

# **MODIFICACIÓN 1B NORMAS SUBSIDIARIAS DE PLANEAMIENTO DE ANDRATX**

**ESTUDIO ECONÓMICO DEL PLANEAMIENTO Y  
PROGRAMACIÓN DE LAS INVERSIONES  
DOCUMENTO DE APROBACIÓN PROVISIONAL**

**MODIFICACIÓN DE LOS PLANOS: O-SC-1-00,  
O-SC-1-02 Y O-SC-2-00 Y DEL ESTUDIO  
ECONÓMICO Y DE PROGRAMACIÓN DE LAS  
INVERSIONES**

AJUNTAMENT D'ANDRATX



## **ÍNDICE**

- 01.    NORMATIVA DE APLICACIÓN**
- 02.    ESTUDIO ECONÓMICO DEL PLANEAMIENTO**
  - 2.1.    Suelo urbano
  - 2.2.    Suelo rústico
  - 2.3.    Suelo urbanizable
- 03.    CONCLUSIONES**

## **ANEXO I**

### **CÁLCULO COSTES DE EXPROPIACIÓN**

## **ANEXO II**

### **CÁLCULO COSTES DE EJECUCIÓN**



## ESTUDIO ECONÓMICO DEL PLANEAMIENTO

### 01. NORMATIVA DE APLICACIÓN

El artículo 38 de la Ley 12/2017, de 29 de diciembre, de urbanismo (LUIB), establece que el informe de sostenibilidad económica del planeamiento tendrá que, además de contener el análisis de la viabilidad económica de las actuaciones derivadas de la ejecución del plan, la estimación del coste económico de las actuaciones previstas, la determinación del carácter público o privado de las inversiones necesarias para su ejecución y las previsiones de financiación pública.

Así también el artículo 40 del Reglamento de desarrollo de la LUIB para Mallorca. Esto sin perjuicio del cumplimiento de la actualización posterior de estos documentos como consecuencia de la elaboración del informe de seguimiento de la actividad de ejecución urbanística establecido en la disposición adicional primera de la LUIB.

### 02. ESTUDIO ECONÓMICO DEL PLANEAMIENTO

Forma parte de este estudio económico la previsión de las inversiones públicas en suelo urbano y rústico que el planeamiento ha previsto que tienen que obtenerse por expropiación ya sea por constituir sistemas locales o generales que no han sido adscritos a unidades de actuación o sectores de suelo urbanizable para su cesión libre y gratuita.

No forma parte de este estudio la inversión en la edificación del suelo destinado a equipamientos públicos que se obtendrá por cesión cuando se desarrolle su ámbito de gestión urbanística, puesto que la misma, según el uso, podrá devenir de otra administración, como ocurre con el equipamiento docente o sanitario. En todo caso, una vez conocidas las inversiones en las construcciones de los equipamientos públicos dependientes de la administración local, se podrá corregir al alza el capítulo de inversiones de los correspondientes presupuestos del año o años en los cuales se tenga que repercutir.

#### 2.1. Suelo urbano.

Estas expropiaciones se valorarán, de acuerdo con el artículo 22 del Reglamento de valoraciones de la Ley del Suelo, es decir en situación de suelo urbanizado mediante las expresiones:

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

VS: valor del suelo urbanizado no edificado, en euros por metro cuadrado de suelo.

Ei: edificabilidad correspondiente a cada uno de los usos considerados, en metros cuadrados edificables por metro cuadrado de suelo.

VRSi: valor de repercusión del suelo de cada uno de los usos considerados, en euros por metro cuadrado edificable.

Los valores de repercusión del suelo de cada uno de los usos considerados a los cuales hace referencia el apartado anterior, se determinarán por el método residual estático de acuerdo con la siguiente expresión:

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

VRS: valor de repercusión del suelo en euros por m<sup>2</sup> edificable del uso considerado.

Vv: valor en venta del m<sup>2</sup> de edificación del uso considerado del producto inmobiliario acabado, calculado en base a un estudio de mercado estadísticamente significativo, en euros por m<sup>2</sup> edificable.

K: coeficiente que pondera la totalidad de los gastos generales, incluidos los de financiación, gestión y promoción, así como el beneficio empresarial normal de la actividad de promoción



inmobiliaria necesaria para la materialización de la edificabilidad.

Vc: valor de la construcción en euros por m2 edificable del uso considerado. Será el resultado de sumar los costes de ejecución material de la obra, los gastos generales y el beneficio industrial del constructor, el importe de los tributos que gravan la construcción, los honorarios profesionales por proyectos y dirección de las obras y otros gastos necesarios para la construcción del inmueble.

En caso de parcelas que no se encuentren completamente urbanizadas o que tengan pendiente el levantamiento de cargas o el cumplimiento de deberes para poder realizar la edificabilidad prevista, se descontarán del valor del suelo determinado según el apartado 1 anterior la totalidad de los costes y gastos pendientes, así como el beneficio empresarial derivado de la promoción, de acuerdo con la siguiente expresión:

$$VSo = VS - G \cdot (1 + TLR + PR)$$

VSo: valor del suelo descontados los deberes y cargas pendientes, en euros.

VS: valor del suelo urbanizado no edificado, en euros.

G: costes de urbanización pendientes de materialización y otros deberes y cargas pendientes, en euros.

TLR: tasa libre de riesgo en tanto por uno.

PR: prima de riesgo en tanto por uno de acuerdo con el siguiente cuadro:

Tipo de inmueble	Porcentaje
Edificio de uso residencial (primera residencia)	8
Edificio de uso residencial (segunda residencia)	12
Edificio de oficinas	10
Edificios comerciales	12
Edificios industriales	14
Plazas de aparcamiento	9
Hoteles	11
Residencias de estudiantes y de la tercera edad	12
Otros	12
En el caso de edificios destinados a varios usos la prima de riesgo de referencia se obtendrá ponderando las primas de riesgo señaladas anteriormente en función de la superficie destinada a cada uno de los usos.	


En el caso de edificios destinados a varios usos la prima de riesgo de referencia se obtendrá ponderando las primas de riesgo señaladas anteriormente en función de la superficie destinada a cada uno de los usos.

Las actuaciones aisladas previstas en el planeamiento en suelo urbano a obtener por expropiación son las siguientes:

ANS/2A	TIPO	Superficie	
USOS NO LUCRATIVOS	Vial	m2	
Superficie		316,00	
AMBITO		316,00	
APROVECHAMIENTO NO LUCRATIVO	0,00	0,00	
SISTEMA DE GESTIÓN	Expropiación		
PROGRAMACIÓN	1r cuatrienio		
OBSERVACIONES: Andratx: prolongació carrer Menedez y Pelayo.			




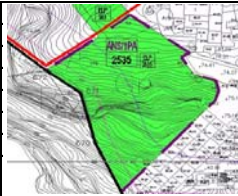
ANS/5A	TIPO	Superficie	
USOS NO LUCRATIVOS	Vial	m2	
Superficie		962,00	
AMBITO		962,00	
APROVECHAMIENTO NO LUCRATIVO	0,00	0,00	
SISTEMA DE GESTIÓN	Expropiación		
PROGRAMACIÓN	1r cuatrienio		
OBSERVACIONES: Andratx: connexió carrer Larache i carrer Tarragona.			






ANS/3SC	TIPO	Superficie	
USOS NO LUCRATIVOS	SC-ELP	m2	
Superficie		1.008,00	
ÀMBITO		1.008,00	
APROVECHAMIENTO NO LUCRATIVO	0,00	0,00	
SISTEMA DE GESTIÓN	Expropiación		
PROGRAMACIÓN	2º cuatrienio		
OBSERVACIONES:			
Sa Coma: carrer s'Estanyera i C. Pere Seriol.			


ANS/3SA	TIPO	Superficie	
USOS NO LUCRATIVOS	SG SA-ELP	m2	
Superficie		306,00	
ÀMBITO		306,00	
APROVECHAMIENTO NO LUCRATIVO	0,00	0,00	
SISTEMA DE GESTIÓN	Expropiación		
PROGRAMACIÓN	2º cuatrienio		
OBSERVACIONES:			
S'Arracó: carrer Porvenir			


ANS/1SE	TIPO	Superficie	
USOS NO LUCRATIVOS	Vial	m2	
Superficie		67,00	
ÀMBITO		67,00	
APROVECHAMIENTO NO LUCRATIVO	0,00	0,00	
SISTEMA DE GESTIÓN	Expropiación		
PROGRAMACIÓN	2º cuatrienio		
OBSERVACIONES:			
Sant Elm: carrer Eolo			

ANS/1PA	TIPO	Superficie	
USOS NO LUCRATIVOS	SG PA-ELP	m2	
Superficie		2.535,00	
ÀMBITO		2.535,00	
APROVECHAMIENTO NO LUCRATIVO	0,00	0,00	
SISTEMA DE GESTIÓN	Expropiación		
PROGRAMACIÓN	2º cuatrienio		
OBSERVACIONES:	Afectada por la servidumbre de la Ley de Costas.		
Port d'Andratx: carrer Puig de s'Espart.			

ANS/3PA	TIPO	Superficie	
USOS NO LUCRATIVOS	SG A	m2	
Superficie		3.267,00	
ÀMBITO		3.267,00	
APROVECHAMIENTO NO LUCRATIVO	0,00	0,00	
SISTEMA DE GESTIÓN	Expropiación		
PROGRAMACIÓN	1r cuatrienio		
OBSERVACIONES:			
Port d'Andratx: carrer Isaac Peral.			

ANS/4PA	TIPO	Superficie	
USOS NO LUCRATIVOS	Vial	m2	
Superficie		882,00	
ÀMBITO		882,00	
APROVECHAMIENTO NO LUCRATIVO	0,00	0,00	
SISTEMA DE GESTIÓN	Expropiación		
PROGRAMACIÓN	1r cuatrienio		
OBSERVACIONES:			
Port d'Andratx: carrer Llevant.			

ANS/5PA	TIPO	Superficie	
USOS NO LUCRATIVOS	Vial	m2	
Superficie		184,00	
ÀMBITO		184,00	
APROVECHAMIENTO NO LUCRATIVO	0,00	0,00	
SISTEMA DE GESTIÓN	Expropiación		
PROGRAMACIÓN	1r cuatrienio		
OBSERVACIONES:			
Port d'Andratx: urbanització d'Alt Andratx.			

ANS/6PA	TIPO	Superficie	
USOS NO LUCRATIVOS	Vial	m2	
Superficie		200,00	
ÀMBITO		200,00	
APROVECHAMIENTO NO LUCRATIVO	0,00	0,00	
SISTEMA DE GESTIÓN	Expropiación		
PROGRAMACIÓN	2º cuatrienio		
OBSERVACIONES:			
Port d'Andratx: urbanització La Mola			



## Resumen:

COSTES DE EXPROPIACIÓN EN SUELO URBANO									
SITUACIÓN	SISTEMA DE GESTIÓN	TIPO ACTUAC.	SUPERFICIE m2	APR. TEÓRIC m2/m2	VRS €/m2	COSTE EXPR. €	AGENTE INVERSOR	PROGRAM. EXPROP.	COSTE TOTAL €
Andratx: prolongació carrer Menedez y Pelayo.	Expropiación	ANS/2A	316,00	1,20	443,29	168.095,57	Ayuntamiento	1r cuatrienio	168.095,57 €
Andratx: connexió carrer Larache i carrer Tarragona.	Expropiación	ANS/5A	962,00	1,20	443,29	511.733,98	Ayuntamiento	1r cuatrienio	511.733,98 €
Sa Coma: carrer s'Estantyera i C. Pere Seriol.	Expropiación	ANS/3SC	1.008,00	0,66	434,55	289.098,75	Ayuntamiento	2º cuatrienio	289.098,75 €
S'Arracó: carrer Porvenir	Expropiación	ANS/3SA	306,00	0,60	814,79	149.594,53	Ayuntamiento	2º cuatrienio	149.594,53 €
Sant Elm: carrer Eolo	Expropiación	ANS/1SE	67,00	1,20	1.823,17	146.583,11	Ayuntamiento	2º cuatrienio	146.583,11 €
Sant Elm: cra Sant Elm a s'Arracó.	Expropiación	ANS/3SE	358,00	0,05	1.657,43	29.668,00	Ayuntamiento	2º cuatrienio	29.668,00 €
Port d'Andratx: carrer Puig de s'Espart.	Expropiación	ANS/1PA	2.535,00	0,33	2.255,62	1.886.938,91	Ayuntamiento	2º cuatrienio	1.886.938,91 €
Port d'Andratx: carrer Isaac Peral.	Expropiación	ANS/3PA	3.267,00	0,66	1.197,04	2.581.081,59	Ayuntamiento	1r cuatrienio	2.581.081,59 €
Port d'Andratx: carrer Llevant.	Expropiación	ANS/4PA	882,00	0,66	1.197,04	696.820,92	Ayuntamiento	1r cuatrienio	696.820,92 €
Port d'Andratx: urbanització d'Alt Andratx.	Expropiación	ANS/5PA	184,00	0,66	1.197,04	145.368,54	Ayuntamiento	1r cuatrienio	145.368,54 €
Port d'Andratx: urbanització La Mola	Expropiación	ANS/6PA	200,00	0,33	2.255,62	148.870,92	Ayuntamiento	2º cuatrienio	148.870,92 €
<b>TOTAL</b>			<b>10.085,00</b>			<b>6.753.854,81</b>			<b>6.753.854,81 €</b>
5% premio de afectación						337.692,74			
<b>TOTAL COSTES EXPROPIACIÓN EN SUELO URBANO</b>						<b>7.091.547,55</b>			

A continuación se hacen constar los ámbitos espaciales homogéneos para el cálculo de la edificabilidad de referencia de acuerdo con la disposición adicional 11ª de la LUIB:

SUELO URBANO APROVECHAMIENTO DE LA ZONA HOMOGÉNEA	ZONA HOMOGÉNEA	EDIFICAB. (m2/m2)	ZONA HOMOGÉNEA	EDIFICAB. (m2/m2)	EDIFICAB. PROMEDIO
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	1,20	1,20
Sa Coma: carrer s'Estantyera i C. Pere Seriol.	SC-U1	0,66	SC-U1	0,66	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 este caso, todas las actuaciones están en ámbitos de una única zonificación urbanística por el que no será necesario ponderar los aprovechamientos urbanísticos.

## 2.2. Suelo rústico.

El apartado 1.a del artículo 36 (Valoración en el suelo rural) del Real decreto legislativo 7/2015, de 30 de octubre, determina el siguiente método para el cálculo del valor del suelo en situación 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.”*

Por otro lado, de acuerdo con la disposición adicional séptima (Reglas para la capitalización de rentas en el suelo rural), se necesario tener cuenta el siguiente:

*“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 suelo rural (VSRural).

Por lo tanto, de acuerdo con la Orden ECO/805/2003, de 27 de marzo de 2003, sobre normas de valoración de corderos inmuebles y de determinados derechos para ciertas finalidades financieras (BOE n. 85, de 09.04.03), modificada por la EHA/3011/2007, de 4 de octubre, se adopta como criterio la aplicación de la siguiente fórmula para rentas constantes y duración indefinida del periodo de rendimiento:

$$VSR_{\text{rural}} = R_n / i$$

Rn: Renta neta.

i: tipo de actualización en tanto por uno que, según la disposición adicional séptima del RDL 2/2008, de 20 de junio, es el rendimiento de la deuda pública en mercados secundarios a tres años (TLRr).

### 2.2.2. Cálculo de la renta neta (Rn).

Rn (renta neta) = (Renta bruta - Gastos) + Subvenciones.

Renta bruta aplicable a los cultivos potenciales en una finca rústica de secano (datos del Ministerio de Agricultura, Alimentación y Medio Ambiente):

Hortícola de regadío:

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 secano:

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)	<b>4.892,25</b>	<b>240,96</b>	<b>260,60</b>	<b>31,00</b>
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)	<b>1.356,21</b>	MARGEN SEGUN 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	<b>37,12%</b>	<b>50,69%</b>	<b>51,31%</b>	<b>46,98%</b>	<b>61,24%</b>
GASTOS GENERALES Y COSTES INDIRECTOS (2010 a 2014)	PROMEDIO				<b>49,47%</b>

### HORTÍCOLA DE SECANO

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

### 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)	<b>685,29</b>
RENTA UNITARIA ANUAL (€/m2)	<b>0,0685</b>

### 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)	<b>271,07</b>
RENTA UNITARIA ANUAL (€/m2)	<b>0,0271</b>

## Frutales de secano:

### 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)	<b>290,50</b>
RENTA UNITARIA ANUAL (€/m2)	<b>0,0291</b>

## Pastos improductivos:

### 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)	<b>24,80</b>
RENTA UNITARIA ANUAL (€/m2)	<b>0,0025</b>

### 2.2.3. Coeficientes correctores.

El anexo I del RDL 1492/2011, de 24 de octubre, fue anulado por la resolución 689/2020, de 8 de junio de 2020, del Tribunal Supremo por el que, transitoriamente y hasta que se apruebe otro





cuadro, se adoptan los siguientes coeficientes correctores del tipo de capitalización en explotaciones agropecuarias y forestales:

TIPO DE CULTIVO	CORRECTOR
Tierras de labor secano 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. Cálculo del tipo de actualización (i).

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

TLRr: Tasa libre de riesgo real.

TLRn: Tasa libre de riesgo nominal.

IRA: Incremento del rendimiento agrario neto.

#### 2.2.5. Cálculo de la tasa libre de riesgo nominal.

La tasa libre de riesgo nominal (TLRn), de acuerdo con la disposición adicional séptima del RDL 7/2015, de 30 de octubre, será:

*“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 (según datos del Banco de España: <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. Cálculo del valor del suelo rústico.

Para cada zona se ha calculado el valor unitario de acuerdo con los siguientes valores:

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



Estos valores se han incrementado con el coeficiente medio de localización calculado a partir de los coeficientes de accesibilidad en la población, a centros de actividad y a entornos singulares (según artículo 17 del RD 1492/2011) de acuerdo con las fórmulas siguientes:

Accesibilidad a población:

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

P1: número de habitantes de los núcleos situados a menos de 4 km en línea recta.

P2: número de habitantes de los núcleos situados además de 4 km y menos de 40 km o 50 minutos de trayecto.

Accesibilidad a centros de actividad (centros de comunicaciones y transporte, puertos, aeropuertos, estaciones de tren, grandes complejos urbanizados, etc.):

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

d: distancia en kilómetros no superior a 60 km.

Situación en entornos singulares (proximidad a terrenos de valor cultural, ambiental, histórico, arqueológico, científico o paisajístico o red natura 2000):

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

p: coeficiente de ponderación según calidad ambiental o paisajística.

t: coeficiente de ponderación según régimen de usos y actividades.

Coeficientes correctores de localización:

#### 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 población	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 obstante, no se ha considerado este último coeficiente u3 de situación en entornos singulares por no estar los terrenos incluidos en estos ámbitos y se ha adoptado en todos los casos el coeficiente 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

Cálculo del valor unitario del suelo rústico según tipo de cultivo y localización:



COSTES DE EXPROPIACIÓN EN SUELO RÚSTICO		SISTEMA DE GESTIÓN	TIPO ACTUAC.	SUPERFICIE m2	APR. TEORIC m2/m2	VRS €/m2	COSTE EXPR. €	AGENTE INVERSOR	PROGRAM. EXPROP.	COSTE TOTAL €
<b>SITUACIÓN</b>										
Andratx: carrer Aragó.		Expropiación	ANS/1A	7.986,00	0,00	2,38	18.967,43	Ayuntamiento	1r cuatrienio	18.967,43 €
Andratx: connexió carrer Andalusia i carrer Aragó		Expropiación	ANS/3A	4.000,00	0,00	4,40	17.582,28	Ayuntamiento	1r cuatrienio	17.582,28 €
Andratx: connexió camí es Vinyet i MA-1		Expropiación	ANS/4A	3.228,00	0,00	4,40	14.208,50	Ayuntamiento	2º cuatrienio	14.208,50 €
Andratx: camí sa Rectoria.		Expropiación	ANS/6A	22.261,00	0,00	1,31	29.050,84	Ayuntamiento	2º cuatrienio	29.050,84 €
Andratx: connexió carrer Tarragona i crta al NR d'es Vidals		Expropiación	ANS/7A	5.113,00	0,00	3,28	16.748,16	Ayuntamiento	2º cuatrienio	16.748,16 €
Andratx: camí Morella.		Expropiación	ANS/8A	4.785,00	0,00	4,42	21.136,78	Ayuntamiento	1r cuatrienio	21.136,78 €
Sa Coma: carrer s'Estanyera.		Expropiación	ANS/1SC	4.264,00	0,00	3,37	14.387,27	Ayuntamiento	1r cuatrienio	14.387,27 €
Sa Coma: connexió carrer s'Estanyera i camí son Lluis.		Expropiación	ANS/2SC	8.998,00	0,00	3,75	33.738,16	Ayuntamiento	2º cuatrienio	33.738,16 €
Sa Coma: connexió carrer Pere Seriol i carrer son Lluis.		Expropiación	ANS/4SC	7.248,00	0,00	4,08	29.604,87	Ayuntamiento	2º cuatrienio	29.604,87 €
S'Arracó: camí d'es Castellás.		Expropiación	ANS/1SA	5.887,00	0,00	4,20	24.728,34	Ayuntamiento	2º cuatrienio	24.728,34 €
S'Arracó: camí d'es Castellás.		Expropiación	ANS/2SA	919,00	0,00	4,20	3.860,26	Ayuntamiento	2º cuatrienio	3.860,26 €
Sant Elm: connexió Av La Trapa i c. Rector Joanillo.		Expropiación	ANS/2SE	5.607,00	0,00	0,45	2.501,14	Ayuntamiento	2º cuatrienio	2.501,14 €
Sant Elm: carrer de sa Torre i cra Sant Elm a s'Arracó.		Expropiación	ANS/4SE	3.915,00	0,00	3,66	14.321,07	Ayuntamiento	2º cuatrienio	14.321,07 €
Port d'Andratx: camí d'es Comellar.		Expropiación	ANS/2PA	1.075,00	0,00	1,62	1.741,29	Ayuntamiento	2º cuatrienio	1.741,29 €
<b>TOTAL</b>				<b>85.286,00</b>			<b>242.576,37</b>			<b>242.576,37 €</b>
5% premio de afectación				12.128,82						
<b>TOTAL COSTES EXPROPIACIÓN EN SUELO RÚSTICO</b>				<b>254.705,19</b>						

## Actuaciones en suelo rústico a obtener por expropiación:

Las actuaciones previstas en el planeamiento en suelo rústico o suelo urbano en situación de rural a obtener por expropiación son las siguientes:

<b>ANS/1A</b>	<b>TIPO</b>	<b>Superficie</b>	
USOS NO LUCRATIVOS	AN-E-E	m2	
Superficie		7.986,00	
ÁMBITO		<b>7.986,00</b>	
APROVECHAMIENTO NO LUCRATIVO	2,10	16.770,60	
SISTEMA DE GESTIÓN	Expropiación		
PROGRAMACIÓN	1r cuatrienio		
OBSERVACIONES:			
Andratx: carrer Aragó.			

<b>ANS/3A</b>	<b>TIPO</b>	<b>Superficie</b>	
USOS NO LUCRATIVOS	Vial	m2	
Superficie		4.000,00	
ÁMBITO		<b>4.000,00</b>	
APROVECHAMIENTO NO LUCRATIVO	0,00	0,00	
SISTEMA DE GESTIÓN	Expropiación		
PROGRAMACIÓN	1r cuatrienio		
OBSERVACIONES:			
Andratx: connexió carrer Andalusia i carrer Aragó			

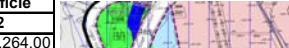
<b>ANS/4A</b>	<b>TIPO</b>	<b>Superficie</b>	
USOS NO LUCRATIVOS	Vial	m2	
Superficie		3.228,00	
ÁMBITO		<b>3.228,00</b>	
APROVECHAMIENTO NO LUCRATIVO	0,00	0,00	
SISTEMA DE GESTIÓN	Expropiación		
PROGRAMACIÓN	2º cuatrienio		
OBSERVACIONES:			
Andratx: connexió camí es Vinyet i MA-1			

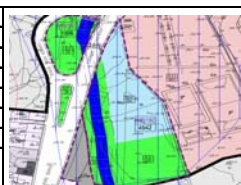
<b>ANS/6A</b>	<b>TIPO</b>	<b>Superficie</b>	
USOS NO LUCRATIVOS	SG AN-ELP/V/E-E	m2	
Superficie		22.261,00	
ÁMBITO		<b>22.261,00</b>	
APROVECHAMIENTO NO LUCRATIVO	0,05	1.113,05	
SISTEMA DE GESTIÓN	Expropiación		
PROGRAMACIÓN	2º cuatrienio		
OBSERVACIONES:			
Andratx: camí sa Rectoria.			


<b>ANS/7A</b>	<b>TIPO</b>	<b>Superficie</b>	
USOS NO LUCRATIVOS	Vial	m2	
Superficie		5.113,00	
ÁMBITO		<b>5.113,00</b>	
APROVECHAMIENTO NO LUCRATIVO	0,00	0,00	
SISTEMA DE GESTIÓN	Expropiación		
PROGRAMACIÓN	2º cuatrienio		
OBSERVACIONES:			
Andratx: connexió carrer Tarragona i crta al NR d'es Vidals			

<b>ANS/8A</b>	<b>TIPO</b>	<b>Superficie</b>	
USOS NO LUCRATIVOS	SG AN-E-E	m2	
Superficie		4.785,00	
ÁMBITO		<b>4.785,00</b>	
APROVECHAMIENTO NO LUCRATIVO	2,10	10.048,50	
SISTEMA DE GESTIÓN	Expropiación		
PROGRAMACIÓN	1r cuatrienio		
OBSERVACIONES:			
Andratx: camí Morella.			



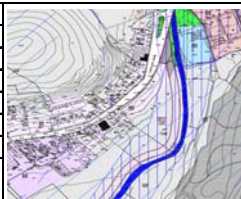
ANS/1SC	TIPO	Superficie	
USOS NO LUCRATIVOS	SC ELP/A	m2	
Superficie	(*)	4.264,00	
ÁMBITO		<b>4.846,00</b>	
APROVECHAMIENTO NO LUCRATIVO	0,00	0,00	
SISTEMA DE GESTIÓN	Expropiación		
PROGRAMACIÓN	1r cuatrienio		
OBSERVACIONES:	(*) No computada la superficie en Dominio público hidráulico.		
Sa Coma: carrer s'Estanyera.			




ANS/2SC	TIPO	Superficie	
USOS NO LUCRATIVOS	SG SC-ELP/A/V	m2	
Superficie		8.998,00	
ÀMBITO		<b>8.998,00</b>	
APROVECHAMIENTO NO LUCRATIVO	0,05	449,90	
SISTEMA DE GESTIÓ	Expropiación		
PROGRAMACIÓ	2º cuatrienio		
OBSERVACIONES:			
Sa Coma: connexió carrer s'Estanyera i camí son Lluís.			




ANS/4SC	TIPO	Superficie	
USOS NO LUCRATIVOS	Vial	m2	
Superficie		7.248,00	
ÀMBITO		7.248,00	
APROVECHAMIENTO NO LUCRATIVO	0,00	0,00	
SISTEMA DE GESTIÓN	Expropiación		
PROGRAMACIÓN	2º cuatrienio		
OBSERVACIONES:			
Sa Coma: connexió carrer Pere Seriol i carrer son Lluís.			

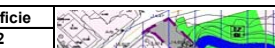


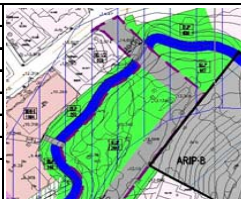
ANS/1SA	TIPO	Superficie	
USOS NO LUCRATIVOS	SG SA-E-E-D1	m2	
Superficie		5.887,00	
ÀMBITO		<b>5.887,00</b>	
APROVECHAMIENTO NO LUCRATIVO	0,00	0,00	
SISTEMA DE GESTIÓN	Expropiación		
PROGRAMACIÓN	2º cuatrienio		
OBSERVACIONES:			
S'Arracó: camí d'es Castellàs.			



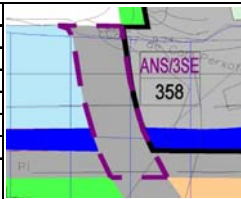
ANS/2SA	TIPO	Superficie	
USOS NO LUCRATIVOS	SG SA-V/ELP	m2	
Superficie		919,00	
ÀMBITO		919,00	
APROVECHAMIENTO NO LUCRATIVO	0,00	0,00	
SISTEMA DE GESTIÓN	Expropiación		
PROGRAMACIÓN	2º cuatrienio		
OBSERVACIONES:			
S'Arracó: camí d'es Castellàs.			

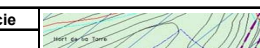


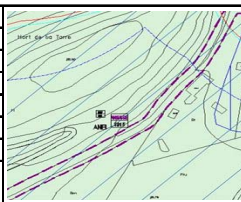
ANS/2SE	TIPO	Superficie	
USOS NO LUCRATIVOS	SG Vial/ELP/IS	m2	
Superficie		5.607,00	
ÁMBITO		<b>5.607,00</b>	
APROVECHAMIENTO NO LUCRATIVO	0,05	280,35	
SISTEMA DE GESTIÓN	Expropiación		
PROGRAMACIÓN	2º cuatrienio		
OBSERVACIONES:			
Sant Elm: connexió Av La Trapa i c. Rector Joanillo.			

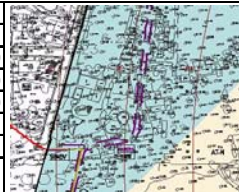


ANS/3SE	TIPO	Superficie	
USOS NO LUCRATIVOS	Vial	m2	
Superficie		358,00	
ÁMBITO		358,00	
APROVECHAMIENTO NO LUCRATIVO	0,00	0,00	
SISTEMA DE GESTIÓN	Expropiación		
PROGRAMACIÓN	2º cuatrienio		
OBSERVACIONES:			
Sant Elm: cra Sant Elm a s'Arracó.			



ANS/4SE	TIPO	Superficie	
USOS NO LUCRATIVOS	Vial	m2	
Superficie		3.915,00	
ÁMBITO		3.915,00	
APROVECHAMIENTO NO LUCRATIVO	0,00	0,00	
SISTEMA DE GESTIÓN	Expropiación		
PROGRAMACIÓN	2º cuatrienio		
OBSERVACIONES:			
Sant Elm: carrer de sa Torre i cra Sant Elm a s'Arracó.			



ANS/2PA	TIPO	Superficie	
USOS NO LUCRATIVOS	Vial	m2	
Superficie		1.075,00	
ÁMBITO		1.075,00	
APROVECHAMIENTO NO LUCRATIVO	0,00	0,00	
SISTEMA DE GESTIÓN	Expropiación		
PROGRAMACIÓN	2º cuatrienio		
OBSERVACIONES:			
Port d'Andratx: camí d'es Comellar			

## 2.3. Suelo urbanizable.

Existen tres sectores clasificados como suelo urbanizable a obtener por expropiación y destinados en zona de aparcamientos públicos. Este suelo está actualmente clasificado como rústico.

A efectos de su expropiación se valora como suelo en situación de rural, según se ha justificado anteriormente para este tipo de suelo, de acuerdo con el siguiente cálculo detallado:

### CALCULO DE LOS COEFICIENTES DE LOCALIZACIÓN DEL SUELO URBANIZABLE

<b>SUDO/4A</b>	<b>SUDO/5A</b>	<b>SUDO/2PA</b>				
1,63	1,63	1,58				

SITUACIÓN	SISTEMA DE GESTIÓN	TIPO ACTUAC.	SUPERFICIE m2	APR. TEÓRIC m2/m2	VRS €/m2	COSTE EXPR. €	AGENTE INVERSOR	PROGRAM. EXPROP.	COSTE TOTAL €
Andratx: a l'Oest del nucli	Expropiación	SUDO/4A	9.208,00	0,00	4,42	40.674,50	Ayuntamiento	1r cuatrienio	40.674,50 €
Andratx: al Sud del cementiri	Expropiación	SUDO/5A	2.442,00	0,00	3,85	9.393,89	Ayuntamiento	2º cuatrienio	9.393,89 €
Port d'Andratx: al Sud del Port	Expropiación	SUDO/2PA	5.201,00	0,00	4,28	22.269,64	Ayuntamiento	1r cuatrienio	22.269,64 €
<b>TOTAL</b>			<b>16.851,00</b>			<b>72.338,03</b>			<b>72.338,03 €</b>
5% premio de afección									3.616,90
<b>TOTAL COSTES DE EXPROPIACIÓN</b>									<b>75.954,93</b>

En cuanto a la ejecución de las inversiones necesarias en este tipo de actuaciones, se han calculado los siguientes costes a partir de la aplicación del Baremo orientativo del COAIB para este tipo de construcciones e instalaciones:

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
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 €
<b>TOTAL</b>		<b>16.851,00</b>								<b>2.353.468,43 €</b>

## 03. CONCLUSIONES

De acuerdo con lo anteriormente expuesto y según los cálculos realizados, el estudio económico financiero del planeamiento, con expresión de las entidades públicas que tendrán que asumir las expropiaciones y su programación se resume en los siguientes cuadros:

### SUELO URBÀ

Cálculo del coste de adquisición de las actuaciones aisladas:

SITUACIÓN	SISTEMA DE GESTIÓN	TIPO ACTUAC.	SUPERFICIE m2	APR. TEÓRIC m2/m2	VRS €/m2	COSTE EXPR. €	AGENTE INVERSOR	PROGRAM. EXPROP.	COSTE TOTAL €
Andratx: prolongació carrer Menedez y Pelayo.	Expropiación	ANS/2A	316,00	1,20	443,29	168.095,57	Ayuntamiento	1r cuatrienio	168.095,57 €
Andratx: connexió carrer Larache i carrer Tarragona.	Expropiación	ANS/5A	962,00	1,20	443,29	511.733,98	Ayuntamiento	1r cuatrienio	511.733,98 €
Sa Coma: carrer s'Estanyera i C. Pere Seriol.	Expropiación	ANS/3SC	1.008,00	0,66	434,55	289.098,75	Ayuntamiento	2º cuatrienio	289.098,75 €
S'Arracó: carrer Porvenir	Expropiación	ANS/3SA	306,00	0,60	814,79	149.594,53	Ayuntamiento	2º cuatrienio	149.594,53 €
Sant Elm: carrer Eolo	Expropiación	ANS/1SE	67,00	1,20	1.823,17	146.583,11	Ayuntamiento	2º cuatrienio	146.583,11 €
Sant Elm: c/ra Sant Elm a s'Arracó.	Expropiación	ANS/3SE	358,00	0,05	1.657,43	29.668,00	Ayuntamiento	2º cuatrienio	29.668,00 €
Port d'Andratx: carrer Puig de s'Espart.	Expropiación	ANS/1PA	2.535,00	0,33	2.255,62	1.886.938,91	Ayuntamiento	2º cuatrienio	1.886.938,91 €
Port d'Andratx: carrer Isaac Peral.	Expropiación	ANS/3PA	3.267,00	0,66	1.197,04	2.581.081,59	Ayuntamiento	1r cuatrienio	2.581.081,59 €
Port d'Andratx: carrer Llevant.	Expropiación	ANS/4PA	882,00	0,66	1.197,04	696.820,92	Ayuntamiento	1r cuatrienio	696.820,92 €
Port d'Andratx: urbanització d'Alt Andratx.	Expropiación	ANS/5PA	184,00	0,66	1.197,04	145.368,54	Ayuntamiento	1r cuatrienio	145.368,54 €
Port d'Andratx: urbanització La Mola	Expropiación	ANS/6PA	200,00	0,33	2.255,62	148.870,92	Ayuntamiento	2º cuatrienio	148.870,92 €
<b>TOTAL</b>			<b>10.085,00</b>			<b>6.753.854,81</b>			<b>6.753.854,81 €</b>
5% premio de afección									337.692,74
<b>TOTAL COSTES EXPROPIACIÓN EN SUELO URBANO</b>									<b>7.091.547,55</b>

Cálculo del coste de ejecución de las actuaciones aisladas:



SUELO URBANO	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
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'Estanyera i C. Pere Seriol.	SG 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.	SG 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 €
<b>TOTAL</b>		<b>10.085,00</b>								<b>1.139.723,40 €</b>

Cálculo del coste de adquisición y ejecución de las actuaciones aisladas:

SUELO URBANO	COSTE ADQUISICIÓN	COSTE EJECUCIÓN	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'Estanyera 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 €
<b>TOTAL</b>	<b>6.753.854,81 €</b>	<b>1.139.723,40 €</b>	<b>7.893.578,22 €</b>
5% premio de afección	337.692,74 €	0,00 €	337.692,74 €
<b>TOTAL</b>	<b>7.091.547,55 €</b>	<b>1.139.723,40 €</b>	<b>8.231.270,96 €</b>

## SUELO RÚSTICO

Cálculo del valor unitario del suelo rústico según tipo de cultivo y localización:

CÁLCULO DEL VALOR UNITARIO DEL SUELO RÚSTICO	SUPERFICIE m2	TIPO DE SUELO	VALOR (€/m2)	COEFICIENTE LOCALIZACIÓN	VALOR UNITARIO
SITUACIÓN		Cereal sec. Frutal reg. Improductivo Pinar 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'Estanyera.	4.264,00	73,33% 26,67% 0,00% 0,00%	2,070	1,630	3,374
Sa Coma: connexió carrer s'Estanyera 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 Castellás.	5.887,00	100,00% 0,00% 0,00% 0,00%	2,710	1,550	4,201
S'Arracó: camí d'es Castellás.	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 Comellar.	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

(\*). Incluidos los sectores urbanizables a obtener por expropiación.

Cálculo de los costes de expropiación de las actuaciones aisladas en suelo rústico:

COSTES DE EXPROPIACIÓN EN SUELO RÚSTICO	SISTEMA DE GESTIÓN	TIPO ACTUAC.	SUPERFICIE m2	APR. TEÓRIC m2/m2	VRS €/m2	COSTE EXPR. €	AGENTE INVERSOR	PROGRAM. EXPROP.	COSTE TOTAL €
Andratx: carrer Aragó.	Expropiación	ANS/1A	7.986,00	0,00	2,38	18.967,43	Ayuntamiento	1r cuatrienio	18.967,43 €
Andratx: connexió carrer Andalusia i carrer Aragó	Expropiación	ANS/3A	4.000,00	0,00	4,40	17.582,28	Ayuntamiento	1r cuatrienio	17.582,28 €
Andratx: connexió camí es Vinyet i MA-1	Expropiación	ANS/4A	3.228,00	0,00	4,40	14.208,50	Ayuntamiento	2º cuatrienio	14.208,50 €
Andratx: camí sa Rectoria.	Expropiación	ANS/6A	22.261,00	0,00	1,31	29.050,84	Ayuntamiento	2º cuatrienio	29.050,84 €
Andratx: connexió carrer Tarragona i crta al NR d'es Vidals	Expropiación	ANS/7A	5.113,00	0,00	3,28	16.748,16	Ayuntamiento	2º cuatrienio	16.748,16 €
Andratx: camí Morella.	Expropiación	ANS/8A	4.785,00	0,00	4,42	21.136,78	Ayuntamiento	1r cuatrienio	21.136,78 €
Sa Coma: carrer s'Estanyera.	Expropiación	ANS/1SC	4.264,00	0,00	3,37	14.387,27	Ayuntamiento	1r cuatrienio	14.387,27 €
Sa Coma: connexió carrer s'Estanyera i camí son Lluís.	Expropiación	ANS/2SC	8.998,00	0,00	3,75	33.738,16	Ayuntamiento	2º cuatrienio	33.738,16 €
Sa Coma: connexió carrer Pere Seriol i carrer son Lluís.	Expropiación	ANS/4SC	7.248,00	0,00	4,08	29.604,87	Ayuntamiento	2º cuatrienio	29.604,87 €
S'Arracó: camí d'es Castellás.	Expropiación	ANS/1SA	5.887,00	0,00	4,20	24.728,34	Ayuntamiento	2º cuatrienio	24.728,34 €
S'Arracó: camí d'es Castellás.	Expropiación	ANS/2SA	919,00	0,00	4,20	3.860,26	Ayuntamiento	2º cuatrienio	3.860,26 €
Sant Elm: connexió Av La Trapa i c. Rector Joanillo.	Expropiación	ANS/2SE	5.607,00	0,00	0,45	2.501,14	Ayuntamiento	2º cuatrienio	2.501,14 €
Sant Elm: carrer de sa Torre i cra Sant Elm a s'Arracó.	Expropiación	ANS/4SE	3.915,00	0,00	3,66	14.321,07	Ayuntamiento	2º cuatrienio	14.321,07 €
Port d'Andratx: camí d'es Comellar.	Expropiación	ANS/2PA	1.075,00	0,00	1,62	1.741,29	Ayuntamiento	2º cuatrienio	1.741,29 €
<b>TOTAL</b>			<b>85.286,00</b>			<b>242.576,37</b>			<b>242.576,37 €</b>
5% premio de afección									
<b>TOTAL COSTES EXPROPIACIÓN EN SUELO RÚSTICO</b>									<b>254.705,19</b>

Cálculo de los costes de ejecución de las actuaciones aisladas en suelo rústico:



SUELO RÚSTICO	Tipo de actuación	Superficie (m <sup>2</sup> )	Módulo COAIB (€/m <sup>2</sup> )	Porcentaje corrector	PEM (€)	Seguridad y salud	BI + GG 19,00%	PEC (€)	Otros gastos 0,40%	TOTAL COSTE
COSTE EJECUCIÓN DE LAS ACTUACIONES AISLADAS										
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'Estanyera.	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'Estanyera 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 Castellàs.	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 Castellàs.	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/IS	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 crta 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 €
<b>TOTAL</b>		<b>85.286,00</b>								<b>8.711.143,20 €</b>

Cálculo del coste de adquisición y ejecución de las actuaciones aisladas en suelo rústico:

SUELO RÚSTICO	COSTE ADQUISICIÓN	COSTE EJECUCIÓN	TOTAL (€)
COSTE DE EXPROPIACIÓN Y EJECUCIÓN			
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'Estanyera.	14.387,27 €	223.321,82 €	237.709,09 €
Sa Coma: connexió carrer s'Estanyera 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 Castellàs.	24.728,34 €	493.319,16 €	518.047,50 €
S'Arracó: camí d'es Castellàs.	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 crta 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 €
<b>TOTAL</b>	<b>242.576,37 €</b>	<b>8.711.143,20 €</b>	<b>8.953.719,57 €</b>
5% premio de afección	12.128,82 €	0,00 €	12.128,82 €
<b>TOTAL</b>	<b>254.705,19 €</b>	<b>8.711.143,20 €</b>	<b>8.965.848,38 €</b>

## SUELO URBANIZABLE

Cálculo de los costes de expropiación de los sectores urbanizables destinados a la obtención de suelo público para aparcamientos:

COSTES DE EXPROPIACIÓN SECTORES URBANIZABLES	SISTEMA DE GESTIÓN	TIPO ACTUAC.	SUPERFICIE m <sup>2</sup>	APR. TEÓRIC m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>	VRS €/m <sup>2</sup>	COSTE EXPR. €	AGENTE INVERSOR	PROGRAM. EXPROP.	COSTE TOTAL €
SITUACIÓN									
Andratx: a l'Oest del nucli	Expropiación	SUDO/4A	9.208,00	0,00	4,42	40.674,50	Ayuntamiento	1r cuatrienio	40.674,50 €
Andratx: al Sud del cementiri	Expropiación	SUDO/5A	2.442,00	0,00	3,85	9.393,89	Ayuntamiento	2º cuatrienio	9.393,89 €
Port d'Andratx: al Sud del Port	Expropiación	SUDO/2PA	5.201,00	0,00	4,28	22.269,64	Ayuntamiento	1r cuatrienio	22.269,64 €
<b>TOTAL</b>			<b>16.851,00</b>			<b>72.338,03</b>			<b>72.338,03 €</b>
5% premio de afección									3.616,90
<b>TOTAL COSTES DE EXPROPIACIÓN</b>									<b>75.954,93</b>

Cálculo del coste de ejecución de los sectores urbanizables:

SUELO URBANIZABLE	Tipo de actuación	Superficie (m <sup>2</sup> )	Módulo COAIB (€/m <sup>2</sup> )	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 €
<b>TOTAL</b>		<b>16.851,00</b>								<b>2.353.468,43 €</b>

Cálculo del coste de adquisición y ejecución de los sectores urbanizables a obtener por expropiación:

SUELO URBANIZABLE	COSTE ADQUISICIÓN	COSTE EJECUCIÓN	TOTAL (€)
COSTE DE EXPROPIACIÓN Y EJECUCIÓN			
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 €
<b>TOTAL</b>	<b>72.338,03 €</b>	<b>2.353.468,43 €</b>	<b>2.425.806,45 €</b>
5% premio de afección	3.616,90 €	0,00 €	3.616,90 €
<b>TOTAL</b>	<b>75.954,93 €</b>	<b>2.353.468,43 €</b>	<b>2.429.423,35 €</b>

En resumen, en este documento se han detallado las actuaciones aisladas en suelo urbano y rústico, así como los sectores urbanizables con la finalidad pública de obtener por expropiación. Además, las inversiones que tendrá que efectuar la administración para su urbanización y puesta en uso. Estas inversiones están programadas de acuerdo con el señalado en el cuadro siguiente y la suficiencia de recursos para llevarlas a cabo se justifica en el informe favorable de Intervención dado que toda ellas serán a cargo del ayuntamiento.



ACTUACIONES AISLADAS EN SUELO URBANO, RÚSTICO Y SECTORES URBANIZABLES POR EXPROPIACIÓN	COSTE ADQUISICIÓN	COSTE EJECUCIÓN	TOTAL (€)
RESUMEN DE EXPROPIACIONES Y EJECUCIONES	7.068.769,21 €	12.204.335,03 €	19.273.104,23 €
5% premio de afección	353.438,46 €	0,00 €	353.438,46 €
TOTAL COSTES EXPROPIACIÓN Y EJECUCIÓN	7.422.207,67 €	12.204.335,03 €	19.626.542,70 €

Andratx, firmado en la fecha de la firma electrónica.





ANEXO Y  
CÁLCULO COSTES DE EXPROPIACIÓN

CÁLCULO DE LOS COSTES DE EXPROPIACIÓN				SISTEMA	TIPO	SUPERFICIE	APR. TEÓRIC	VRS	COSTE EXPR.	AGENTE	PROGRAM.	COSTE TOTAL
SITUACIÓN				DE GESTIÓN	ACTUAC.	m2	m2/m2	€/m2	€	INVERSOR	EXPROP.	€
Andratx: carrer Aragó.				Expropiación	ANS/1A	7.986,00	0,00	2,38	18.967,43	Ayuntamiento	1r cuatrienio	18.967,43 €
Andratx: prolongació carrer Menedez y Pelayo.				Expropiación	ANS/2A	316,00	1,20	443,29	168.095,57	Ayuntamiento	1r cuatrienio	168.095,57 €
Andratx: connexió carrer Andalucía i carrer Aragó				Expropiación	ANS/3A	4.000,00	0,00	4,40	17.582,28	Ayuntamiento	1r cuatrienio	17.582,28 €
Andratx: connexió camí es Vinyet i MA-1				Expropiación	ANS/4A	3.228,00	0,00	4,40	14.208,50	Ayuntamiento	2º cuatrienio	14.208,50 €
Andratx: connexió carrer Larache i carrer Tarragona.				Expropiación	ANS/5A	962,00	1,20	443,29	511.733,98	Ayuntamiento	1r cuatrienio	511.733,98 €
Andratx: camí sa Rectoria.				Expropiación	ANS/6A	22.261,00	0,00	1,31	29.050,84	Ayuntamiento	2º cuatrienio	29.050,84 €
Andratx: connexió carrer Tarragona i crta al NR d'es Vidals				Expropiación	ANS/7A	5.113,00	0,00	3,28	16.748,16	Ayuntamiento	2º cuatrienio	16.748,16 €
Andratx: camí Morella.				Expropiación	ANS/8A	4.785,00	0,00	4,42	21.136,78	Ayuntamiento	1r cuatrienio	21.136,78 €
Sa Coma: carrer s'Estanyera.				Expropiación	ANS/1SC	4.264,00	0,00	3,37	14.387,27	Ayuntamiento	1r cuatrienio	14.387,27 €
Sa Coma: connexió carrer s'Estanyera i camí son Lluís.				Expropiación	ANS/2SC	8.998,00	0,00	3,75	33.738,16	Ayuntamiento	2º cuatrienio	33.738,16 €
Sa Coma: carrer s'Estanyera i C. Pere Seriol.				Expropiación	ANS/3SC	1.008,00	0,66	434,55	289.098,75	Ayuntamiento	2º cuatrienio	289.098,75 €
Sa Coma: connexió carrer Pere Seriol i carrer son Lluís.				Expropiación	ANS/4SC	7.248,00	0,00	4,08	29.604,87	Ayuntamiento	2º cuatrienio	29.604,87 €
S'Arracó: camí d'es Castellás.				Expropiación	ANS/1SA	5.887,00	0,00	4,20	24.728,34	Ayuntamiento	2º cuatrienio	24.728,34 €
S'Arracó: camí d'es Castellás.				Expropiación	ANS/2SA	919,00	0,00	4,20	3.860,26	Ayuntamiento	2º cuatrienio	3.860,26 €
S'Arracó: carrer Porvenir				Expropiación	ANS/3SA	306,00	0,60	814,79	149.594,53	Ayuntamiento	2º cuatrienio	149.594,53 €
Sant Elm: carrer Eolo				Expropiación	ANS/1SE	67,00	1,20	1.823,17	146.583,11	Ayuntamiento	2º cuatrienio	146.583,11 €
Sant Elm: connexió Av La Trapa i c. Rector Joanillo.				Expropiación	ANS/2SE	5.607,00	0,00	0,45	2.501,14	Ayuntamiento	2º cuatrienio	2.501,14 €
Sant Elm: cra Sant Elm a s'Arracó.				Expropiación	ANS/3SE	358,00	0,05	1.657,43	29.668,00	Ayuntamiento	2º cuatrienio	29.668,00 €
Sant Elm: carrer de sa Torre i cra Sant Elm a s'Arracó.				Expropiación	ANS/4SE	3.915,00	0,00	3,66	14.321,07	Ayuntamiento	2º cuatrienio	14.321,07 €
Port d'Andratx: carrer Puig de s'Espart.				Expropiación	ANS/1PA	2.535,00	0,33	2.255,62	1.886.938,91	Ayuntamiento	2º cuatrienio	1.886.938,91 €
Port d'Andratx: camí d'es Comellar.				Expropiación	ANS/2PA	1.075,00	0,00	1,62	1.741,29	Ayuntamiento	2º cuatrienio	1.741,29 €
Port d'Andratx: carrer Isaac Peral.				Expropiación	ANS/3PA	3.267,00	0,66	1.197,04	2.581.081,59	Ayuntamiento	1r cuatrienio	2.581.081,59 €
Port d'Andratx: carrer Llevant.				Expropiación	ANS/4PA	882,00	0,66	1.197,04	696.820,92	Ayuntamiento	1r cuatrienio	696.820,92 €
Port d'Andratx: urbanització d'Alt Andraxt.				Expropiación	ANS/5PA	184,00	0,66	1.197,04	145.368,54	Ayuntamiento	1r cuatrienio	145.368,54 €
Port d'Andratx: urbanització La Mola				Expropiación	ANS/6PA	200,00	0,33	2.255,62	148.870,92	Ayuntamiento	2º cuatrienio	148.870,92 €
TOTAL						95.371,00			6.996.431,18			6.996.431,18 €
5% premio de afección						349.821,56						

16.000.000

16.000.000

16.000.000

16.000.000

16.000.000

16.000.000

16.000.000

16.000.000

16.000.000

16.000.000

16.000.000

16.000.000

16.000.000

16.000.000

16.000.000

16.000.000

16.000.000

16.000.000

16.000.000

16.000.000

16.000.000

16.000.000

16.000.000

16.000.000

16.000.000

16.000.000

16.000.000

16.000.000

16.000.000

16.000.000

16.000.000

16.000.000

16.000.000

16.000.000

16.000.000

16.000.000

16.000.000

16.000.000

16.000.000

16.000.000

16.000.000

16.000.000

16.000.000

16.000.000

16.000.000

16.000.000

16.000.000

16.000.000

16.000.000

16.000.000

16.000.000

16.000.000

16.000.000

16.000.000

16.000.000

16.000.000

16.000.000

16.000.000

16.000.000

16.000.000

16.000.000

16.000.000

16.000.000

16.000.000

16.000.000

16.000.000

16.000.000

16.000.000

16.000.000

16.000.000

16.000.000

16.000.000

16.000.000

16.000.000

16.000.000

16.000.000

16.000.000

16.000.000

16.000.000

16.000.000

16.000.000

16.000.000

16.000.000

16.000.000

16.000.000

16.000.000

16.000.000

16.000.000

16.000.000

16.000.000

16.000.000

16.000.000

16.000.000

16.000.000

16.000.000

16.000.000

16.000.000

16.000.000

16.000.000

16.000.000

16.000.000

16.000.000

16.000.000

16.000.000

16.000.000

16.000.000

16.000.000

16.000.000

16.000.000

16.000.000

16.000.000

16.000.000

16.000.000

16.000.000

16.000.000

16.000.000

16.000.000

16.000.000

16.000.000

16.000.000

16.000.000

16.000.000

16.000.000

16.000.000

16.000.000

16.000.000

16.000.000

16.000.000

16.000.000

16.000.000

16.000.000

16.000.000

16.000.000

16.000.000

16.000.000

16.000.000

16.000.000

16.000.000

16.000.000

16.000.000

16.000.000

16.000.000

16.000.000

16.000.000

16.000.000

16.000.000

16.000.000

16.000.000

16.000.000

16.000.000

16.000.000

16.000.000

16.000.000

16.000.000

16.000.000

16.000.000

16.000.000

16.000.000

16.000.000

16.000.000

16.000.000

16.000.000

16.000.000

16.000.000

16.000.000

16.000.000

16.000.000

16.000.000

16.000.000

16.000.000

16.000.000

16.000.000

16.000.000

16.000.000

16.000.000

16.000.000

16.000.000

16.000.000

16.000.000

16.000.000

16.000.000

16.000.000

16.000.000

16.000.000

16.000.000

16.000.000

16.000.000

16.000.000

16.000.000

16.000.000

16.000.000

16.000.000

16.000.000

16.000.000

16.000.000

16.000.000

16.000.000

16.000.000

16.000.000

16.000.000

16.000.000

16.000.000

16.000.000

16.000.000

16.000.000

16.000.000

16.000.000

16.000.000

16.000.000

16.000.000

16.000.000

16.000.000

16.000.000

16.000.000

16.000.000

16.000.000

16.000.000

16.000.000

16.000.000

16.000.000

16.000.000

16.000.000

16.000.000

16.000.000

16.000.000

16.000.000

16.000.000

16.000.000

16.000.000

16.000.000

16.000.000

16.000.000

16.000.000

16.000.000

16.000.000

16.000.000

16.000.000

16.000.000

16.000.000

16.000.000

16.000.000

16.000.000

16.000.000

16.000.000

16.000.000

16.000.000

16.000.000

16.000.000

16.000.000

16.000.000

16.000.000

16.000.000

16.000.000

16.000.000

16.000.000

16.000.000

16.000.000

16.000.000

16.000.000

16.000.000

16.000.000

16.000.000

16.000.000

16.000.000

16.000.000

16.000.000

16.000.000

16.000.000

16.000.000

16.000.000

16.000.000

16.000.000

16.000.000

16.000.000

16.000.000

16.000.000

16.000.000

16.000.000

16.000.000

16.000.000

16.000.000

16.000.000

16.000.000

16.000.000

16.000.000

16.000.000

16.000.000

16.000.000

16.000.000

16.000.000

16.000.000



Codi Validació: 73PCG3127H6NN721N10367  
Verificació: https://andratx.sedelectronica.es  
Document signat electrònicament des de la plataforma SP publico

CÁLCULO COSTES DE EJECUCIÓN

SUELO URBANO COSTE EJECUCIÓN DE LAS ACTUACIONES AISLADAS	Tipo de actuación	Superficie	Módulo COAIB	Porcentaje corrector	PEM	Seguridad y salud	BI + GG	PEC	Otros gastos	TOTAL COSTE
		(m2)	(€/m2)		(€)		19,00%	(€)	0,40%	
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'Estanyera 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.	SG 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 €

SUELO RÚSTICO COSTE EJECUCIÓN DE LAS ACTUACIONES AISLADAS	Tipo de actuación	Superficie	Módulo COAIB	Porcentaje corrector	PEM	Seguridad y salud	BI + GG	PEC	Otros gastos	TOTAL COSTE
		(m2)	(€/m2)		(€)		19,00%	(€)	0,40%	
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 Andalucía 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'Estanyera.	SC 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'Estanyera 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/IS	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 cra 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 €

SUELO URBANIZABLE COSTE EJECUCIÓN DE LOS SECTORES A EXPROPIAR	Tipo de actuación	Superficie	Módulo COAIB	Porcentaje corrector	PEM	Seguridad y salud	BI + GG	PEC	Otros gastos	TOTAL COSTE
		(m2)	(€/m2)		(€)		19,00%	(€)	0,40%	
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 €

RESUMEN	EXPROPIACION	EJECUCIÓN	TOTAL (€)
1º Cuatrienio	4.450.024,42 €	5.049.196,05 €	9.499.220,46 €
2º Cuatrienio	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, firmado en la fecha de la firma electrónica.



Codi Validació: 73PCG3127H6NN72D47P33M7  
Verificació: https://anr.cat/valida  
Document signat electrònicament