%	33,48
Huerto seco	0,0271	1,00%	2,71
Cereal seco	0,0271	1,00%	2,71
Pastos improductivos	0,0025	0,80%	0,31
Explotaciones forestales	0,0280	1,18%	2,36

Aquests valors s'han incrementat amb el coeficient mitjà de localització calculat a partir dels coeficients d'accessibilitat a la població, a centres d'activitat i a entorns singulars (segons article 17 del RD 1492/2011) d'acord amb les fórmules següents:

Accessibilitat a població:

$$u1 = 1 + (P1 + P2/3) \times 1/1.000.000$$

P1: nombre d'habitants dels nuclis situats a menys de 4 km en línia recta.

P2: nombre d'habitants dels nuclis situats a més de 4 km i menys de 40 km o 50 minuts de trajecte.

Accessibilitat a centres d'activitat (centres de comunicacions i transport, ports, aeroports, estacions de tren, grans complexos urbanitzats, etc.):

$$u2 = 1,6 - 0,01 \times d$$

d: distància en quilòmetres no superior a 60 km.

Situació en entorns singulars (proximitat a terrenys de valor cultural, ambiental, històric, arqueològic, científic o paisatgístic o xarxa natura 2000):

$$u3 = 1,1 + 0,1 \times (p + t)$$

p: coeficient de ponderació segons qualitat ambiental o paisatgística.

t: coeficient de ponderació segons règim d'usos i activitats.

Coefficients correctors de localització:

CÁLCULO DE LOS COEFICIENTES DE PONDERACIÓN POR ZONAS

ZONAS	Población	Dist. Actividad	Calidad amb.	Régimen usos
ANDRATX	10.896	0	1	1
SA COMA	538	0	1	0,5
S'ARRACÓ	1.332	6	1	0,5
SANT ELM	2.380	8	0,8	0,75
PORT D'ANDR.	11.407	1	0,75	1
CAMP DE MAR	4.422	10	0,8	0,75
TOTAL	30.975			

REPARTO DE LA POBLACIÓN POR ZONAS

ZONA A		ZONA B		ZONA C	
Menos 4 km	Más 4 km	Menos 4 km	Más 4 km	Menos 4 km	Más 4 km
11.434	19.541	3.712	27.263	15.829	15.146

		ZONA A	ZONA B	ZONA C
Accesibilidad poblacion	u1	1,0179	1,0128	1,0209
A centros de actividad	u2	1,6000	1,5300	1,5450
En entornos singulares	u3	1,0000	1,0000	1,0000
En entornos singulares	u3	1,2750	1,2525	1,2650

No obstant, no s'ha considerat aquest últim coeficient u3 de situació en entorns singulars per no estar els terrenys inclosos en aquests àmbits i s'ha adoptat en tots els casos el coeficient 1.



CÁLCULO DE LOS COEFICIENTES DE LOCALIZACIÓN DEL SUELO RÚSTICO

ANS/1A	ANS/3A	ANS/4A	ANS/6A	ANS/7A	ANS/8A	ANS/1SC
1,63	1,63	1,63	1,63	1,63	1,63	1,63
ANS/2SC	ANS/4SC	ANS/1SA	ANS/2SA	ANS/2SE	ANS/4SE	ANS/2PA
1,63	1,63	1,55	1,55	1,55	1,55	1,58

Càlcul del valor unitari del sòl rústic segons tipus de cultiu i localització:

SITUACIÓ	SISTEMA DE GESTIÓ	TIPUS ACTUAC.	SUPERFICIE m2	APR. TEÓRIC m2/m2	VRS €/m2	COST EXPR. €	AGENT INVERSOR	PROGRAM. EXPROP.	COST TOTAL €
Andratx: carrer Aragó.	Expropiació	ANS/1A	7.986,00	0,00	2,375085124	18.967,43	Ajuntament	1r quadrienni	18.967,43
Andratx: connexió carrer Andalusia i carrer Aragó	Expropiació	ANS/3A	4.000,00	0,00	4,40	17.582,28	Ajuntament	1r quadrienni	17.582,28
Andratx: connexió camí es Vinyet i MA-1	Expropiació	ANS/4A	3.228,00	0,00	4,40	14.208,50	Ajuntament	2n quadrienni	14.208,50
Andratx: camí sa Rectoria.	Expropiació	ANS/6A	22.261,00	0,00	1,31	29.050,84	Ajuntament	2n quadrienni	29.050,84
Andratx: connexió carrer Tarragona i crta al NR d'es Vidals	Expropiació	ANS/7A	5.113,00	0,00	3,28	16.748,16	Ajuntament	2n quadrienni	16.748,16
Andratx: camí Morella.	Expropiació	ANS/8A	4.785,00	0,00	4,42	21.136,78	Ajuntament	1r quadrienni	21.136,78
Sa Coma: carrer s'Estanvera.	Expropiació	ANS/1SC	4.264,00	0,00	3,37	14.387,27	Ajuntament	2n quadrienni	14.387,27
Sa Coma: connexió carrer s'Estanvera i camí son Lluís.	Expropiació	ANS/2SC	8.998,00	0,00	3,749517606	33.738,16	Ajuntament	2n quadrienni	33.738,16
Sa Coma: connexió carrer Pere Seriol i carrer son Lluís.	Expropiació	ANS/4SC	7.248,00	0,00	4,084556776	29.604,87	Ajuntament	2n quadrienni	29.604,87
S'Arracó: camí d'es Castellàs.	Expropiació	ANS/1SA	5.887,00	0,00	4,2005	24.728,34	Ajuntament	2n quadrienni	24.728,34
S'Arracó: camí d'es Castellàs.	Expropiació	ANS/2SA	919,00	0,00	4,2005	3.860,26	Ajuntament	2n quadrienni	3.860,26
Sant Elm: connexió Av La Trapa i c. Rector Joanillo.	Expropiació	ANS/2SE	5.607,00	0,00	0,446073986	2.501,14	Ajuntament	2n quadrienni	2.501,14
Sant Elm: carrer de sa Torre i c. Sant Elm a s'Arracó.	Expropiació	ANS/4SE	3.915,00	0,00	3,658	14.321,07	Ajuntament	2n quadrienni	14.321,07
Port d'Andratx: camí d'es Comellar.	Expropiació	ANS/2PA	1.075,00	0,00	1,619801443	1.741,29	Ajuntament	2n quadrienni	1.741,29
TOTAL			85.286,00			242.576,37			242.576,37
5% premi d'alecció									12.128,82
TOTAL COSTOS D'EXPROPIACIÓ									254.705,19

Actuacions en sòl rústic a obtenir per expropiació:

Les actuacions previstes en el planejament en sòl rústic o sòl urbà en situació de rural a obtenir per expropiació són les següents:

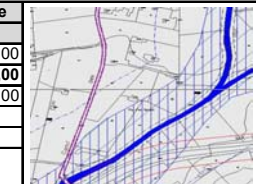
ANS/1A	TIPUS	Superficie m2
USOS NO LUCRATIUS	AN-E-E	
Superficie		7.986,00
AMBIT		7.986,00
APROFITAMENT NO LUCRATIU	2,10	16.770,60
SISTEMA DE GESTIÓ	Expropiació	
PROGRAMACIÓ	1r quadrienni	
OBSERVACIONS:		
Andratx: carrer Aragó.		



ANS/3A	TIPUS	Superficie m2
USOS NO LUCRATIUS	Vial	
Superficie		4.000,00
AMBIT		4.000,00
APROFITAMENT NO LUCRATIU	0,00	0,00
SISTEMA DE GESTIÓ	Expropiació	
PROGRAMACIÓ	1r quadrienni	
OBSERVACIONS:		
Andratx: connexió carrer Andalusia i carrer Aragó		



ANS/4A	TIPUS	Superficie m2
USOS NO LUCRATIUS	Vial	
Superficie		3.228,00
AMBIT		3.228,00
APROFITAMENT NO LUCRATIU	0,00	0,00
SISTEMA DE GESTIÓ	Expropiació	
PROGRAMACIÓ	2n quadrienni	
OBSERVACIONS:		
Andratx: connexió camí es Vinyet i MA-1		



ANS/6A	TIPUS	Superficie m2
USOS NO LUCRATIUS	SG AN-ELP/VE-E	
Superficie		22.261,00
AMBIT		22.261,00
APROFITAMENT NO LUCRATIU	0,05	1.113,05
SISTEMA DE GESTIÓ	Expropiació	
PROGRAMACIÓ	2n quadrienni	
OBSERVACIONS:		
Andratx: camí sa Rectoria.		



ANS/7A	TIPUS	Superficie m2
USOS NO LUCRATIUS	Vial	
Superficie		5.113,00
AMBIT	0	5.113,00
APROFITAMENT NO LUCRATIU	0,05	255,65
SISTEMA DE GESTIÓ	Expropiació	
PROGRAMACIÓ	2n quadrienni	
OBSERVACIONS:		
Andratx: connexió carrer Tarragona i crta al NR d'es Vidals		




ANS/8A	TIPUS	Superficie	
USOS NO LUCRATIUS	SG AN-E-E	m2	
Superficie		4.785,00	
ÀMBIT		4.785,00	
APROFITAMENT NO LUCRATIU	2,10	10.048,50	
SISTEMA DE GESTIÓ	Expropiació		
PROGRAMACIÓ	1r quadrienni		

OBSERVACIONS:
Andratx: camí Morella.

ANS/1SC	TIPUS	Superficie	
USOS NO LUCRATIUS	SC ELP/A	m2	
Superficie	(*)	4.264,00	
ÀMBIT		4.846,00	
APROFITAMENT NO LUCRATIU	0,00	0,00	
SISTEMA DE GESTIÓ	Expropiació		
PROGRAMACIÓ	2n quadrienni		

OBSERVACIONS:
Sa Coma: carrer s'Estanyera.
(*) No computada la superfície en Domini públic hidràulic.

ANS/2SC	TIPUS	Superficie	
USOS NO LUCRATIUS	SG SC-ELP/A/V	m2	
Superficie		8.998,00	
ÀMBIT		8.998,00	
APROFITAMENT NO LUCRATIU	0,05	449,90	
SISTEMA DE GESTIÓ	Expropiació		
PROGRAMACIÓ	2n quadrienni		

OBSERVACIONS:
Sa Coma: connexió carrer s'Estanyera i camí son Lluís.

ANS/4SC	TIPUS	Superficie	
USOS NO LUCRATIUS	Vial	m2	
Superficie		7.248,00	
ÀMBIT		7.248,00	
APROFITAMENT NO LUCRATIU		0,00	
SISTEMA DE GESTIÓ	Expropiació		
PROGRAMACIÓ	2n quadrienni		

OBSERVACIONS:
Sa Coma: connexió carrer Pere Seriol i carrer son Lluís.

ANS/1SA	TIPUS	Superficie	
USOS NO LUCRATIUS	SG SA-E-E-D1	m2	
Superficie		5.887,00	
ÀMBIT		5.887,00	
APROFITAMENT NO LUCRATIU	0,00	0,00	
SISTEMA DE GESTIÓ	Expropiació		
PROGRAMACIÓ	2n quadrienni		

OBSERVACIONS:
S'Arracó: camí d'es Castellàs.

ANS/2SA	TIPUS	Superficie	
USOS NO LUCRATIUS	SG SA-V/ELP	m2	
Superficie		919,00	
ÀMBIT		919,00	
APROFITAMENT NO LUCRATIU	0,00	0,00	
SISTEMA DE GESTIÓ	Expropiació		
PROGRAMACIÓ	2n quadrienni		

OBSERVACIONS:
S'Arracó: camí d'es Castellàs.

ANS/2SE	TIPUS	Superficie	
USOS NO LUCRATIUS	SG Vial/ELP/IS	m2	
Superficie		5.607,00	
ÀMBIT		5.607,00	
APROFITAMENT NO LUCRATIU	0,05	280,35	
SISTEMA DE GESTIÓ	Expropiació		
PROGRAMACIÓ	2n quadrienni		

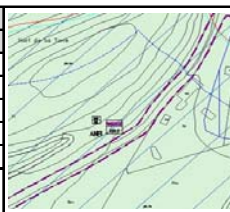
OBSERVACIONS:
Sant Elm: connexió Av La Trapa i c. Rector Joanillo.

ANS/3SE	TIPUS	Superficie	
USOS NO LUCRATIUS	Vial	m2	
Superficie		358,00	
ÀMBIT		358,00	
APROFITAMENT NO LUCRATIU	0,00	0,00	
SISTEMA DE GESTIÓ	Expropiació		
PROGRAMACIÓ	2n quadrienni		

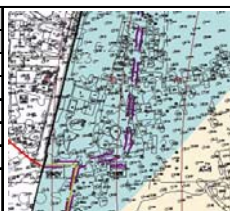
OBSERVACIONS:
Sant Elm: cra Sant Elm a s'Arracó.



ANS/4SE	TIPUS	Superficie	
USOS NO LUCRATIUS	Vial	m2	
Superficie		3.915,00	
ÀMBIT	0	3.915,00	
APROFITAMENT NO LUCRATIU	0,00	0,00	
SISTEMA DE GESTIÓ	Expropiació		
PROGRAMACIÓ	2n quadrienni		
OBSERVACIONS:			
Sant Elm: carrer de sa Torre i cra Sant Elm a s'Arracó.			



ANS/2PA	TIPUS	Superficie	
USOS NO LUCRATIUS	Vial	m2	
Superficie		1.075,00	
ÀMBIT		1.075,00	
APROFITAMENT NO LUCRATIU	0,00	0,00	
SISTEMA DE GESTIÓ	Expropiació		
PROGRAMACIÓ	2n quadrienni		
OBSERVACIONS:			
Port d'Andratx: camí d'es Comellar.			



2.3. Sòl urbanitzable.

Existeixen tres sectors classificats com a sòl urbanitzable a obtenir per expropiació i destinats a zona d'aparcaments públics. Aquest sòl està actualment classificat com a rústic.

A l'efecte de la seva expropiació es valora com a sòl en situació de rural, segons s'ha justificat anteriorment per a aquesta mena de sòl, d'acord amb el següent càlcul detallat:

CALCULO DE LOS COEFICIENTES DE LOCALIZACIÓN DEL SUELO URBANIZABLE

SUDO/4A	SUDO/5A	SUDO/2PA				
1,63	1,63	1,58				

COSTOS D'EXPROPIACIÓ SECTORS URBANITZABLES		SISTEMA DE GESTIÓ	TIPUS ACTUAC.	SUPERFICIE m2	APR. TEÓRIC m2/m2	VRS €/m2	COST EXPR. €	AGENT INVERSOR	PROGRAM. EXPROP.	COST TOTAL €
SITUACIÓ										
Andratx: a l'Oest del nucli		Expropiació	SUDO/4A	9.208,00	0,00	4,42	40.674,50	Ajuntament	1r quadrienni	40.674,50
Andratx: al Sud del cementiri		Expropiació	SUDO/5A	2.442,00	0,00	3,85	9.393,89	Ajuntament	2n quadrienni	9.393,89
Port d'Andratx: al Sud del Port		Expropiació	SUDO/2PA	5.201,00	0,00	4,28	22.269,64	Ajuntament	1r quadrienni	22.269,64
TOTAL				16.851,00			72.338,03			72.338,03
5% premi d'afecció				3.616,90						
TOTAL COSTOS D'EXPROPIACIÓ				75.954,93						

Quant a l'execució de les inversions necessàries en aquesta mena d'actuacions, s'han calculat els següents costos a partir de l'aplicació del Barem orientatiu del COAIB per a aquesta mena de construccions i instal·lacions:

SUELO URBANIZABLE	Tipo de actuación	Superficie (m2)	Módulo COAIB (€/m2)	Porcentaje corrector	PEM (€)	Seguridad y salud	BI + GG 19,00%	PEC (€)	Otros gastos 0,40%	TOTAL COSTE
COSTE EJECUCIÓN DE LOS SECTORES A EXPROPIAR										
Andratx: a l'Oest del nucli	AN-A	9.208,00	463,69	0,25	115,92	1,16	22,03	139,11	0,56	1.286.020,85 €
Andratx: al Sud del cementiri	AN-A	2.442,00	463,69	0,25	115,92	1,16	22,03	139,11	0,56	341.058,09 €
Port d'Andratx: al Sud del Port	AN-A	5.201,00	463,69	0,25	115,92	1,16	22,03	139,11	0,56	726.389,49 €
TOTAL		16.851,00								2.353.468,43 €

03. CONCLUSIONS

D'acord amb l'anteriorment exposat i segons els càlculs realitzats, l'estudi econòmic financer del planejament, amb expressió de les entitats públiques que hauran d'assumir les expropiacions i la seva programació es resumeix en els següents quadres:

SÒL URBÀ

Càlcul del cost d'adquisició de les actuacions aïllades:



SITUACIÓ	SISTEMA DE GESTIÓ	TIPUS ACTUAC.	SUPERFICIE m2	APR. TEÒRIC m2/m2	VRS €/m2	COST EXPR. €	AGENT INVERSOR	PROGRAM. EXPROP.	COST TOTAL €
Andratx: prolongació carrer Menedez y Pelayo.	Expropiació	ANS/2A	316,00	1,20	443,29	168.095,57	Ajuntament	1r quadrienni	168.095,57
Andratx: connexió carrer Larache i carrer Tarragona.	Expropiació	ANS/5A	962,00	1,20	443,29	511.733,98	Ajuntament	1r quadrienni	511.733,98
Sa Coma: carrer s'Estantyera i C. Pere Seriol.	Expropiació	ANS/3SC	1.008,00	0,66	434,55	289.098,75	Ajuntament	2n quadrienni	289.098,75
S'Arracó: carrer Porvenir	Expropiació	ANS/3SA	306,00	0,60	814,79	149.594,53	Ajuntament	2n quadrienni	149.594,53
Sant Elm: carrer Eolo	Expropiació	ANS/1SE	67,00	1,20	1.823,17	146.583,11	Ajuntament	2n quadrienni	146.583,11
Sant Elm: cra Sant Elm a s'Arracó.	Expropiació	ANS/3SE	358,00	0,05	1.657,43	29.668,00	Ajuntament	2n quadrienni	29.668,00
Port d'Andratx: carrer Puig de s'Espart.	Expropiació	ANS/1PA	2.535,00	0,33	2.255,62	1.886.938,91	Ajuntament	2n quadrienni	1.886.938,91
Port d'Andratx: carrer Isaac Peral.	Expropiació	ANS/3PA	3.267,00	0,66	1.197,04	2.581.081,59	Ajuntament	1r quadrienni	2.581.081,59
Port d'Andratx: carrer Llevant.	Expropiació	ANS/4PA	882,00	0,66	1.197,04	696.820,92	Ajuntament	2n quadrienni	696.820,92
Port d'Andratx: urbanització d'Alt Andratx.	Expropiació	ANS/5PA	184,00	0,66	1.197,04	145.368,54	Ajuntament	1r quadrienni	145.368,54
Port d'Andratx: urbanització La Mola	Expropiació	ANS/6PA	200,00	0,33	2.255,62	148.870,92	Ajuntament	2n quadrienni	148.870,92
TOTAL			10.085,00			6.753.854,81			6.753.854,81
5% premi d'afecció						337.692,74			
TOTAL COSTOS D'EXPROPIACIÓ									7.091.547,55

Càlcul del cost d'execució de les actuacions aïllades:

SÒL URBÀ	Típus d'actuació	Superfície (m2)	Mòdul COAIB (€/m2)	Percentatge corrector	PEM (€)	Seguritat i Salut	BI + GG 19,00%	PEC (€)	Altres despeses 0,40%	TOTAL COSTS
Andratx: prolongació carrer Menedez y Pelayo.	Vial	316,00	463,69	25,00%	115,92	1,16	22,03	139,11	0,56	44.133,64 €
Andratx: connexió carrer Larache i carrer Tarragona.	Vial	962,00	463,69	25,00%	115,92	1,16	22,03	139,11	0,56	134.356,22 €
Sa Coma: carrer s'Estantyera i C. Pere Seriol.	SC-ELP	1.008,00	463,69	12,50%	57,96	0,58	11,01	69,55	0,28	70.390,37 €
S'Arracó: carrer Porvenir	SG SA-ELP	306,00	463,69	12,50%	57,96	0,58	11,01	69,55	0,28	21.368,50 €
Sant Elm: carrer Eolo	Vial	67,00	463,69	25,00%	115,92	1,16	22,03	139,11	0,56	9.357,45 €
Sant Elm: cra Sant Elm a s'Arracó.	Vial	358,00	463,69	25,00%	115,92	1,16	22,03	139,11	0,56	49.999,51 €
Port d'Andratx: carrer Puig de s'Espart.	SG PA-ELP	2.535,00	463,69	12,50%	57,96	0,58	11,01	69,55	0,28	177.023,39 €
Port d'Andratx: carrer Isaac Peral.	SS A	3.267,00	463,69	25,00%	115,92	1,16	22,03	139,11	0,56	456.280,42 €
Port d'Andratx: carrer Llevant.	Vial	882,00	463,69	25,00%	115,92	1,16	22,03	139,11	0,56	123.183,14 €
Port d'Andratx: urbanització d'Alt Andratx.	Vial	184,00	463,69	25,00%	115,92	1,16	22,03	139,11	0,56	25.698,07 €
Port d'Andratx: urbanització La Mola	Vial	200,00	463,69	25,00%	115,92	1,16	22,03	139,11	0,56	27.932,69 €
TOTAL		10.085,00								1.139.723,40 €

Càlcul del cost d'adquisició i execució de les actuacions aïllades:

SÒL URBÀ	COST D'EXPROPIACIÓ I EXECUCIÓ	COST ADQUISICIÓ	COST EXECUCIÓ	TOTAL (€)
Andratx: prolongació carrer Menedez y Pelayo.		168.095,57 €	44.133,64 €	212.229,21 €
Andratx: connexió carrer Larache i carrer Tarragona.		511.733,98 €	134.356,22 €	646.090,19 €
Sa Coma: carrer s'Estantyera i C. Pere Seriol.		289.098,75 €	70.390,37 €	359.489,12 €
S'Arracó: carrer Porvenir		149.594,53 €	21.368,50 €	170.963,03 €
Sant Elm: carrer Eolo		146.583,11 €	9.357,45 €	155.940,56 €
Sant Elm: cra Sant Elm a s'Arracó.		29.668,00 €	49.999,51 €	79.667,50 €
Port d'Andratx: carrer Puig de s'Espart.		1.886.938,91 €	177.023,39 €	2.063.962,31 €
Port d'Andratx: carrer Isaac Peral.		2.581.081,59 €	456.280,42 €	3.037.362,01 €
Port d'Andratx: carrer Llevant.		696.820,92 €	123.183,14 €	820.004,07 €
Port d'Andratx: urbanització d'Alt Andratx.		145.368,54 €	25.698,07 €	171.066,61 €
Port d'Andratx: urbanització La Mola		148.870,92 €	27.932,69 €	176.803,61 €
TOTAL		6.753.854,81 €	1.139.723,40 €	7.893.578,22 €
5% premi d'afecció		337.692,74 €	0,00 €	337.692,74 €
TOTAL		7.091.547,55 €	1.139.723,40 €	8.231.270,96 €

SÒL RÚSTIC

Càlcul del valor unitari del sòl rústic segons tipus de cultiu i localització:

CÀLCUL DEL VALOR UNITARI DEL SÒL RÚSTIC	SUPERFICIE m2	TIPUS DE SÒL					VALOR (€/m2)	COEFICIENT LOCALITZACIÓ	VALOR UNITARI
SITUACIÓ		Cereal secà	Frutier regadiu	Improductiu	Pineda mader				
Andratx: carrer Aragó.	7.986,00	47,80%	0,00%	52,20%	0,00%		1,457	1,630	2,375
Andratx: connexió carrer Andalusia i carrer Aragó	4.000,00	96,19%	0,00%	3,81%	0,00%		2,697	1,630	4,396
Andratx: connexió camí es Vinyet i MA-1	3.228,00	97,26%	0,00%	2,74%	0,00%		2,700	1,630	4,402
Andratx: camí sa Rectoria.	22.261,00	23,79%	0,00%	6,60%	69,60%		0,801	1,630	1,305
Andratx: connexió carrer Tarragona i crta al NR d'es Vidals	5.113,00	57,93%	26,98%	15,08%	0,00%		2,010	1,630	3,276
Andratx: camí Morella.	4.785,00	100,00%	0,00%	0,00%	0,00%		2,710	1,630	4,417
Sa Coma: carrer s'Estantyera.	2.064,00	73,33%	26,67%	0,00%	0,00%		2,070	1,630	3,374
Sa Coma: connexió carrer s'Estantyera i camí son Lluís.	8.998,00	81,56%	16,84%	1,60%	0,00%		2,300	1,630	3,750
Sa Coma: connexió carrer Pere Seriol i carrer son Lluís.	7.248,00	41,68%	0,00%	58,32%	0,00%		2,506	1,630	4,085
S'Arracó: camí d'es Castellàs.	5.887,00	100,00%	0,00%	0,00%	0,00%		2,710	1,550	4,201
S'Arracó: camí d'es Castellàs.	919,00	100,00%	0,00%	0,00%	0,00%		2,710	1,550	4,201
Sant Elm: connexió Av La Trapa i c. Rector Joanillo.	5.607,00	0,00%	0,00%	12,19%	87,81%		0,288	1,550	0,446
Sant Elm: carrer de sa Torre i cra Sant Elm a s'Arracó.	3.915,00	0,00%	0,00%	100,00%	0,00%		2,360	1,550	3,658
Port d'Andratx: camí d'es Comella.	1.075,00	0,00%	0,00%	43,44%	56,56%		1,025	1,580	1,620
Andratx: a l'Oest del nucli	9.208,00	100,00%	0,00%	0,00%	0,00%		2,710	1,630	4,417
Andratx: al Sud del cementiri	2.442,00	0,00%	0,00%	100,00%	0,00%		2,360	1,630	3,847
Port d'Andratx: al Sud del Port	5.201,00	100,00%	0,00%	0,00%	0,00%		2,710	1,580	4,282

(*) Inclou els sectors urbanitzables a obtenir per expropiació.

Càlcul dels costos d'expropiació de les actuacions aïllades en sòl rústic:



SITUACIÓ	SISTEMA DE GESTIÓ	TIPUS ACTUAC.	SUPERFICIE m2	APR. TEÒRIC m2/m2	VRS €/m2	COST EXPR. €	AGENT INVERSOR	PROGRAM. EXPROP.	COST TOTAL €
Andratx: carrer Aragó.	Expropiació	ANS/1A	7.986,00	0,00	2,375085124	18.967,43	Ajuntament	1r quadrienni	18.967,43
Andratx: connexió carrer Andalusia i carrer Aragó	Expropiació	ANS/3A	4.000,00	0,00	4,40	17.582,28	Ajuntament	1r quadrienni	17.582,28
Andratx: connexió camí es Vinyet i MA-1	Expropiació	ANS/4A	3.228,00	0,00	4,40	14.208,50	Ajuntament	2n quadrienni	14.208,50
Andratx: camí sa Rectoria.	Expropiació	ANS/6A	22.261,00	0,00	1,31	29.050,84	Ajuntament	2n quadrienni	29.050,84
Andratx: connexió carrer Tarragona i crta al NR d'es Vidals	Expropiació	ANS/7A	5.113,00	0,00	3,28	16.748,16	Ajuntament	2n quadrienni	16.748,16
Andratx: camí Morella.	Expropiació	ANS/8A	4.785,00	0,00	4,42	21.136,78	Ajuntament	1r quadrienni	21.136,78
Sa Coma: carrer s'Estantyera.	Expropiació	ANS/1SC	4.264,00	0,00	3,37	14.387,27	Ajuntament	2n quadrienni	14.387,27
Sa Coma: connexió carrer s'Estantyera i camí son Lluís.	Expropiació	ANS/2SC	8.998,00	0,00	3,749517606	33.738,16	Ajuntament	2n quadrienni	33.738,16
Sa Coma: connexió carrer Pere Seriol i carrer son Lluís.	Expropiació	ANS/4SC	7.248,00	0,00	4,084556776	29.604,87	Ajuntament	2n quadrienni	29.604,87
S'Arracó: camí d'es Castellás.	Expropiació	ANS/1SA	5.887,00	0,00	4,2005	24.728,34	Ajuntament	2n quadrienni	24.728,34
S'Arracó: camí d'es Castellás.	Expropiació	ANS/2SA	919,00	0,00	4,2005	3.860,26	Ajuntament	2n quadrienni	3.860,26
Sant Elm: connexió Av La Trapa i c. Rector Joanillo.	Expropiació	ANS/2SE	5.607,00	0,00	0,448073986	2.501,14	Ajuntament	2n quadrienni	2.501,14
Sant Elm: carrer de sa Torre i c. Sant Elm a s'Arracó.	Expropiació	ANS/4SE	3.915,00	0,00	3,658	14.321,07	Ajuntament	2n quadrienni	14.321,07
Port d'Andratx: camí d'es Comellar.	Expropiació	ANS/2PA	1.075,00	0,00	1,619801443	1.741,29	Ajuntament	2n quadrienni	1.741,29
TOTAL			85.286,00			242.576,37			242.576,37
5% premi d'afecció			12.128,82						
TOTAL COSTOS D'EXPROPIACIÓ			254.705,19						

Càlcul dels costos d'execució de les actuacions aïllades en sòl rústic:

SÒL RÚSTIC	Tipus d'actuació	Superficie (m2)	Mòdul COAIB (€/m2)	Percentatge corrector	PEM (€)	Seguritat i Salut	BI + GG 19,00%	PEC (€)	Altres despeses 0,40%	TOTAL COSTS
Andratx: carrer Aragó.	AN E-E	7.986,00	463,69	0,15	69,55	0,70	13,22	83,46	0,33	669.211,28 €
Andratx: connexió carrer Andalusia i carrer Aragó	Vial	4.000,00	463,69	25%	115,92	1,16	22,03	139,11	0,56	558.653,71 €
Andratx: connexió camí es Vinyet i MA-1	Vial	3.228,00	463,69	25%	115,92	1,16	22,03	139,11	0,56	450.833,55 €
Andratx: camí sa Rectoria.	SG AN-ELP/V/E-E	22.261,00	463,69	0,15	69,55	0,70	13,22	83,46	0,33	1.865.428,54 €
Andratx: connexió carrer Tarragona i crta al NR d'es Vidals	Vial	5.113,00	463,69	25%	115,92	1,16	22,03	139,11	0,56	714.099,11 €
Andratx: camí Morella.	SG AN-E-E	4.785,00	463,69	0,15	69,55	0,70	13,22	83,46	0,33	400.973,70 €
Sa Coma: carrer s'Estantyera.	SG ELP/A	4.264,00	463,69	9,38%	43,47	0,43	8,26	52,17	0,21	223.321,82 €
Sa Coma: connexió carrer s'Estantyera i camí son Lluís.	SG SC ELP/A/V	8.998,00	463,69	19%	86,94	0,87	16,52	104,33	0,42	942.518,64 €
Sa Coma: connexió carrer Pere Seriol i carrer son Lluís.	Vial	7.248,00	463,69	25%	115,92	1,16	22,03	139,11	0,56	1.012.280,53 €
S'Arracó: camí d'es Castellás.	SG SA-E-E/D1	5.887,00	463,69	0,15	69,55	0,70	13,22	83,46	0,33	493.319,16 €
S'Arracó: camí d'es Castellás.	SG SA-V/ELP	919,00	463,69	19%	86,94	0,87	16,52	104,33	0,42	96.263,02 €
Sant Elm: connexió Av La Trapa i c. Rector Joanillo.	SG Vial/ELP/S	5.607,00	463,69	19%	86,94	0,87	16,52	104,33	0,42	587.319,63 €
Sant Elm: carrer de sa Torre i c. Sant Elm a s'Arracó.	Vial	3.915,00	463,69	25%	115,92	1,16	22,03	139,11	0,56	546.782,32 €
Port d'Andratx: camí d'es Comellar.	Vial	1.075,00	463,69	25%	115,92	1,16	22,03	139,11	0,56	150.138,19 €
TOTAL		85.286,00								8.711.143,20 €

Càlcul del cost d'adquisició i execució de les actuacions aïllades en sòl rústic:

SÒL RÚSTIC	COST ADQUISICIÓ	COST EXECUCIÓ	TOTAL (€)
Andratx: carrer Aragó.	18.967,43 €	669.211,28 €	688.178,71 €
Andratx: connexió carrer Andalusia i carrer Aragó	17.582,28 €	558.653,71 €	576.235,99 €
Andratx: connexió camí es Vinyet i MA-1	14.208,50 €	450.833,55 €	465.042,04 €
Andratx: camí sa Rectoria.	29.050,84 €	1.865.428,54 €	1.894.479,38 €
Andratx: connexió carrer Tarragona i crta al NR d'es Vidals	16.748,16 €	714.099,11 €	730.847,26 €
Andratx: camí Morella.	21.136,78 €	400.973,70 €	422.110,48 €
Sa Coma: carrer s'Estantyera.	14.387,27 €	223.321,82 €	237.709,09 €
Sa Coma: connexió carrer s'Estantyera i camí son Lluís.	33.738,16 €	942.518,64 €	976.256,80 €
Sa Coma: connexió carrer Pere Seriol i carrer son Lluís.	29.604,87 €	1.012.280,53 €	1.041.885,39 €
S'Arracó: camí d'es Castellás.	24.728,34 €	493.319,16 €	518.047,50 €
S'Arracó: camí d'es Castellás.	3.860,26 €	96.263,02 €	100.123,28 €
Sant Elm: connexió Av La Trapa i c. Rector Joanillo.	2.501,14 €	587.319,63 €	589.820,77 €
Sant Elm: carrer de sa Torre i c. Sant Elm a s'Arracó.	14.321,07 €	546.782,32 €	561.103,39 €
Port d'Andratx: camí d'es Comellar.	1.741,29 €	150.138,19 €	151.879,47 €
TOTAL	242.576,37 €	8.711.143,20 €	8.953.719,57 €
5% premi d'afecció	12.128,82 €	0,00 €	12.128,82 €
TOTAL	254.705,19 €	8.711.143,20 €	8.965.848,38 €

SÒL URBANITZABLE

Càlcul dels costos d'expropiació dels sectors urbanitzables destinats a l'obtenció de sòl públic per a aparcaments:

SITUACIÓ	SISTEMA DE GESTIÓ	TIPUS ACTUAC.	SUPERFICIE m2	APR. TEÒRIC m2/m2	VRS €/m2	COST EXPR. €	AGENT INVERSOR	PROGRAM. EXPROP.	COST TOTAL €
Andratx: a l'Oest del nucli	Expropiació	SUDO/4A	9.208,00	0,00	4,42	40.674,50	Ajuntament	1r quadrienni	40.674,50
Andratx: al Sud del cementiri	Expropiació	SUDO/5A	2.442,00	0,00	3,85	9.393,89	Ajuntament	2n quadrienni	9.393,89
Port d'Andratx: al Sud del Port	Expropiació	SUDO/2PA	5.201,00	0,00	4,28	22.269,64	Ajuntament	1r quadrienni	22.269,64
TOTAL			16.851,00			72.338,03			72.338,03
5% premi d'afecció			3.616,90						
TOTAL COSTOS D'EXPROPIACIÓ			75.954,93						

Càlcul del cost d'execució dels sectors urbanitzables:

SÒL URBANITZABLE	Tipus d'actuació	Superficie (m2)	Mòdul COAIB (€/m2)	Percentatge corrector	PEM (€)	Seguritat i Salut	BI + GG 19,00%	PEC (€)	Altres despeses 0,40%	TOTAL COSTS
Andratx: a l'Oest del nucli	AN-A	9.208,00	463,69	0,25	115,92	1,16	22,03	139,11	0,56	1.286.020,85 €
Andratx: al Sud del cementiri	AN-A	2.442,00	463,69	0,25	115,92	1,16	22,03	139,11	0,56	341.058,09 €
Port d'Andratx: al Sud del Port	AN-A	5.201,00	463,69	0,25	115,92	1,16	22,03	139,11	0,56	726.389,49 €
TOTAL		16.851,00								2.353.468,43 €

Càlcul del cost d'adquisició i execució dels sectors urbanitzables a obtenir per expropiació:



SÒL URBANITZABLE COST D'EXPROPIACIÓ I EXECUCIÓ	COST ADQUISICIÓ	COST EXECUCIÓ	TOTAL (€)
Andratx: a l'Oest del nucli	40.674,50 €	1.286.020,85 €	1.326.695,34 €
Andratx: al Sud del cementiri	9.393,89 €	341.058,09 €	350.451,98 €
Port d'Andratx: al Sud del Port	22.269,64 €	726.389,49 €	748.659,13 €
TOTAL	72.338,03 €	2.353.468,43 €	2.425.806,45 €
5% premi d'afecció	3.616,90 €	0,00 €	3.616,90 €
TOTAL	75.954,93 €	2.353.468,43 €	2.429.423,35 €

En resum, en aquest document s'han detallat les actuacions aïllades en sòl urbà i rústic, així com els sectors urbanitzables amb la finalitat pública d'obtenir per expropiació. A més, les inversions que haurà d'efectuar l'administració per a la seva urbanització i posada en ús. Aquestes inversions estan programades d'acord amb l'assenyalat en el quadre següent i la suficiència de recursos per a dur-les a terme es justifica en l'informe favorable d'Intervenció atès que tota elles seran a càrrec de l'ajuntament.

ACTUACIONS AÏLLADES EN SÒL URBÀ, RÚSTIC I SECTORS URBANITZABLES PER EXPROPIACIÓ	COST ADQUISICIÓ	COST EXECUCIÓ	TOTAL (€)
RESUM D'EXPROPIACIONS I EXECUCIONS	7.068.769,21 €	12.204.335,03 €	19.273.104,23 €
5% premi d'afecció	353.438,46 €	0,00 €	353.438,46 €
TOTAL COST D'EXPROPIACIÓ I EXECUCIÓ	7.422.207,67 €	12.204.335,03 €	19.626.542,70 €

Andratx, signat en la data de la signatura electrònica.



ANNEX I
CÀLCUL COSTOS D'EXPROPIACIÓ

CÀLCUL DELS COSTOS D'EXPROPIACIÓ SITUACIÓ	SISTEMA DE GESTIÓ	TIPUS ACTUAC.	SUPERFÍCIE	APR. TEÒRIC	VRS	COST EXPR.	AGENT INVERSOR	PROGRAM. EXPROP.	COST TOTAL
			m2	m2/m2	€/m2	€			€
Andratx: carrer Aragó.	Expropiació	ANS/1A	7.986,00	0,00	2,38	18.967,43	Ajuntament	1r quadrienni	18.967,43 €
Andratx: prolongació carrer Menedez y Pelayo.	Expropiació	ANS/2A	316,00	1,20	443,29	168.095,57	Ajuntament	1r quadrienni	168.095,57 €
Andratx: connexió carrer Andalusia i carrer Aragó	Expropiació	ANS/3A	4.000,00	0,00	4,40	17.582,28	Ajuntament	1r quadrienni	17.582,28 €
Andratx: connexió camí es Vinyet i MA-1	Expropiació	ANS/4A	3.228,00	0,00	4,40	14.208,50	Ajuntament	2n quadrienni	14.208,50 €
Andratx: connexió carrer Larache i carrer Tarragona.	Expropiació	ANS/5A	962,00	1,20	443,29	511.733,98	Ajuntament	1r quadrienni	511.733,98 €
Andratx: camí sa Rectoria.	Expropiació	ANS/6A	22.261,00	0,00	1,31	29.050,84	Ajuntament	2n quadrienni	29.050,84 €
Andratx: connexió carrer Tarragona i crta al NR d'es Vidals	Expropiació	ANS/7A	5.113,00	0,00	3,28	16.748,16	Ajuntament	2n quadrienni	16.748,16 €
Andratx: camí Morella.	Expropiació	ANS/8A	4.785,00	0,00	4,42	21.136,78	Ajuntament	1r quadrienni	21.136,78 €
Sa Coma: carrer s'Estanyera.	Expropiació	ANS/1SC	4.264,00	0,00	3,37	14.387,27	Ajuntament	2n quadrienni	14.387,27 €
Sa Coma: connexió carrer s'Estanyera i camí son Lluís.	Expropiació	ANS/2SC	8.998,00	0,00	3,75	33.738,16	Ajuntament	2n quadrienni	33.738,16 €
Sa Coma: carrer s'Estanyera i C. Pere Seriol.	Expropiació	ANS/3SC	1.008,00	0,66	434,55	289.098,75	Ajuntament	2n quadrienni	289.098,75 €
Sa Coma: connexió carrer Pere Seriol i carrer son Lluís.	Expropiació	ANS/4SC	7.248,00	0,00	4,08	29.604,87	Ajuntament	2n quadrienni	29.604,87 €
S'Arracó: camí d'es Castellas.	Expropiació	ANS/1SA	5.887,00	0,00	4,20	24.728,34	Ajuntament	2n quadrienni	24.728,34 €
S'Arracó: camí d'es Castellas.	Expropiació	ANS/2SA	919,00	0,00	4,20	3.860,26	Ajuntament	2n quadrienni	3.860,26 €
S'Arracó: carrer Porvenir	Expropiació	ANS/3SA	306,00	0,60	814,79	149.594,53	Ajuntament	2n quadrienni	149.594,53 €
Sant Elm: carrer Eolo	Expropiació	ANS/1SE	67,00	1,20	1.823,17	146.583,11	Ajuntament	2n quadrienni	146.583,11 €
Sant Elm: connexió Av La Trapa i c. Rector Joanillo.	Expropiació	ANS/2SE	5.607,00	0,00	0,45	2.501,14	Ajuntament	2n quadrienni	2.501,14 €
Sant Elm: cra Sant Elm a s'Arracó.	Expropiació	ANS/3SE	358,00	0,05	1.657,43	29.668,00	Ajuntament	2n quadrienni	29.668,00 €
Sant Elm: carrer de sa Torre i cra Sant Elm a s'Arracó.	Expropiació	ANS/4SE	3.915,00	0,00	3,66	14.321,07	Ajuntament	2n quadrienni	14.321,07 €
Port d'Andratx: carrer Puig de s'Espart.	Expropiació	ANS/1PA	2.535,00	0,33	2.255,62	1.886.938,91	Ajuntament	2n quadrienni	1.886.938,91 €
Port d'Andratx: camí d'es Comellar.	Expropiació	ANS/2PA	1.075,00	0,00	1,62	1.741,29	Ajuntament	2n quadrienni	1.741,29 €
Port d'Andratx: carrer Isaac Peral.	Expropiació	ANS/3PA	3.267,00	0,66	1.197,04	2.581.081,59	Ajuntament	1r quadrienni	2.581.081,59 €
Port d'Andratx: carrer Llevant.	Expropiació	ANS/4PA	882,00	0,66	1.197,04	696.820,92	Ajuntament	2n quadrienni	696.820,92 €
Port d'Andratx: urbanització d'Alt Andraxt.	Expropiació	ANS/5PA	184,00	0,66	1.197,04	145.368,54	Ajuntament	1r quadrienni	145.368,54 €
Port d'Andratx: urbanització La Mola	Expropiació	ANS/6PA	200,00	0,33	2.255,62	148.870,92	Ajuntament	2n quadrienni	148.870,92 €
TOTAL			48.651,00			6.996.431,18			6.996.431,18 €
5% premi d'afecció			349.821,56						
TOTAL COSTOS D'EXPROPIACIÓ			7.346.252,74						

COSTOS D'EXPROPIACIÓ SECTORS URBANITZABLES SITUACIÓ	SISTEMA DE GESTIÓ	TIPUS ACTUAC.	SUPERFÍCIE	APR. TEÒRIC	VRS	COST EXPR.	AGENT INVERSOR	PROGRAM. EXPROP.	COST TOTAL
			m2	m2/m2	€/m2	€			€
Andratx: a l'Oest del nucli	Expropiació	SUDO/4A	9.208,00	0,00	4,42	40.674,50	Ajuntament	1r quadrienni	40.674,50
Andratx: al Sud del cementiri	Expropiació	SUDO/5A	2.442,00	0,00	3,85	9.393,89	Ajuntament	2n quadrienni	9.393,89
Port d'Andratx: al Sud del Port	Expropiació	SUDO/2PA	5.201,00	0,00	4,28	22.269,64	Ajuntament	1r quadrienni	22.269,64
TOTAL			16.851,00			72.338,03			72.338,03
5% premi d'afecció			3.616,90						
TOTAL COSTOS D'EXPROPIACIÓ			75.954,93						



Codi Validació: 7MTZ5R79263R66H
Verificació: https://andratx.sedelectronica.es
Document signat electrònicament des de la plataforma esPublico Gestiona

[illegible][illegible][illegible]

	RESUM	EXPROPIACIÓ	EXECUCIÓ	TOTAL (€)
16-20 quadranni		4.450.024,42 €	5.049.196,05 €	9.499.220,46 €
21-25 quadranni		2.972.183,25 €	7.155.138,98 €	10.127.322,23 €
TOTAL		7.422.207,67 €	12.204.335,03 €	19.626.542,70 €

Andratx, signat en la data de la signatura electrònica.



Codi Validació: 7MTZ5K79263R6CHJK3RQ4269T
 Verificació: <https://antracideselectronicas.es/verificaci%C3%B3n>
 Document signat electrònicament per: **Administració General de l'Impostu**
 Data de signatura: 2023.09.27 11:05:03