Secció I. Disposicions generals

AJUNTAMENT D'ANDRATX

2468 ***Aprovació definitiva de la modificació puntual núm. 3/2025 de les Normes Subsidiàries d'Andratx (BOIB núm. 62, de 13 de maig de 2023)***

El Ple de l'Ajuntament d'Andratx, en sessió ordinària celebrada el dia 26 de febrer de 2026, ha adoptat el següent acord d'aprovació definitiva de la modificació puntual núm. 3/2025 de les Normes Subsidiàries d'Andratx (BOIB núm. 62, de 13 de maig de 2023):

"*Visto el expediente 359/2024 de modificación puntual n.º 3 de las normas subsidiarias de Andratx (BOIB n.º 62, de 13 de mayo de 2023).*

Visto el informe favorable de fecha 12 de febrero de 2026 emitido por la Jefa Técnica del Área de Urbanismo.

Visto el informe-propuesta ***de acuerdo que se eleva al pleno municipal de aprobación definitiva de la modificación puntual n.º 3 de las normas subsidiarias de Andratx (BOIB n.º 62, de 13 de mayo de 2023)****, emitido por la Jefa Jurídica del Área de Urbanismo de fecha 12 de febrero de 2026 con nota de conformidad de la Secretaria Accidental de fecha 13 de febrero de 2026, cuyo tenor literal dice:*

"***Antecedentes***

1º.- *La revisión de las Normas Subsidiarias de planeamiento de Andratx se aprobó definitivamente con prescripciones el 5 de mayo de 2023 (BOIB n.º 62, de 13 de mayo de 2023).*

2º.- *En el BOIB n.º 99, de 27 de julio de 2024, se publicó el Acuerdo de la Comisión Insular de Ordenación del Territorio y Urbanismo relativo a la cumplimentación de las prescripciones impuestas y a la corrección de errores en el acuerdo de aprobación definitiva de la revisión de las Normas subsidiarias de planeamiento del municipio de Andratx.*

3º.- *Desde entonces, se han tramitado las siguientes modificaciones o correcciones del planeamiento:*

1. ***Modificación puntual nº 1.A/2024*** *de las Normas Subsidiarias (exp. 1506/2024): aprobada definitivamente el 29 de mayo de 2025 (BOIB n.º 75, de 14 de junio de 2015).*
2. ***Modificación puntual nº 1.B/2024*** *de las Normas Subsidiarias (exp. 2451/2025): aprobada provisionalmente el 29 de mayo de 2025 (BOIB n.º 74, de 12 de junio de 2025. Pendiente de aprobación definitiva.*
3. ***Corrección de errores materiales n.º 1*** *de las Normas Subsidiarias (exp. 463/2025). Aceptada corrección de errores (BOIB n.º 85, de 3 de julio de 2025).*
4. ***Modificación puntual nº 2/2024*** *de las Normas Subsidiarias (exp. 8168/2024): aprobada definitivamente el 31 de julio de 2025 (BOIB nº 111, de 21 de agosto de 2025).*

4º.- *En fecha 11 de septiembre de 2025 el Arquitecto del COAIB y Asesor de Urbanismo Antoni Ramis Ramos incorpora al expediente la documentación relativa a la modificación puntual n.º 3/2025 de la Revisión de las Normas Subsidiarias de Andratx 2023. Dicha documentación también es suscrita por la Jefa Técnica de Urbanismo en la misma fecha.*

- *MP3 NNSS Andratx Memoria (AI) cas*
- *MP3 NS Andratx Memoria (AI) cat*
- *MP3 NNSS Andratx Resumen ejecutivo _AI_ cas*
- *MP3 NS Andratx Resum executiu (AI) cat*
- *MP3 NNSS Andratx Estudio economico _AI_ cas*
- *MP3 NS Andratx Estudi economic _AI_ cat*
- *MP3 NS Andratx _sostenibilitat economica_ AI cat*
- *MP3 NNSS Andratx Anexo 1 normas _AI_ cas*
- *MP3 NS Andratx Annex 1 normes _AI_ cat*
- *MP3 NS Andratx _annex I a l'ISE_ AI cat*
- *MP3 NS Andratx _annex II a l'ISE_ AI cat*
- *MP3 NS Andratx _annex III a l'ISE_ AI cat*
- *O-AN-1-00 (NS modificats MP 3) AI*
- *O-AN-1-00 (NS vigents) AI*
- *O-AN-1-04 (NS modificats MP 3) AI*

https://www.caib.es/eboibfront/pdf/ca/2026/33/1214787

- *O-AN-1-04 (NS vigents) AI*

5º.- *Consta en el expediente la información catastral y del Registro de la Propiedad de las parcelas afectadas.*

6º.- *En fecha 30 de septiembre de 2025, RGE n.º 2025-E-RC-5622, tiene entrada en este Ayuntamiento el informe ambiental de la MP 3/2025 NNSS de Andratx elaborado por Site 5, Consultoria de Gestió S.L.*

7º.- *En fecha 10 de octubre de 2025 la Jefa Técnica de Urbanismo emite informe favorable a la MP 3/2025 NNSS de Andratx:*

"

- *La revisió de les Normes Subsidiàries de planejament d'Andratx es va aprovar definitivament amb prescripcions el 5 de maig de 2023 (BOIB n. 62, de 13.05.23) i l'esmena de prescripcions aprovada el 24 de juliol de 2024 (BOIB n. 99, de 27.07.24).*

  Des de llavors, s'han tramitat les següents modificacions del planejament:

  MP 1A/2024 de les Normes Subsidiàries: aprovada definitivament (BOIB n.75 de 14.06.25)
  MP 1B/2024 de les Normes Subsidiàries: aprovada provisionalment (BOIB n.74 de 12.06.25)
  MP 2/2024 de les Normes Subsidiàries: aprovada definitivament (BOIB n. 111 de 24.08.25)

- *L'objecte de la modificació 3/2024, (expedient 359/2024), no afecta cap article de les normes. No obstant això, s'implanta una nova unitat d'actuació (UA/5.A) amb la finalitat d'obtenir la cessió pública i gratuïta de l'ampliació del vial a expropiar (ANS/2.A). Es proposa la substitució de l'actual ANS/2.A, que està situada en la C. Metge Gaspar Pujol, de 10 m d'ample, per un nou accés de 15 m d'ample a obtenir, una part per expropiació mitjançant l'ANS/2A i una altra per cessió mitjançant l'execució de la UA/5.A. Això modifica l'annex I de les normes urbanístiques.*
- *També afecta a l'estudi econòmic i programació de les inversions. Per tant, es modifica a conseqüència del canvi d'emplaçament de l'actuació no sistemàtica ANS/2A, que també suposa una modificació de la seva superfície. Aquesta modificació de la memòria de sostenibilitat econòmica i estudi de viabilitat també econòmica, és conseqüència de la delimitació d'una nova unitat d'actuació (UA/5.A) amb la finalitat d'aconseguir l'ampliació del vial a expropiar afectat per la nova delimitació de l'ANS/2A*
- *Aquesta modificació afecta als plànols: O-AN-1-00 i O-AN-1-04 i a les parcelles cadastrals següents:*

  - 0107721DD5800N0001UJ, de superfície cadastral: 385 m2
  - 0107720DD5800N0001ZJ, de superfície cadastral: 404 m2
  - 0107710DD5800N0001RJ, de superfície cadastral: 241 m2.

- *La justificació de tot això, queda detallat en la memòria del document corresponent amb la modificació 3/2024 de l'expedient 359/2024.*
- *Aquestes modificacions, després de la revisió del planejament, estan emparades en l'article 59 de la Llei 12/2017, de 29 de desembre, d'urbanisme de les Illes Balears (BOIB n. 160, de 29.12.17), d'ara endavant LUIB, que han previst la possibilitat d'introduir modificacions de qualsevol dels elements d'un instrument de planejament urbanístic en vigor amb subjecció a les mateixes disposicions que regeixen per a la seva formació i aprovació.*
- *Aquestes modificacions es justifiquen pel temps transcorregut des de l'inicio de la revisió del planejament general (2012) i la data d'aprovació definitiva amb prescripcions (2023) i a la possibilitat d'obtenir una millora en l'accés al sector urbanitzable directament ordenat destinat a aparcaments públics que té una capacitat prevista de més de 300 places per a vehicles tipus turisme. D'aquesta manera s'amplia substancialment l'accés a l'aparcament i es permet la utilització de l'aparcament també per a vehicles de transport i serveis públics, així com per a mercaderies i descongestionar la ciutat, especialment els dies de mercat.*
- *Les modificacions de l'Annex 1 de les normes, així com de l'estudi econòmic i de la memòria de sostenibilitat i viabilitat econòmica, a més dels plànols, responen a la necessitat de procedir a l'execució de l'expropiació del SUDO/4, al fet que no pot dur-se a terme sense expropiar al mateix temps l'accés previst (ANS/2.A) i a la possibilitat de millorar aquest accés mitjançant la seva substitució per un altre més ample que permeti una millor accessibilitat per als vianants, així com millorar l'entrada i sortida de vehicles. Finalment, a fi d'obtenir l'ampliació del vial d'accés de 10 m a 15 m es delimita una nova unitat d'actuació (UA/5.A) que haurà de cedir pública i gratuïtament la superfície d'ampliació en 5 m del vial que serà objecte d'expropiació (ANS/2A). A l'efecte de compensar aquesta edificabilitat la parcella lucrativa resultant es qualifica com ANP7 en comptes de l'actual qualificació de ANP2. En qualsevol cas, no existeix increment de la densitat residencial.*
- *Consta expedient per a l'emissió d'informe ambiental estratègic emès per Site 5, Consultoria de Gestió, de data 29.09.2025, segons RGE: 2025-E-RE-5622 (30.09.2025), que conclou indicant al punt 7, el següent:*

«7. CONCLUSIONES:

La modificació puntual objecte d'anàlisi no constitueix un pla o programa de rang general amb capacitat per ordenar un nou

https://www.caib.es/eboibfront/pdf/ca/2026/33/1214787

desenvolupament territorial o urbanístic significatiu, sinó que es limita a ajustar determinats paràmetres normatius i gràfics dins sòl urbà consolidat, sense increment de sostre edificable ni canvi d'ús global

L'àmbit afectat per la modificació està ubicat íntegrament en sòl urbà consolidat, amb una estructura de serveis i accessibilitat ja consolidada, dins el nucli urbà del municipi d'Andratx, i fora d'espais naturals protegits, Xarxa Natura 2000, ANEI o Àrees de Prevenció de Riscos.

La modificació puntual pretén un canvi en la ubicació del vial d'accés a un aparcament per tal de millorar l'accés a aquest mitjançant una amplada del vial major

La proposta no preveu nous creixements urbanístics, ni increment de densitat, ni alteracions rellevants sobre el territori o el medi ambient. El seu objectiu és la correcció tècnica de determinades fitxes urbanístiques i la millora de la coherència normativa de les NNSS

La modificació no comporta l'establiment de nous usos del sòl amb potencial afectació ambiental (ex. industrial, extractiu, logístic o turístic), ni la implantació d'infraestructures bàsiques amb impacte ambiental rellevant

No hi ha cap interferència amb la normativa supramunicipal.

No es detecta flora protegida als àmbits afectats.

No es contempla un efecte significatiu respecte al paisatge (incidència visual)

No es considera que es generi cap impacte amb caràcter transfronterer.

Com a aspectes positius s'han destacat els següents:

- Nul·la incidència paisatgística del projecte.

Les afeccions més destacables en matèria ambiental són:

- Sorolls, vibracions, fums i pols a la fase d'execució, referida a les obres de manteniment i reforma, quan es produeixin. Tanmateix es considera d'impacte molt reduït per les dimensions de les parcel·les.
-Variació del consum d'aigua i aigües residuals nul.
-Variació del consum energètic nul.
-Variació de la generació de residus nul.

S'incorporen mesures preventives i correctives que minimitzen els impactes

D'acord amb l'Annex I del Decret legislatiu 1/2020, aquesta modificació no encaixa dins cap dels supòsits que obliguen a una avaluació ambiental estratègica, ni de forma ordinària ni simplificada, en tant que:

-No suposa una alteració significativa de les condicions ambientals ni de l'estructura territorial.
-No afecta espais naturals protegits ni àrees especialment sensibles.
-No introdueix nous desenvolupaments urbanístics ni usos del sòl nous o més intensius.

Per tots els arguments presentats al llarg de l'Informe Ambiental, es considera viable i sense efectes significatius cap al medi ambient aquesta modificació presentada.

Per les raons, raonades i analitzades al llarg d'aquest informe, es considera que La modificació puntual és POSITIU tenint en compte els aspectes indicats en aquest informe ambiental i no suposa efectes ambientals significatius cap al medi ambient.»

Per tot això, a criteri de la tècnica que subscriu, no hi ha inconvenient què es procedeixi a la Aprovació Inicial de l'esmentada Modificació 3/2024.

Procedeix, després de l'aprovació inicial i durant el termini d'informació pública, sol·licitar informe a les següents administracions o ens les competències dels quals puguin veure's afectades:

GOVERN DE LES ILLES BALEARS

a. Conselleria d'Habitatge, Territori i Mobilitat.

- Direcció General d'Harmonització Urbanística i Avaluació Ambiental

https://www.caib.es/eboibfront/pdf/ca/2026/33/1214787

- Direcció General de Territori i Paisatge

b. Conselleria de Presidència i Administracions Públiques

- Direcció General d'Emergència i Interior.

CONSELL DE MALLORCA

a. Direcció insular d'Urbanisme.

b. Direcció Insular de Territori i Urbanisme

- Departament de Territori, Mobilitat i Infraestructures

c. Impacte de Gènere

- Servei de Famílies, Igualtat i atenció a les violències masclistes

La qual cosa es posa al seu coneixements per als efectes pertinents, sense perjudici, si escau, del que pugui considerar l'informe jurídic».

8º.- *En fecha 10 de octubre de 2025 el Técnico de Patrimonio emite informe de titularidad de las parcelas afectadas por la modificación puntual.*

9º.- *En fecha 13 de octubre de 2025 el Interventor emite informe de control financiero favorable.*

10º.- *En fecha 13 de octubre de 2025 la Jurídica de Urbanismo emite informe con nota de conformidad de la Secretaria Accidental Municipal.*

11º.- *El Pleno Municipal, en sesión celebrada día 22 de octubre de 2025, acordó:*

"*PRIMER.- APROBAR inicialmente la modificación puntual n.º 3/2025 de las Normas Subsidiarias de Andratx (BOIB n.º 62, de 13 de mayo de 2023), cuya documentación de fecha 11 de septiembre de 2025 es la siguiente:*

1. Memoria justificativa
2. Resumen ejecutivo
3. Anexo 1 a las normas urbanísticas
4. Estudio económico
5. Memoria de sostenibilidad económica y estudio viabilidad económica
6. Anexo 1 de la memoria de sostenibilidad económica y estudio viabilidad económica
7. Anexo 2 de la memoria de sostenibilidad económica y estudio viabilidad económica
8. Anexo 3 de la memoria de sostenibilidad económica y estudio viabilidad económica
9. Planos:

O-AN-1-00 (NS modificats MP 3)
O-AN-1-00 (NS vigents)
O-AN-1-04 (NS modificats MP 3)
O-AN-1-04 (NS vigents)

SEGUNDO.- Someter el expediente a trámite de información pública durante un plazo de 30 días mediante la publicación en el BOIB y en la sede electrónica del Ayuntamiento de Andratx. La publicación del anuncio de información pública en el Boletín Oficial de las Illes Balears tiene que hacer constar de manera clara el localizador uniforme de recursos de la sede electrónica para acceder a la documentación.

TERCERO.- Solicitar informe a las administraciones que constan en el informe técnico de fecha 10 de octubre de 2025.

CUARTO.- NOTIFICAR el acuerdo de aprobación inicial a las personas interesadas que constan en el expediente".

12º.- *El acuerdo se notificó a las personas interesadas que constan en el expediente, se publicó en el BOIB n.º 144, de 30 de octubre de 2025 y corrección del anuncio en la versión catalana BOIB n.º 151, de 15 de noviembre de 2025, así como en la sede electrónica del Ayuntamiento de Andratx junto con toda la documentación aprobada por el Pleno. Asimismo se solicitaron los informes a las administraciones que constan en el informe técnico de fecha 10 de octubre de 2025.*

13º.- *En fecha 17 de noviembre de 2025, RGE n.º 2025-E-RC-6700, tiene entrada en este Ayuntamiento el informe de evaluación del impacto*

https://www.caib.es/eboibfront/pdf/ca/2026/33/1214787

de género del Servei de Famílies, Igualtat i atenció a les violències masclistes del Consell de Mallorca.

***14º.-** En fecha 22 de diciembre de 2025, RGE n.º 2025-E-RC-7346, tiene entrada en este Ayuntamiento el acuerdo de la CIOTU de fecha 19 de diciembre de 2025.*

***15º.-** En fecha 9 de enero de 2026 la administrativa emite diligencia en la que hace constar que "salvo error u omisión, no se han presentado alegaciones".*

***16º.-** En fecha 13 de enero de 2026, RGE n.º 2026-E-RC-121, tiene entrada en este Ayuntamiento informe de la Dirección General de Armonización Urbanística y Evaluación Ambiental.*

***17º.-** En fecha 12 de febrero de 2026, RGE n.º 2026-E-RC-846, tiene entrada en este Ayuntamiento informe de la Comisión de Emergencias y Protección de las Illes Balears.*

***18º.-** La Jefa de Servicio de Urbanismo, en fecha 12 de febrero de 2026, emite informe favorable a la aprobación definitiva de la MP n.º 3/2025:*

«El Ple de l'Ajuntament d'Andratx en sessió extraordinària, celebrada en data 22/10/2025 va adoptar l'acord d'aprovació inicial de la modificació puntual nº 3 de les Normes Subsidiàries d'Andratx de les Normes urbanístiques, (BOIB núm. 62, de 13 maig de 2023), segons publicació BOIB núm. 144 de data 30/10/2025, i BOIB núm. 151 de data 15 de novembre de 2025 (correcció errada aprovació inicial de la modificació puntual nº 3), i es va sotmetre a informació pública i informes de les administracions competents en la seva tramitació.

Segons la diligència de l'administrativa de data 09.01.2026, «vist que el tràmit d'informació pública era del 17.11.2025 al 02.01.2025 i segons els documents que tinc al meu abast, llevat d'error o omissió, no s'han presentat al·legacions»

Quant als informes emesos pels organismes, aquests han estat els següents;

***Informe del Consell de Mallorca, Departament de Territori, Mobilitat i Infraestructures. Comissió insular d'Ordenació del Territori i Urbanisme**, de 09 de desembre de 2025, RGE núm. 2025-E-RC-7346 de data 22.12.2025*

Informe del Consell de Mallorca.

S'emet informe favorable, amb consideracions fetes en el cos de l'informe. S'inca que:

«....Es considera que l'abast de la Modificació no incideix en determinacions estructurals del planejament municipal vigent ni en el model territorial, així com es troba justificada la conveniència i oportunitat en relació amb els interessos públics i privats concurrents, en obtenir un millor accés a l'aparcament públic previst i millorar la mobilitat urbana.»

«...En conseqüència, les expressades observacions no impliquen, en cap cas, predeterminació del contingut dels actes d'intervenció posterior dels òrgans del Consell Insular de Mallorca que corresponguin en el tràmit d'aprovació definitiva de l'instrument de planejament urbanístic. Igualment, cal assenyalar que s'emet a reserva de les competències d'altres òrgans d'aquest Consell Insular que eventualment haguessin de dictaminar l'expedient en compliment de les disposicions de la legislació sectorial que resultessin aplicables.»

«...Cal igualment fer el recordatori que, d'acord amb l'article 54.2 de la LUIB, així com d'acord amb l'article 104 del Reglament general de la LUIB, una vegada aprovat definitivament l'instrument de planejament objecte d'aquest informe per part de l'ajuntament, l'òrgan municipal competent n'ha de trametre un exemplar diligenciat a aquest Consell Insular de Mallorca i a l'Arxiu d'Urbanisme de les Illes Balears....»

La Comissió Insular d'Ordenació del Territori i Urbanisme, en sessió de dia 19 de desembre de 2025, ha pres l'acord següent:

«....Aquesta Comissió Insular, d'acord amb el dictamen de la Ponència Tècnica d'Ordenació del Territori i Urbanisme, acorda emetre l'informe favorable de conformitat amb les consideracions que duu a terme l'informe emès pels Serveis Tècnics d'Urbanisme del Departament de Territori, Mobilitat i Infraestructures.»

***Informe del Consell de Mallorca. Servei de Famílies, Igualtat i atenció a les violències masclistes**, de 17 de novembre de 2025. RGE núm. 2025-E-RC-6700 de data 17.11.2025*

«La modificació puntual núm. 3 de les Normes Subsidiàries d'Andratx no influeix en la possible situació de desigualtat en què es trobin les dones i els homes com a col·lectiu, per tant, la repercussió en quant a l'impacte de gènere del text normatiu és neutra.

Es valorà molt positivament que s'hagi fet i inclòs dins la memòria justificativa de la normativa l'avaluació de l'impacte de gènere i d'igualtat de tracte.»

https://www.caib.es/eboibfront/pdf/ca/2026/33/1214787

***Informe de la Conselleria d'Habitatge, Territori i Mobilitat. Direcció General d'Harmonització Urbanística i Avaluació Ambiental (Govern de les Illes Balears)**, de 12 de gener de 2026, RGE núm. 2026-E-RC-121 de data 13.01.2026*

Es conclou que:

*«**Primer.** Per tot l'exposat - i atès el contingut literal de la documentació presentada – es podria concloure que la Modificació puntual nº 3 de les Normes Subsidiàries d'Andratx (BOIB núm 62, de 13 de maig de 2023), no es trobaria subjecte a avaluació ambiental, perquè no s'inclouria en els supòsits de subjecció a avaluació ambiental establerts a l'article 12 del Text refós de la Llei d'avaluació ambiental de les Illes Balears.*

***Segon.** En relació a l'exigència de que l'òrgan substantiu, en el present cas l'Ajuntament d'Andratx, ha de realitzar i incorporar a l'expedient l'informe que exigeix l'article 12.5 del Text refós de la Llei d'avaluació ambiental de les Illes Balears, es pot considerar que amb informe ambiental signat el 29 de setembre de 2025 per la llicenciada en Geografia, Mª Pilar Ramírez Roig, en nom de l'equip de treball de Site 5, Consultoria de Gestió SL., es pot donar per complimentat el tràmit.*

***Tercer.** No obstant, es recorda que d'acord amb l'article 15.2 del Decret 32022, de 28 de febrer, pel qual es regula el règim jurídic i funcionament de la Comissió de Medi Ambient de les Illes Balears i es desenvolupa el procediment d'avaluació ambiental, és competència de l'òrgan substantiu determinar si un projecte, o la seva modificació, està o no entre aquests supòsits i, per tant, sotmès o no a avaluació ambiental.»*

***Informe de la Vicepresidència Segona i Conselleria de Presidència, Coordinació de l'Acció de Govern i Cooperació Local – Direcció General d'Emergències i Interior (Govern de les Illes Balears)**, de 12 de gener de 2026, RGE núm. 2026-E-RC-846 de data 12.02.2026*

Es conclou que:

«... atès l'objecte del document no representa increment del risc per a la població, es conclou que l'expedient es pot informar favorablement.»

CONCLUSIÓ:

*Per tot això, sense perjudici de superior criteri fundat en dret, vista que documentació corresponent a la modificació 3 de les Normes Subsidiàries, s'emet **informe tècnic favorable** respecte a la documentació subscrita per l'arquitecte assessor d'urbanisme Sr. Antonio Ramis Ramos i la Cap Tècnica de l'àrea d'urbanisme, en data 11.09.2025, a l'efecte de procedir a la seva aprovació definitiva, publicació de l'Acord i remissió de la documentació aprovada a l'Arxiu d'Urbanisme de les Illes Balears i al Consell Insular de Mallorca, segons determina l'article 59.1 de la LUIB».*

CONSIDERACIONES JURÍDICAS

1.- Normativa de aplicación

Es de aplicación en la tramitación del expediente de MODIFICACIÓN PUNTUAL N.º 3/2025 DE LAS NORMAS SUBSIDIARIAS DE ANDRATX (BOIB N.º 62, DE 13 DE MAYO DE 2023) la Ley 12/2017, de 29 de diciembre, de Urbanismo de las Illes Balears (en adelante LUIB), el Reglamento General de la Ley 12/2017, de 29 de diciembre, de Urbanismo de las Illes Balears, para la isla de Mallorca (en adelante RLUIBM) y el Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana.

2.- Ámbito de la modificación y justificación

*El **objeto** de la modificación puntual n.º 3 de las NNSS se encuentra detallado en el apartado "02. Objeto y ámbito de la modificación" de la Memoria justificativa.*

En concreto, se propone modificar lo siguiente:

- MODIFICACIONES QUE AFECTAN A LAS NORMAS

No hay ninguna.

No obstante, se implanta una nueva unidad de actuación (UA/5.A) con la finalidad de obtener la cesión pública y gratuita de la ampliación del vial a expropiar (ANS/2.A). Ello modifica el anexo I de las normas urbanísticas.

- MODIFICACIONES QUE AFECTAN AL ESTUDIO ECONÓMICO Y PROGRAMACIÓN DE LAS INVERSIONES

https://www.caib.es/eboibfront/pdf/ca/2026/33/1214787

Se modifica el documento de Estudio económico del planeamiento y programación de las inversiones como consecuencia del cambio de emplazamiento de la ANS/2.A, lo que supone una modificación también de su superficie.

- MODIFICACIONES DE LA MEMORIA DE SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA Y ESTUDIO DE VIABILIDAD ECONÓMICA

Esta modificación de la memoria de sostenibilidad económica y estudio de viabilidad también económica es consecuencia de la delimitación de una nueva unidad de actuación (UA/5.A) con la finalidad de conseguir la ampliación del vial a expropiar afectado por la nueva delimitación de la ANS/2.A.

- MODIFICACIONES QUE AFECTAN A LOS PLANOS

En la C. sa Teulera 15 y 17 (junto a la C. Batamano), están las parcelas de suelo vacante de referencia catastral: 0107721DD5800N0001UJ y 0107720DD5800N0001ZJ que, desde el punto de vista urbanístico y de movilidad, son las más idóneas para acceder al SUDO/4.A, que está destinado exclusivamente a aparcamientos públicos, ya que permiten obtener un ancho entrada y otros 2 de salida de la zona de aparcamiento públicos, así como el acceso al aparcamiento público de los vehículos de transporte público, servicios y mercancías.

Por lo tanto, se propone la sustitución de la actual ANS/2.A, que se encuentra situada en la C. Metge Gaspar Pujol, de 10 m de ancho, por este nuevo acceso de 15 m de ancho a obtener, una parte por expropiación mediante la ANS/2.A y otra por cesión mediante la ejecución de la UA/5.A.

Por lo tanto, a los efectos de su obtención, se sustituye la actual ANS/2.A por otra equivalente de 10 m de ancho y se delimita una unidad de actuación de dotación en el resto de parcela para obtener los 5 m restantes.

Esta modificación afecta a los planos: O-AN-1-00 y O-AN-1-04

*La **justificación** de la modificación se encuentra en el apartado "03. Justificación de las modificaciones" de la Memoria justificativa del arquitecto redactor en cumplimiento del art. 59 LUIB.*

El art. 59.5 LUIB establece que "Las propuestas de modificación de cualquier instrumento de planeamiento urbanístico que supongan, indirecta o directamente, un incremento de los parámetros de edificabilidad o de densidad vigentes, o bien una modificación de los usos del suelo, incorporarán al expediente que se tramite la identidad de todas las personas propietarias o titulares de otros derechos reales sobre las fincas afectadas durante los cinco años anteriores a su iniciación, según conste en el registro o el instrumento utilizado a efectos de notificaciones a las personas interesadas, de acuerdo con la legislación en la materia".

A los efectos, según consta en la memoria, el ámbito de la modificación afecta a los planos O-AN-1-00 y O-AN-1- 04 y a las parcelas catastrales siguientes:

- 0107721DD5800N0001UJ, de superficie catastral: 385 m2
- 0107720DD5800N0001ZJ, de superficie catastral: 404 m2
- 0107710DD5800N0001RJ, de superficie catastral: 241 m²

Asimismo consta en el expediente informes de titularidad catastral y las Notas del Registro de la Propiedad de las parcelas afectadas así como informe acreditativo de la titularidad de las parcelas afectadas del Técnico de Patrimonio de fecha 10 de octubre de 2025.

3.- Contenido

Examinado el expediente se estima que los trámites seguidos hasta la fecha así como el contenido formal y documental del proyecto de modificación se ajuntan a las disposiciones contenidas en el artículo 36 y siguientes y 59 LUIB.

El proyecto de modificación sometido a aprobación, en su apartado 3.3 de la memoria justifica que las modificaciones propuestas redundan en el interés público dando cumplimiento al artículo 4.1 del Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana.

En el apartado 3.5 de la memoria se justifica el cumplimiento de la normativa estatal y autonómica que le es de aplicación.

El Arquitecto redactor justifica en el proyecto de modificación puntual que la misma no se encuentra en el supuesto de revisión del planeamiento previsto en el art. 58 LUIB. De acuerdo con el establecido en el artículo 59 de la LUIB se trata de una modificación de planeamiento y no de una revisión al no constituir una alteración sustancial del modelo de implantación urbana, de la clasificación de suelo, o de las determinaciones para su desarrollo urbanístico, así como de las disfunciones derivadas del agotamiento de la capacidad del plan por necesidades reales de suelo por determinados usos y actividades económicas.

https://www.caib.es/eboibfront/pdf/ca/2026/33/1214787

4.- Procedimiento

De acuerdo con el art. 59 LUIB la modificación de las determinaciones de los instrumentos de planeamiento urbanístico se realizará de acuerdo con las disposiciones que rigen para su formulación.

Por tanto, de conformidad con estas disposiciones, el procedimiento a seguir para si aprobación es el siguiente:

Aprobación inicial

La aprobación inicial de la modificación puntual n.º 3/2025 de las Normas Subsidiarias de Andratx es competencia y requiere el voto favorable de la mayoría absoluta del número legal de miembros del Pleno, de acuerdo con el que dispone el apartado ll) del artículo 47.2 de la Ley 7/1985, de 2 de abril, Reguladora de las Bases del Régimen Local, y artículo 94.3.m) de la Ley 20/2006, de 15 de diciembre, municipal y de régimen local de las Islas Baleares.

La aprobación inicial de la modificación puntual n.º 3/2025 tuvo lugar mediante acuerdo del Pleno Municipal de fecha 22 de octubre de 2025.

Trámite de información pública

Una vez que se haya aprobado inicialmente el instrumento de planeamiento urbanístico, toda la documentación, incluidas las memorias de viabilidad y los informes de sostenibilidad económica preceptivos, se someterá a información pública junto, en su caso, con la documentación correspondiente a su tramitación ambiental.

Este trámite de información pública tiene un periodo mínimo de cuarenta y cinco días para los instrumentos que comporten evaluación ambiental estratégica ordinaria y de treinta días para los que no la comporten, y se tiene que anunciar, al menos, en el Boletín Oficial de las Illes Balears y en la sede electrónica de la administración que tramita el procedimiento, en la cual tiene que constar la documentación completa que integra el instrumento. La publicación del anuncio de información pública en el Boletín Oficial de las Illes Balears tiene que hacer constar de manera clara el localizador uniforme de recursos de la sede electrónica para acceder a la documentación.

Durante el plazo de información pública se tiene que solicitar un informe de las administraciones o los entes estatales, autonómicos o insulares cuyas competencias se puedan ver afectadas. En todo caso, se tiene que solicitar un informe preceptivo al órgano que ejerce las competencias en materia de urbanismo del consejo insular correspondiente en relación con las determinaciones del proyecto con incidencia en el ámbito supramunicipal y, con carácter vinculante, sobre la adecuación del proyecto a los instrumentos de ordenación territorial.

En el apartado 6 de la memoria se indica que "En este caso, las modificaciones de planeamiento no suponen un nuevo marco para la autorización de proyectos por lo que no debería someterse al procedimiento de evaluación ambiental estratégica simplificada u ordinaria.

La justificación de no sujeción debe formar parte de un informe técnico y ambiental que se incorpora a este expediente".

En fecha 30 de septiembre de 2025, RGE n.º 2025-E-RC-5622, tiene entrada en este Ayuntamiento el informe ambiental de la MP 3/2025 NNSS de Andratx elaborado por Site 5, Consultoria de Gestió S.L. En el punto 7 del informe se concluye lo siguiente:

«La modificació puntual objecte d'anàlisi no constitueix un pla o programa de rang general amb capacitat per ordenar un nou desenvolupament territorial o urbanístic significatiu, sinó que es limita a ajustar determinats paràmetres normatius i gràfics dins sòl urbà consolidat, sense increment de sostre edificable ni canvi d'ús global.

L'àmbit afectat per la modificació està ubicat íntegrament en sòl urbà consolidat, amb una estructura de serveis i accessibilitat ja consolidada, dins el nucli urbà del municipi d'Andratx, i fora d'espais naturals protegits, Xarxa Natura 2000, ANEI o Àrees de Prevenció de Riscos.

La modificació puntual pretén un canvi en la ubicació del vial d'accés a un aparcament per tal de millorar l'accés a aquest mitjançant una amplada del vial major

La proposta no preveu nous creixements urbanístics, ni increment de densitat, ni alteracions rellevants sobre el territori o el medi ambient. El seu objectiu és la correcció tècnica de determinades fitxes urbanístiques i la millora de la coherència normativa de les NNSS

La modificació no comporta l'establiment de nous usos del sòl amb potencial afectació ambiental (ex. industrial, extractiu, logístic o turístic), ni la implantació d'infraestructures bàsiques amb impacte ambiental rellevant

No hi ha cap interferència amb la normativa supramunicipal.

https://www.caib.es/eboibfront/pdf/ca/2026/33/1214787

No es detecta flora protegida als àmbits afectats.

No es contempla un efecte significatiu respecte al paisatge (incidència visual)

No es considera que es generi cap impacte amb caràcter transfronterer.

Com a aspectes positius s'han destacat els següents:

-Nul·la incidència paisatgística del projecte.

Les afeccions més destacables en matèria ambiental són:

-Sorolls, vibracions, fums i pols a la fase d'execució, referida a les obres de manteniment i reforma, quan es produeixin. Tanmateix es considera d'impacte molt reduït per les dimensions de les parcel·les.
-Variació del consum d'aigua i aigües residuals nul.
-Variació del consum energètic nul.
-Variació de la generació de residus nul.

S'incorporen mesures preventives i correctives que minimitzen els impactes

***D'acord amb l'Annex I del Decret legislatiu 1/2020, aquesta modificació no encaixa dins cap dels supòsits que obliguen a una avaluació ambiental estratègica, ni de forma ordinària ni simplificada**, en tant que:*

-No suposa una alteració significativa de les condicions ambientals ni de l'estructura territorial.
-No afecta espais naturals protegits ni àrees especialment sensibles.
-No introdueix nous desenvolupaments urbanístics ni usos del sòl nous o més intensius.

Per tots els arguments presentats al llarg de l'Informe Ambiental, es considera viable i sense efectes significatius cap al medi ambient aquesta modificació presentada.

Per les raons, raonades i analitzades al llarg d'aquest informe, es considera que La modificació puntual és POSITIU tenint en compte els aspectes indicats en aquest informe ambiental i no suposa efectes ambientals significatius cap al medi ambient.»

El artículo 97 RLUIBM establece que aprobado inicialmente cualquier instrumento de planeamiento por parte del ayuntamiento y simultáneamente al inicio del trámite de información pública, deberá solicitarse el informe del órgano urbanístico del Consejo Insular de Mallorca previsto en el apartado 3 o en el apartado 6 del artículo 55 de la LUIB, según corresponda.

Para solicitar el informe, el ayuntamiento deberá remitir un ejemplar completo y diligenciado de todos los documentos que, de acuerdo con la LUIB y este Reglamento, integran y forman parte del instrumento de planeamiento que haya sido objeto de aprobación inicial, y deberá incluirse, en su caso, la documentación referente a su evaluación ambiental. La documentación deberá remitirse oportunamente diligenciada acreditando que es la que se ha aprobado inicialmente, en los términos que exige el artículo 103 de este Reglamento, en soporte papel o en soporte electrónico. En el caso de remisión en soporte electrónico, la documentación deberá tener los requerimientos necesarios para permitir su archivo con este soporte en el expediente administrativo que genere el trámite de informe.

- *El acuerdo se publicó en el BOIB n.º 144, de 30 de octubre de 2025 y corrección del anuncio en la versión catalana BOIB n.º 151, de 15 de noviembre de 2025, así como en la sede electrónica municipal junto con toda la documentación inicialmente aprobada:*

  https://andratx.sedelectronica.es/transparency/53708132-fc76-4e7e-b366-9ed5a6d6af55/

- *Asimismo se solicitó informe a las administraciones que constan en el informe técnico de fecha 10 de octubre de 2025*
- *El acuerdo se notificó a las personas interesadas que constan en el expediente.*

A la vista del resultado de la información pública, de los informes emitidos y de la tramitación ambiental, se introducirán las modificaciones que procedan, sometiéndose a una nueva información pública si estas fueran sustanciales. Si no lo fueran, o una vez resuelto el nuevo trámite de información pública, se pedirá la emisión de los informes previos preceptivos, en su caso, y, una vez introducidas las modificaciones que de ello resultaran, se aprobarán provisional o definitivamente, según proceda.

Constan en el expediente informes de las administraciones afectadas siguientes:

- *En fecha 17 de noviembre de 2025, RGE n.º 2025-E-RC-6700, tiene entrada en este Ayuntamiento el informe de evaluación del impacto de género del Servei de Famílies, Igualtat i atenció a les violències masclistes del Consell de Mallorca.*

https://www.caib.es/eboibfront/pdf/ca/2026/33/1214787

- *En fecha 22 de diciembre de 2025, RGE n.º 2025-E-RC-7346, tiene entrada en este Ayuntamiento el acuerdo de la CIOTU de fecha 19 de diciembre de 2025.*
- *En fecha 13 de enero de 2026, RGE n.º 2026-E-RC-121, tiene entrada en este Ayuntamiento informe de la Dirección General de Armonización Urbanística y Evaluación Ambiental.*
- *En fecha 12 de febrero de 2026, RGE n.º 2026-E-RC-846, tiene entrada en este Ayuntamiento informe de la Comisión de Emergencias y Protección de las Illes Balears.*

No constan alegaciones presentadas en el trámite de audiencia de la aprobación inicial.

Consta informe favorable de la Jefa Técnica de Urbanismo a la aprobación definitiva de la modificación puntual n.º 3/2025 de las Normas Subsidiarias de Andratx de fecha 12 de febrero de 2026.

Según el artículo 64 de la LUIB en caso de aprobación definitiva por parte del ayuntamiento, el acuerdo y el contenido documental de la modificación, además de publicarse en el BOIB y punto de acceso electrónico del ayuntamiento, se tendrá que comunicar al Consell de Mallorca y al Archivo de Urbanismo de las Illes Balears.

*A la vista de lo expuesto, examinados los hechos y los fundamentos jurídicos que los sustentan, en uso de las atribuciones que le confiere la legislación vigente y en particular la Ley 7/1985, de 2 de abril, Reguladora de las Bases de Régimen Local, se **PROPONE** al Pleno de la Corporación adopte el siguiente*

ACUERDO

***PRIMER.- APROBAR definitivamente** la modificación puntual n.º 3/2025 de las Normas Subsidiarias de Andratx (BOIB n.º 62, de 13 de mayo de 2023), cuya documentación de fecha 11 de septiembre de 2025 es la siguiente:*

1. Memoria justificativa
2. Resumen ejecutivo
3. Anexo 1 a las normas urbanísticas
4. Estudio económico
5. Memoria de sostenibilidad económica y estudio viabilidad económica
6. Anexo 1 de la memoria de sostenibilidad económica y estudio viabilidad económica
7. Anexo 2 de la memoria de sostenibilidad económica y estudio viabilidad económica
8. Anexo 3 de la memoria de sostenibilidad económica y estudio viabilidad económica
9. Planos:

O-AN-1-00 (NS modificats MP 3)
O-AN-1-00 (NS vigents)
O-AN-1-04 (NS modificats MP 3)
O-AN-1-04 (NS vigents)

***SEGUNDO.- PUBLICAR** el acuerdo y el contenido documental de la modificación en el BOIB y en el punto de acceso electrónico del Ayuntamiento.*

***TERCERO.- COMUNICAR** el acuerdo al Consell de Mallorca y al Archivo de Urbanismo de las Illes Balears.*

***CUARTO.- NOTIFICAR** el acuerdo de aprobación definitiva a las personas interesadas que constan en el expediente.”*

*A la vista de lo expuesto, examinados los hechos y los fundamentos jurídicos que los sustentan, en uso de las atribuciones que le confiere la legislación vigente y en particular la Ley 7/1985, de 2 de abril, Reguladora de las Bases de Régimen Local, se **PROPONE** al Pleno de la Corporación adopte el siguiente*

ACUERDO

***PRIMER.- APROBAR definitivamente** la modificación puntual n.º 3/2025 de las Normas Subsidiarias de Andratx (BOIB n.º 62, de 13 de mayo de 2023), cuya documentación de fecha 11 de septiembre de 2025 es la siguiente:*

1. Memoria justificativa
2. Resumen ejecutivo
3. Anexo 1 a las normas urbanísticas
4. Estudio económico
5. Memoria de sostenibilidad económica y estudio viabilidad económica

https://www.caib.es/eboibfront/pdf/ca/2026/33/1214787

6. Anexo 1 de la memoria de sostenibilidad económica y estudio viabilidad económica
7. Anexo 2 de la memoria de sostenibilidad económica y estudio viabilidad económica
8. Anexo 3 de la memoria de sostenibilidad económica y estudio viabilidad económica
9. Planos:

O-AN-1-00 (NS modificats MP 3)
O-AN-1-00 (NS vigents)
O-AN-1-04 (NS modificats MP 3)
O-AN-1-04 (NS vigents)

***SEGUNDO.- PUBLICAR** el acuerdo y el contenido documental de la modificación en el BOIB y en el punto de acceso electrónico del Ayuntamiento.*

***TERCERO.- COMUNICAR** el acuerdo al Consell de Mallorca y al Archivo de Urbanismo de las Illes Balears.*

***CUARTO.- NOTIFICAR** el acuerdo de aprobación definitiva a las personas interesadas que constan en el expediente."*

Es fa públic per a general coneixement.

Andratx, document signat electrònicament *(10 de març de 2026*

La batlessa presidenta
Estefanía Gonzalvo Guirado)

https://www.caib.es/eboibfront/pdf/ca/2026/33/1214787

MODIFICACIÓ 3
NORMES SUBSIDIÀRIES DE PLANEJAMENT D'ANDRATX

MEMÒRIA JUSTIFICATIVA
DOCUMENT D'APROVACIÓ DEFINITIVA

MODIFICACIÓ DE L'ANNEX 1 DE LES NORMES URBANÍSTIQUES, DE L'ESTUDI ECONÒMIC I PROGRAMACIÓ DE LES INVERSIONS, ESTUDI DE SOSTENIBILITAT I VIABILITAT ECONÒMICA I DELS PLÀNOLS: O-AN-1-00 I O-AN-1-04

https://www.caib.es/eboibfront/pdf/ca/2026/33/1214787

AJUNTAMENT D'ANDRATX

https://www.caib.es/eboibfront/pdf/ca/2026/33/1214787

ÍNDEX

MEMÒRIA INFORMATIVA I JUSTIFICATIVA

01. ANTECEDENTS

02. OBJECTE I ÀMBIT DE LA MODIFICACIÓ

2.1. Objecte
2.2. Àmbit

03. JUSTIFICACIÓ DE LES MODIFICACIONS

3.1. General
3.2. De la conveniència i oportunitat
3.3. Acreditació de l'interès públic
3.4. Relació i justificació de les modificacions de les normes urbanístiques
3.5. Justificació del compliment de la normativa aplicable
3.6. Relació i justificació de les modificacions dels plànols

04. ESTUDI ECONÒMIC I FINANCER I PROGRAMACIÓ DE LES INVERSIONS

05. INFORME DE SOSTENIBILITAT I VIABILITAT ECONÒMICA

06. INFORME I MEMÒRIA DE SOSTENIBILITAT AMBIENTAL

07. RESUM EXECUTIU DEL PLANEJAMENT

NORMES URBANÍSTIQUES

https://www.caib.es/eboibfront/pdf/ca/2026/33/1214787

MEMÒRIA INFORMATIVA I JUSTIFICATIVA

01. ANTECEDENTS

La revisió de les Normes Subsidiàries de planejament d'Andratx es van aprovar definitivament amb prescripcions el 5 de maig de 2023 (BOIB n. 62, de 13.05.23) i la complimentació d'aquestes prescripcions es troben pendents de la seva aprovació.

Des de llavors, s'han tramitat les següents modificacions del planejament:

MP 1.A de les Normes Subsidiàries: aprovada definitivament el 29 de maig de 2025 (BOIB n. 75, de 14.06.25).

MP 1.B de les Normes Subsidiàries: aprovada provisionalment el 29 de maig de 2025 (BOIB n. 74, de 12.06.25). Pendent d'aprovació definitiva.

MP 2 de les Normes Subsidiàries: aprovada definitivament el 31 de juliol de 2025 (BOIB n. 111, de 21.08.25).

02. OBJECTE I ÀMBIT DE LA MODIFICACIÓ

2.1. Objecte.

L'objecte d'aquesta modificació del planejament és la següent:

MODIFICACIONS QUE AFECTEN A LES NORMES

No hi ha cap.

No obstant això, s'implanta una nova unitat d'actuació (UA/5.A) amb la finalitat d'obtenir la cessió pública i gratuïta de l'ampliació del vial a expropiar (ANS/2.A). Això modifica l'annex I de les normes urbanístiques.

MODIFICACIONS QUE AFECTEN L'ESTUDI ECONÒMIC I PROGRAMACIÓ DE LES INVERSIONS

Es modifica el document d'Estudi econòmic del planejament i programació de les inversions a conseqüència del canvi d'emplaçament de l'ANS/2.A, la qual cosa suposa una modificació també de la seva superfície.

MODIFICACIONS DE LA MEMÒRIA DE SOSTENIBILITAT ECONÒMICA I ESTUDI DE VIABILITAT ECONÒMICA

Aquesta modificació de la memòria de sostenibilitat econòmica i estudi de viabilitat també econòmica és conseqüència de la delimitació d'una nova unitat d'actuació (UA/5.A) amb la finalitat d'aconseguir l'ampliació del vial a expropiar afectat per la nova delimitació de l'ANS/2.A.

MODIFICACIONS QUE AFECTEN ALS PLÀNOLS

En la C. sa Teulera 15 i 17 (al costat del C. Batamano), estan les parcel·les de sòl vacant de referència cadastral: 0107721DD5800N0001UJ i 0107720DD5800N0001ZJ que són les més idònies per a accedir al SUDO/4.A, que està destinat exclusivament a aparcaments públics, ja que permeten obtenir un ample de 15 m pel que, a més de permetre l'accés per als vianants possibilita disposar de 2 carrils d'entrada i altres 2 de

https://www.caib.es/eboibfront/pdf/ca/2026/33/1214787

sortida de la zona d'aparcament públics, així com l'accés a l'aparcament públic dels vehicles de transport públic, serveis i mercaderies.

Per tant, es proposa la substitució de l'actual ANS/2.A, que està situada en la C. Metge Gaspar Pujol, de 10 m d'ample, per aquest nou accés de 15 m d'ample a obtenir, una part per expropiació mitjançant l'ANS/2.A i una altra per cessió mitjançant l'execució de la UA/5.A.

Per tant, a l'efecte de la seva obtenció, se substitueix l'actual ANS/2.Per una altra equivalent de 10 m d'ample i es delimita una unitat d'actuació de dotació en la resta de parcel·la per a obtenir els 5 m restants.

Aquesta modificació afecta als plànols: O-AN-1-00 i O-AN-1-04.

2.2. Àmbit.

Com s'ha assenyalat, l'àmbit de la modificació afecta als plànols: O-AN-1-00 i O-AN-1-04 i a les parcel·les cadastrals següents:

- 0107721DD5800N0001UJ, de superfície cadastral: 385 m2
- 0107720DD5800N0001ZJ, de superfície cadastral: 404 m2
- 0107710DD5800N0001RJ, de superfície cadastral: 241 m2

03. JUSTIFICACIÓ DE LES MODIFICACIONS

3.1. General.

Aquestes modificacions, després de la revisió del planejament, estan emparades en l'article 59 de la Llei 12/2017, de 29 de desembre, d'urbanisme de les Illes Balears (BOIB n. 160, de 29.12.17), d'ara endavant LUIB, que han previst la possibilitat d'introduir modificacions de qualsevol dels elements d'un instrument de planejament urbanístic en vigor amb subjecció a les mateixes disposicions que regeixen per a la seva formació i aprovació.

Aquestes modificacions es justifiquen pel temps transcorregut des de l'inicio de la revisió del planejament general (2012) i la data d'aprovació definitiva amb prescripcions (2023) i a la possibilitat d'obtenir una millora en l'accés al sector urbanitzable directament ordenat destinat a aparcaments públics que té una capacitat prevista de més de 300 places per a vehicles tipus turisme. D'aquesta manera s'amplia substancialment l'accés a l'aparcament i es permet la utilització de l'aparcament també per a vehicles de transport i serveis públics, així com per a mercaderies i descongestionar la ciutat, especialment els dies de mercat.

Les modificacions de l'Annex 1 de les normes, així com de l'estudi econòmic i de la memòria de sostenibilitat i viabilitat econòmica, a més dels plànols, tal com es descriu més endavant, responen a la necessitat de procedir a l'execució de l'expropiació del SUDO/4.Al fet que no pot dur-se a terme sense expropiar al mateix temps l'accés previst (ANS/2.A) i a la possibilitat de millorar aquest accés mitjançant la seva substitució per un altre més ample que, com s'ha descrit, permeti una millor accessibilitat per als vianants, així com millorar l'entrada i sortida de vehicles.

Finalment, a fi d'obtenir l'ampliació del vial d'accés de 10 m a 15 m es delimita una nova unitat d'actuació (UA/5.A) que haurà de cedir pública i gratuïtament la superfície d'ampliació en 5 m del vial que serà objecte d'expropiació (ANS/2.A). A l'efecte de compensar aquesta edificabilitat la parcel·la lucrativa resultant es qualifica com AN·P7 en

https://www.caib.es/eboibfront/pdf/ca/2026/33/1214787

comptes de l'actual qualificació de AN·P2.

En qualsevol cas, no existeix increment de la densitat residencial.

La superfície de les parcel·les 0107721DD5800N0001UJ i 0107720DD5800N0001ZJ, situades al carrer sa Teulera, segons Cadastre és de: 789 m2 (segons mesurament topogràfic: 793,78 m2). Aquestes parcel·les estan afectades per la cessió d'una alineació al carrer sa Teulera de 5,95 m2.

Quant a la parcel·la situada al carrer Metge Gaspar Pujol, que el planejament vigent està configurada com a ANS/2.A, segons referència cadastral 0107710DD5800N0001RJ, té una superfície cadastral de: 241 m2 (segons planejament: 316 m2), aquesta deixa d'estar afectada per l'ANS/2.A i passa a estar qualificada com AN·P2.

Quadre comparatiu de superfícies, edificabilitat i densitat residencial:

QUADRE COMPARATIU PARÀMETRES	Normes Subsidiàries vigents		Proposta de modificació				Diferències per tipus de sòl	
	C. sa Teulera	ANS/2A	UA/5A	UA/5A	ANS/2A	C. Metge G.	Sòl	Sòl
	Lucratiu	No lucratiu	Lucratiu	No lucratiu	No lucratiu	Lucratiu	Lucratiu	No lucratiu
Superfície	787,83	316,00	441,04	130,83	221,91	316,00	**-30,79**	**36,74**
Edificabilitat	945,40	0,00	793,87	0,00	0,00	379,20	**227,68**	**0,00**
Densitat	10	0	6	0	0	4	**0**	**0**

En conclusió, aquesta modificació suposa una reducció del sòl actualment lucratiu i un increment de sòl no lucratiu. D'altra banda, existeix un petit increment de l'aprofitament urbanístic del qual s'haurà de compensar el 15% a favor de l'administració municipal i, finalment, no existeix modificació de la densitat residencial respecte de la del planejament vigent.

Quant a les NS de 2007 aquesta zona estava qualificada com a PA II que permetia per a carrers de més de 10 m d'ample una altura màxima de 11,50 m i 3 plantes (B+2P). Aquesta excepció va ser suprimida per la revisió de 2023, si bé, en aquest cas, la parcel·la resultant de la nova UA/5.A correspon amb aquesta tipologia de 3 plantes en estar enfront d'un carrer de més de 10 m d'ample pel que estaria justificat, per a compensar l'edificabilitat, que en comptes d'AN·P2 passarà a AN·P7. D'altra banda, el carrer està configurat en aquest tram amb edificacions de 4 plantes (B+3P).

Això justificaria l'increment d'1 planta de la modificació puntual respecte del planejament vigent ja que la nova edificació s'integraria en l'entorn en estar la parcel·la oberta a un

https://www.caib.es/eboibfront/pdf/ca/2026/33/1214787

espai públic configurat majoritàriament amb edificacions de 4 plantes. En qualsevol cas, en obrir un nou vial d'accés al SUDO/4.A de 15 m d'ample es configura una parcel·la en cantonada pel que l'edifici resultant quedarà integrat en l'entorn urbà on s'insereix.

3.2. De la conveniència i oportunitat.

L'article 59 de l'esmentada LUIB exigeix la justificació de la conveniència i oportunitat de les modificacions de planejament en relació amb els interessos públics i privats concurrents.

En aquest cas, les modificacions proposades són convenients i oportunes ja que el seu objecte és millorar l'accés al sector urbanitzable destinat a aparcaments públics SUDO/4.A, segons s'ha detallat, prèviament a procedir a la seva immediata expropiació.

3.3. Acreditació de l'interès públic.

D'acord amb l'establert en l'article 4.1 del RDL 7/2015, de 30 d'octubre, les modificacions de planejament proposades redunden en l'interès públic perquè es tracta d'obtenir un millor accés a l'aparcament públic previst i millorar la mobilitat urbana.

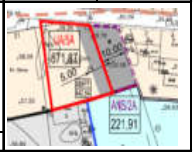
3.4. Relació i justificació de les modificacions de les normes urbanístiques.

Com s'ha esmentat en els apartats anteriors, no hi ha modificació de les normes urbanístiques. No obstant això, es modifica l'annex 1 a les normes urbanístiques i la fitxa de l'ANS/2.A de l'Estudi econòmic i financer.

MODIFICACIÓ DE L'ANNEX 1 A LES NORMES URBANÍSTIQUES

S'afegeix la següent fitxa per a l'ordenació de l'execució de la UA/5.A:

ZONA A UA/5A (Andratx)	Superficie m2	Porcentaje %	Aprovech. m2/m2	Aprovech. m2/t	Indice Ir o It	Viviendas nº	Población nº
USOS NO LUCRATIVOS							
Superficies de viario y/o aparcamientos	130,83	16,50%					
Superficie de espacio libre público (ELP)	0,00	0,00%					
Superficie de equipamientos (EQ)	0,00	0,00%		0,00			
Superficie de infraestructuras	0,00	0,00%		0,00			
Total usos no lucrativos	130,83	16,50%		0,00			
USOS LUCRATIVOS							
Superficie residencial plurifamiliar	441,04	55,62%	1,80	793,87	1/70	6	16
Superficie residencial unifamiliar	0,00	0,00%		0,00			
Superficie de uso residencial HPO	0,00	0,00%		0,00			
Superficie de uso turístico	0,00	0,00%		0,00			
Superficie de uso terciario (comercial)	0,00	0,00%		0,00			
Superficie de uso industrial	0,00	0,00%		0,00			
Superficie de equipamiento privado	0,00	0,00%		0,00			
Superficie de espacio libre privado	0,00	0,00%		0,00			
Total usos lucrativos	441,04	55,62%		793,87		6	16
AMBITO DE LA UA	**571,87**	**72,11%**		**793,87**		**6**	**16**
Sistema general de espacios libres públicos o viario	0,00	0,00%		0,00			
Sistema de actuación	Compensación	OBJETO					
Aprovechamiento medio ponderado de cesión	5,00%						
PROGRAMACIÓN	Plazos (años)	Ampliación del vial de acceso al SUDO/4.A que se ha de obtener por expropiación de la ANS/2.A.					
Aprobación estatutos y bases	1						
Aprobación proyecto de reparcelación	2						
Aprobación proyecto de urbanización	3						
Ejecución de la urbanización	4						
Inicio de las obras de edificación	6	PLANOS		O-AN-1-00	O-AN-1-04		



OBSERVACIONES:
Zonificación: AN·P7 Reserva HPO 0%
Los anteriores plazos de programación no serán acumulativos.
Se admitirán las variaciones de superficies debidas a una mejor precisión de la escala de trabajo.
El incumplimiento de la programación falcultará al Ayuntamiento para cambiar el sistema de gestión o expropiar el suelo afectado.
El 15% de aprovechamiento medio del incremento de edificabilidad entre AN·P2 y AN·P7 equivale al 5% sobre la edificabilidad total.

https://www.caib.es/eboibfront/pdf/ca/2026/33/1214787

MODIFICACIÓ DE L'ESTUDI ECONÒMIC I FINANCER

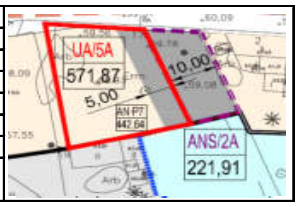
Es modifica la següent fitxa d'actuació en sòl urbà per a resituar l'ANS/2.A en el seu accés des del carrer sa Teulera:

Fitxa del planejament vigent:

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.		

Fitxa modificada proposada:

ANS/2A	TIPUS	Superfície
USOS NO LUCRATIUS	Vial	m2
Superfície		221,91
ÀMBIT		**221,91**
APROFITAMENT NO LUCRATIU	0,00	0,00
SISTEMA DE GESTIÓ	Expropiació	
PROGRAMACIÓ	1r quadrienni	
OBSERVACIONS: Andratx: accés al carrer sa Teulera.		



3.5. Justificació del compliment de la normativa aplicable.

La modificació proposada compleix amb la legislació vigent segons amb la següent justificació:

1. Legislació estatal.

A aquest efectes es troba en vigor el *Real decreto legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana (BOE n. 261, de 31.10.15).*

D'acord amb l'article 24 del RDL 7/2015, de 30 d'octubre, les alteracions de l'ordenació urbanística vigent hauran d'observar els tràmits procedimentals requerits per la legislació aplicable. En aquest cas, les modificacions de planejament s'han d'ajustar al mateix procediment que per a la seva formulació pel que, fins a la seva aprovació definitiva, s'haurà de donar compliment al tràmit d'aprovació inicial i provisional, així com a l'exposició pública corresponent.

No obstant això, en el cas de municipis de més de 10.000 habitants, d'acord amb l'article 54 de la LUIB correspon a l'ajuntament l'aprovació definitiva dels plans d'ordenació detallada, plans parcials i plans especials, així com les seves modificacions.

En aquest cas, Andratx compta amb 12.062 habitants (2024), encara que serà el Consell de Mallorca qui determinarà, en l'informe preceptiu en tràmit d'aprovació inicial, si aquestes modificacions tenen o no el caràcter d'estructural i, si és el cas, poden ser aprovades definitivament per l'ajuntament.

D'altra banda, també s'haurà de tenir en compte l'assenyalat en el RDL 7/2015, de 30 d'octubre, que pugui afectar a determinats aspectes del planejament segons se cita i desenvolupa en la present memòria. Així l'apartat 3 de l'article 70ter de la Llei 7/1985, de 2

https://www.caib.es/eboibfront/pdf/ca/2026/33/1214787

d'abril, reguladora de les bases del Règim Local, modificat per la disposició addicional novena del RDL 2/2008, de 20 de juny, que estableix que en el planejament, excepte en cas de revisió, s'haurà de justificar el següent:

"Cuando una alteración de la ordenación urbanística, que no se efectúe en el marco de un ejercicio pleno de la potestad de ordenación, incremente la edificabilidad o la densidad o modifique los usos del suelo, deberá hacerse constar en el expediente la identidad de todos los propietarios o titulares de otros derechos reales sobre las fincas afectadas durante los cinco años anteriores a su iniciación, según conste en el registro o instrumento utilizado a efectos de notificaciones a los interesados de conformidad con la legislación en la materia."

En aquest cas les modificacions afecten o no a l'aprofitament, densitat o usos del sòl segons la següent descripció:

Aquestes no tenen caràcter general sinó que afecten parcel·les concretes. En aquest cas als titulars de les següents parcel·les cadastrals la identificació de les quals s'annexarà a l'expedient d'aprovació inicial:

- 0107721DD5800N0001UJ
- 0107720DD5800N0001ZJ
- 0107710DD5800N0001RJ

2. Legislació autonòmica.

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

A l'efecte del seu compliment, ens trobem que aquesta modificació suposa l'afecció parcial d'alguna de les anteriors determinacions, quant a les següents parcel·les cadastrals pel que aquesta identificació haurà de figurar en l'expedient:

- 0107721DD5800N0001UJ
- 0107720DD5800N0001ZJ
- 0107710DD5800N0001RJ

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

"Seran circumstàncies que justifiquin l'adopció de l'acord de revisió d'un pla general, sense perjudici de la tramitació d'una modificació puntual quan ocorri, les alteracions substancials dels models d'implantació urbana, de la classificació de sòl o de les determinacions per al desenvolupament urbanístic, així com les disfuncions derivades de l'esgotament de la capacitat del pla per necessitats reals de sòl per determinats usos i activitats econòmiques."

Finalment, segons l'article 64 de la LUIB en cas d'aprovació definitiva per part de l'ajuntament, l'acord i el contingut documental, a més de publicar-se en el BOIB i punt

https://www.caib.es/eboibfront/pdf/ca/2026/33/1214787

d'accés electrònic de l'ajuntament, s'haurà de comunicar al Consell de Mallorca i a l'Arxiu d'Urbanisme de les Illes Balears.

3. Pla territorial insular de Mallorca.

Aquestes modificacions no es troben directament afectades pel Pla territorial insular de Mallorca, aprovat per acord del Ple del Consell Insular de 13 de desembre de 2004 (BOIB n.188 ext, de 31.12.04.

D'altra banda, el planejament d'Andratx es troba adaptat al referit PTIM des del 5 de maig de 2023 (BOIB n. 62, de 13.05.23).

4. Pla d'intervenció en àmbits turístics.

El Pla d'intervenció en àmbits turístics (PIAT) es va aprovar definitivament el 9 de juliol de 2020 (BOIB n. 126, de 16.07.20).

El municipi d'Andratx està afectat per les zones turístiques següents: Camp de Mar (1.6) i Sant Elm (1.7). D'altra banda, el Port d'Andratx i les urbanitzacions adjacents estan incloses en la zona residencial turística tipus 2 (ZR2) que són àrees destinades principalment a segones residències amb presència eventual d'usos turístics.

No obstant això, aquesta modificació de planejament no afecta aspectes turístics pel que no impedeixen ni dificulten la viabilitat del PIAT.

5. PDS d'equipaments comercials.

El Pla director sectorial d'equipaments comercials es troba aprovat definitivament des de l'1 d'abril de 2019 (BOIB n. 63, de 09.05.19).

El PECMA en el pla 17 de zonificació qualifica el nucli d'Andratx en el nivell 4 i la resta estaria en el nivell 5. El nivell 4 suposa la possibilitat de destinar una superfície màxima de venda de 1.500 m2 i el nivell 5 de 700 m2. Limitacions que són vinculants per a l'atorgament de qualsevol autorització o llicència sense necessitat d'estar incorporada al planejament.

En aquest cas, la modificació proposada no té incidència en els usos comercials pel que no es requereix justificació del compliment del PECMA.

6. Llei de canvi climàtic.

La Llei 10/2019, de 22 de febrer de canvi climàtic, determina l'objectiu per a l'any 2030 de reduir un 40% les emissions de gasos d'efecte d'hivernacle i per al 2050 un 90%, així com que han de preveure's les mesures necessàries per a avançar cap a l'autosuficiència energètica de tal forma que per a l'any 2050 es generi almenys un 70% de l'energia final que es consumeixi en aquest territori. Per tant, les noves edificacions que es construeixin han de ser edificis de consum energètic cas nul (article 32).

Amb aquesta finalitat s'han prescrit determinades mesures que afecten les noves edificacions que es construeixin a l'empara de la qualificació de sistema general. Entre elles l'aprofitament dels grans aparcaments (article 53) i de les cobertes de les noves edificacions que no computaran com a ocupació ni edificabilitat i hauran de complir la distància mínima a límits ni l'altura màxima definida en el pla (article 54).

En tot cas, aquestes instal·lacions no constitueixen un gran centre generador de mobilitat

https://www.caib.es/eboibfront/pdf/ca/2026/33/1214787

que, segons l'article 61, només són els següents:

"a) Planejament territorial, sectorial, urbanístic general, urbanístic derivat en municipis de més de 5.000 habitants.
b) Establiments comercials amb superfície superior a 5.000 m2.
c) Edificis per a oficines amb sostre superior a 10.000 m2.
d) Instal·lacions esportives, lúdiques i culturals amb aforament superior a 2.000 persones.
e) Centres hospitalaris o soci-sanitaris amb capacitat superior a 200 llits.
f) Centres educatius amb capacitats superiors a 1.000 alumnes.
g) Edificis, centres de treball i complexos on treballin més de 500 persones.
h) Centres turístics amb més de 1.000 llits."

7. Estudi d'avaluació de la mobilitat generada.

L'apartat 4.c de l'article 59 de la LUIB estableix que les modificacions dels plans urbanístics, a més de contenir les determinacions adequades a la seva finalitat, contingut i abast específics, han d'incorporar, en els casos en què la seva finalitat ho requereixi, un estudi d'avaluació de la mobilitat generada.

En aquest cas, com ja s'ha esmentat, aquesta modificació no constitueix un gran centre generador de mobilitat ja que per les seves dimensions i capacitat no arriben a complir-se les condicions de la disposició addicional tercera de la LUIB ni del referit article 61 de la Llei 10/2019, de 22 de febrer de canvi climàtic. A més, el municipi no compta amb un Pla de mobilitat sostenible (PMUS) tal com s'exigeix per a determinats municipis en la Llei 4/2014, de 20 de juny, de transports terrestres i mobilitat sostenible de les Illes Balears.

Quant al sector urbanitzable directament ordenat i destinat a aparcaments públics, aquest ja va formar part de la revisió del planejament i aquesta modificació puntual no l'afecta de mode substancial. En qualsevol cas, el projecte de desenvolupament d'aquest sector haurà d'incloure un estudi de mobilitat.

8. Avaluació de l'impacte de gènere i d'igualtat de tracte.

D'acord amb l'article 3 del RDL 7/2015, de 30 d'octubre, que estableix el principi de desenvolupament territorial i urbà sostenible, i la sentència del TS de 10 de desembre de 2018, els plans han d'incloure un apartat que valori l'impacte de gènere i el principi d'igualtat de tracte. A més, l'article 31.3 de la Llei orgànica 3/2007, de 22 de març, per a la igualtat efectiva de dones i homes (BOE n. 71, de 23.03.07), estableix expressament:

"Las Administraciones públicas tendrán en cuenta en el diseño de la ciudad, en las políticas urbanas, en la definición y ejecución del planeamiento urbanístico, la perspectiva de género, utilizando para ello, especialmente, mecanismos e instrumentos que fomenten y favorezcan la participación ciudadana y la transparencia."

8.1. Avaluació de l'impacte de gènere.

L'avaluació de l'impacte de gènere ha de considerar la inexistència de desigualtats de partida en relació amb la igualtat d'oportunitats i de tracte entre dones i homes. En aquest sentit el planejament no ha de suposar la modificació d'aquesta situació. L'article 5 de la Llei 11/2016, de 28 de juliol, d'igualtat de dones i homes, estableix que la perspectiva de gènere s'ha d'incorporar en totes les polítiques dels poders públics de les Illes Balears i l'article 57 que el planejament urbanístic han d'integrar la perspectiva de gènere i fomentar la participació de les dones, així com que s'hauran de tenir en consideració les necessitats dels diferents grups socials i tipus d'estructures familiars, afavorint l'accés en condicions d'igualtat als diversos serveis i infraestructures urbanes.

https://www.caib.es/eboibfront/pdf/ca/2026/33/1214787

En aquest cas, la modificació del planejament no suposa afecció en relació amb la igualtat d'oportunitats i de tracte entre dones i homes.

La modificació no afecta a l'impacte de gènere ni a la igualtat d'oportunitats i de tracte entre dones i homes, per la qual cosa no existeix alteració d'aquesta situació, sinó que suposa un suport a la igualtat de gènere en tractar-se d'una millora urbana.

8.2. Principi d'igualtat de tracte.

Quant al principi d'igualtat de tracte, aquest es troba garantit en els articles 7.4 i 9.2 de la CE que obliga els poders públics a promoure les condicions de llibertat i igualtat de l'individu i dels grups en què s'integren perquè aquestes siguin reals i efectives, així com atribueixen a les comunitats autònomes la competència exclusiva en matèria d'igualtat respecte a la dona que garanteixi la seva participació lliure i eficaç en el desenvolupament polític, social, econòmic i cultural. A més, segons l'article 39.3 de la LUIB, la seva justificació ha de formar part de la memòria social del pla general que és el document d'avaluació i justificació de les determinacions del planejament relatives a les necessitats socials d'accés a l'habitatge i d'avaluació de l'impacte de l'ordenació urbanística proposada en funció del gènere.

D'acord amb aquest principi, totes les persones tenen dret a la ciutat sense discriminacions de gènere, edat, condicions de salut, ingressos, nacionalitat, ètnia, condició migratòria, orientació política, religiosa o sexual, així com a preservar la memòria i la identitat cultural de conformitat amb els principis i normes que s'estableixen en la "*Carta mundial pel dret a la ciutat*".

En resum, segons el principi d'igualtat de tracte i oportunitats, la nova ordenació urbanística que es projecti no ha d'afectar al fet que el conjunt de la ciutadania que habita la ciutat pugui usar-la, desenvolupar-se i gaudir de la mateixa en condicions d'igualtat i oportunitats. Aquest dret comporta, a més i de manera particular, el deure d'atendre aquells ciutadans que per diverses circumstàncies (edat, salut, vulnerabilitat o altres raons), presenten majors dificultats per a desenvolupar-se en la mateixa en condicions d'igualtat. A aquest efecte, segons s'ha assenyalat, s'haurà d'atendre la vigent Llei orgànica 3/2007, de 22 de març, per a la igualtat efectiva de dones i homes.

En qualsevol cas, aquesta modificació del planejament vigent, segons s'ha exposat en aquesta memòria, no afecta l'impacte de gènere ni al principi d'igualtat de tracte.

Quant a la planificació de l'ordenació urbanística, s'han pres en consideració les necessitats de mobilitat dels diferents grups socials i dels diversos tipus d'estructures familiars amb la finalitat d'afavorir l'accessibilitat i les connexions dins del sòl urbà consolidat en condicions d'igualtat. A més, de l'accessibilitat al sector urbanitzable previst en el planejament la modificació suposarà una millora de la funcionalitat d'aquesta zona quant a que permetrà la utilització de l'aparcament públic tant per vehicles tipus turisme, entre els quals es projectaran places amb preses per a vehicles elèctric i places adaptades a persones amb mobilitat reduïda, com per a permetre l'accés als vehicles públics de transport i serveis. Finalment, aquesta modificació suposa una millora de la seguretat viària.

En tot cas, durant la tramitació, aquesta modificació del planejament se sotmetrà a exposició púbica a fi de que aquests col·lectius puguin participar en el procés participatiu, i, a més, se sol·licitarà l'informe preceptiu sobre impacte de gènere a emetre, segons les Directrius per a elaborar l'informe d'avaluació d'impacte de gènere que s'ha d'incorporar en el procediment d'elaboració dels projectes normatius i les disposicions de caràcter

https://www.caib.es/eboibfront/pdf/ca/2026/33/1214787

general dictats pel Govern de les Illes Balears, l'Administració de la Comunitat Autònoma i els ens instrumentals (BOIB n. 102, de 03.08.24), pel Consell insular d'acord amb el següent esquema:

Annex 1:

En relació amb l'informe d'avaluació d'impacte de gènere a elaborar pel *Govern, l'administració o els ens instrumentals:

1. Objecte de l'informe d'avaluació d'impacte de gènere.

a) L'estimació de l'impacte potencial del projecte normatiu en la situació de les dones i dels homes com a col·lectiu.

b) L'anàlisi de les repercussions positives o adverses, en matèria d'igualtat, de l'activitat en projecte.

2. Estructura i contingut de l'informe d'avaluació d'impacte de gènere.

Aquest apartat es refereix als informes d'avaluació d'impacte de gènere que s'han d'adjuntar als projectes normatius i altres disposicions de caràcter general i que ha de respondre al següent esquema:

2.1. Títol.

Especificar el tipus d'informe i identificar el projecte normatiu o la disposició de caràcter general.

2.2. Fets.

Incloure les dades següents:

- *Data d'entrada de la sol·licitud.*
- *Òrgan competent sol·licitant.*
- *Identificació del projecte normatiu remès.*
- *Fonaments jurídics segons els quals s'emet l'informe.*

2.3. Revisió del contingut.

Recollir la informació jurídica, així com el context social rellevant en el qual s'aplicarà la norma.

a) Consideracions jurídiques.

Fer constar els principals fonaments jurídics relacionats amb la promoció de la igualtat real i efectiva entre dones i homes en l'àmbit internacional, estatal i autonòmic.

b) Anàlisi del context.

Exposar l'objecte del projecte normatiu i descriure la situació social de les dones i els homes en relació amb la finalitat i l'àmbit d'aplicació. L'anàlisi del context ha de proporcionar, com a mínim, la informació següent:

- *Els objectius generals del projecte normatiu i, si escau, la relació que tenen amb la promoció de la igualtat de dones i homes.*

https://www.caib.es/eboibfront/pdf/ca/2026/33/1214787

- *Les principals dades descriptives sobre la situació dels homes i les dones en relació amb l'àmbit regulat.*
- *Les desigualtats detectades, tenint en compte les causes estructurals que provoquen la discriminació.*
- *Les mesures positives, quant a polítiques d'igualtat, incloses en el text, si hi ha.*
- *Qualsevol altra qüestió rellevant per a la igualtat entre dones i homes, com per exemple la representació equilibrada dels òrgans que hagi de crear la norma.*

2.4. Revisió del llenguatge.

Exposar els fonaments normatius a partir dels quals es promouen les mesures necessàries per a fer un ús no sexista del llenguatge. En aquest apartat es duu a terme una anàlisi de la redacció del projecte normatiu per a determinar si hi ha una invisibilitat de les dones en el text i, si escau, si s'han de fer recomanacions per a usar un llenguatge inclusiu.

Per a conciliar els principis de precisió, claredat i concisió propis del llenguatge administratiu amb l'ús d'un llenguatge neutre, no discriminatori i igualitari, és recomanable utilitzar una terminologia genèrica que englobi els dos sexes. Això permet evitar l'ús de llenguatge sexista i afavorir que cap dels dos sexes sigui invisibilitzat.

2.5. Anàlisi de la pertinència.

L'anàlisi de la pertinència permet identificar si el projecte normatiu pot incidir en les desigualtats entre dones i homes. Per tant, s'ha de determinar si és oportú tenir en compte la dimensió de gènere i, amb aquesta informació, decidir si es continua el procés des d'aquesta perspectiva o es dona per finalitzat.

A partir de l'anàlisi de la pertinència, els informes d'avaluació d'impacte de gènere, segons l'objecte previst en el punt 1, poden classificar el projecte normatiu en una de les categories següents:

- *Neutre: si, malgrat afectar (directament o indirectament) dones i homes, les accions regulades no influeixen en l'assoliment de la igualtat.*
- *Positiu: si incorpora elements que contribueixen a eliminar les desigualtats de gènere. En aquest cas, la gradació de l'impacte pot variar des d'un impacte sensible al gènere fins a un impacte transformador de gènere.*
- *Negatiu: si pot comportar conseqüències desfavorables per a les dones i no inclou mesures per a eliminar les desigualtats de gènere existents.*

2.6. Propostes de millora i recomanacions.

Recollir les conclusions a les quals s'ha arribat durant el procés d'elaboració de l'informe, així com les recomanacions per a millorar el text normatiu, que es poden referir als aspectes següents:

a) Modificacions que s'haurien de fer en relació amb els continguts de la norma, dirigides a evitar un a) impacte negatiu de gènere o a millorar altres aspectes que puguin incidir positivament en la igualtat d'oportunitats. Aquestes modificacions poden incloure els continguts següents:

- *Una proposta de nou articulat o una modificació de l'existent per a reforçar l'impacte positiu de gènere de la norma.*
- *Una revisió del llenguatge per a evitar una redacció sexista del text normatiu.*

https://www.caib.es/eboibfront/pdf/ca/2026/33/1214787

b) Recomanacions sobre l'aplicació de la norma i el desenvolupament de mesures complementàries que puguin millorar la situació de les dones en el seu context.

2.7. Signatura.

L'informe d'avaluació d'impacte de gènere ha de contenir la data i la signatura de la persona que ho ha elaborat, així com el vistiplau de la directora de l'Institut Balear de la Dona o de la persona en qui delegui.

Annex 2:

En relació amb el procediment per a elaborar els informes d'impacte de gènere dels projectes normatius i disposicions de caràcter general dictades pel Govern, l'administració o els ens instrumentals:

1. Òrgan competent per a emetre l'informe d'avaluació d'impacte de gènere.

En el cas de projectes normatius i altres disposicions de caràcter general que aprovin el Govern de les Illes Balears, l'Administració de la Comunitat Autònoma de les Illes Balears i els ens instrumentals, l'òrgan competent per a emetre l'informe preceptiu d'avaluació d'impacte de gènere és l'Institut Balear de la Dona.

2. Col·laboració dels òrgans que elaboren la normativa.

Els òrgans competents per a aprovar les normes o designats per a elaborar un procediment normatiu han de considerar els aspectes que disposa l'apartat 1 de les directrius per a elaborar l'informe d'avaluació d'impacte de gènere que s'ha d'adjuntar als projectes normatius i les disposicions de caràcter general.

Per tant, es requereix una anàlisi contextual prèvia i simultani a la redacció del text jurídic a fi de valorar l'adequació al principi d'igualtat de gènere. Aquesta anàlisi s'ha de documentar de manera proporcional a l'extensió del projecte normatiu, tant en els informes preceptius com, si escau, en la memòria d'avaluació d'impacte normatiu (MAIN).

Per a donar suport al procés d'avaluació del compliment del principi d'igualtat de gènere, s'ofereix la llista de verificació amb els marcadors orientatius, recollida en l'annex 3. Aquest document es pot revisar o actualitzar mitjançant una resolució de l'adreça de l'Institut Balear de la Dona que es publicarà en el Butlletí Oficial de les Illes Balears.

Una vegada constituïdes les unitats per a la igualtat, que són les unitats administratives designades per a impulsar les mesures per a la igualtat segons l'article 19.1 de la Llei 11/2016, de 28 de juliol, d'igualtat de dones i homes, han de col·laborar en la introducció i la verificació de la perspectiva de gènere en els projectes normatius i les disposicions de caràcter general.

3. Procediment d'elaboració.

3.1. L'òrgan que tramita la norma — juntament amb les persones formades en igualtat que hagi designat, si escau— ha d'elaborar una anàlisi prèvia contextual per a comprovar el grau d'adequació a primers d'igualtat de gènere de la normativa en tramitació.

En aquest procés, per a facilitar i uniformar aquesta tasca, es poden considerar els marcadors mínims de la llista de verificació del principi d'igualtat de gènere (annex 3) de manera paral·lela a la redacció del projecte normatiu.

https://www.caib.es/eboibfront/pdf/ca/2026/33/1214787

3.2. Després del tràmit d'audiència i d'informació pública de l'avantprojecte normatiu, en la fase procedimental corresponent de sol·licitud d'informes preceptius, s'ha d'enviar a l'Institut Balear de la Dona la sol·licitud perquè emeti l'informe d'avaluació d'impacte de gènere.

Per a identificar el projecte per al qual se sol·licita l'informe, s'ha d'indicar la data o la versió de la redacció, així com la fase procedimental en què es troba.

A la sol·licitud de l'informe d'avaluació d'impacte de gènere de l'òrgan competent s'adjuntarà el text normatiu objecte de l'informe, la memòria d'anàlisi de l'impacte normatiu (MAIN), la llista de verificació del principi d'igualtat de gènere emplenada (annex 3), així com la resta de documentació que es consideri oportuna. L'adjunció de la documentació es pot substituir per la referència al lloc web on està publicada.

3.3. L'Institut Balear de la Dona ha d'emetre l'informe d'avaluació d'impacte de gènere dins dels deu dies hàbils següents a la recepció de la sol·licitud.

3.4. L'informe s'elaborarà seguint l'estructura i els continguts establerts en les directrius per a elaborar l'informe d'avaluació d'impacte de gènere que s'adjunta als projectes normatius i les disposicions de caràcter general, i inclourà les recomanacions que es considerin necessàries.

3.5. L'informe s'enviarà a l'òrgan responsable de la tramitació del procediment normatiu, que ha d'incorporar, si escau, les mesures proposades.

3.6. En cas que es produeixin modificacions significatives en el projecte normatiu que afectin la igualtat de gènere, es pot sol·licitar un nou informe d'avaluació d'impacte de gènere. No serà necessari si les modificacions incorporen les recomanacions o els canvis proposats en l'informe inicial, circumstància que s'ha de fer constar en la memòria d'anàlisi de l'impacte normatiu (MAIN) adjunta a la nova versió del projecte.

Annex 3:

Llista de verificació amb marcadors orientatius del principi d'igualtat de gènere:

https://www.caib.es/eboibfront/pdf/ca/2026/33/1214787

I. Identificació del projecte normatiu
Denominació: MODIFICACIÓ DE LES NS D'ANDRATX
Òrgan promotor: AJUNTAMENT D'ANDRATX
Data o versió: APROVACIÓ INICIAL

II. Valoració de la rellevància	Si	No	No procedeix
Té rellevància des del punt de vista del gènere?		x	
Afecta drets o deures de la ciutadania?		x	
Té un caràcter essencialment organitzatiu?		x	
El seu objecte és modificar o refondre normes ja vigents?		x	

III. Anàlisi de la situació que consta en la documentació de l'expedient	Si	No	No procedeix
S'ha dut a terme un diagnòstic previ de la situació de dones i homes en l'àmbit	x		
d'intervenció de la norma i s'ha identificat si hi ha desequilibris i desigualtats?	x		
Es recullen dades i estadístiques diferenciades entre homes i dones en l'àmbit de la norma?	x		
S'indica el marc legal i la normativa en matèria d'igualtat?	x		
Es detecten bretxes de gènere i s'analitzen les causes probables?	x		

IV. Compliment dels marcadors mínims del principi d'igualtat de gènere del projecte normatiu	Si	No	No procedeix
S'inclou el principi d'igualtat de gènere de manera explícita en l'articulat?	x		
Hi ha una composició equilibrada en els òrgans de representació o de presa de decisions?	x		
Es preveuen mesures de discriminació positiva en l'àmbit de la norma?			x
S'incorporen clàusules d'igualtat de gènere en la contractació, els convenis o les ajudes?	x		
Les dones i els homes tenen la mateixa oportunitat d'accés a béns i serveis?	x		
S'eviten estereotips o rols de gènere?	x		
El text fa un ús del llenguatge no sexista?	x		
S'inclouen mesures que promoguin la igualtat en l'àmbit de regulació?	x		
S'inclouen mesures en matèria de violència masclista?	x		
Es preveuen mecanismes de seguiment i avaluació de l'impacte de gènere de la norma?	x		
S'incorporen indicadors específics per a mesurar els resultats en termes d'igualtat de gènere?	x		

Proposta d'indicadors de la modificació del PGOU.

8.3. Llei 15/2022, de 12 de juliol, integral per a la igualtat de tracte i la no discriminació.

L'article 20 de la Llei 15/2022, de 12 de juliol, integral per a la igualtat de tracte i la no discriminació (BOE n. 167, de 13.07.22), d'acord amb l'assenyalat anteriorment, estableix el següent:

"1. Las administraciones públicas, en el ámbito de sus competencias, garantizarán que las políticas de urbanismo y vivienda respeten el derecho a la igualdad de trato y prevengan la discriminación, incluida la segregación residencial, y cualquier forma de exclusión por cualquiera de las causas previstas en la presente ley. De manera específica, se tendrán en cuenta las necesidades de las personas sin hogar y de las que se encuentren en situación de mayor vulnerabilidad o sean más susceptibles de sufrir alguna forma de discriminación.

Asimismo, tendrán en cuenta, en su elaboración, las necesidades de los grupos con mayores dificultades para el acceso y permanencia en la vivienda por razón de las expresadas causas, promoviendo políticas que garanticen la autonomía y la vida independiente de las personas mayores y de las personas con discapacidad, así como el soporte necesario a las personas que sufran o tengan mayor riesgo o predisposición a sufrir patologías y trastornos de la salud graves o inhabilitantes.

2. Los prestadores de servicios de venta, arrendamiento, intermediación inmobiliaria, portales de anuncios, o cualquier otra persona física o jurídica que haga una oferta disponible para el público, estarán igualmente obligados a respetar en sus operaciones comerciales el derecho a la igualdad de trato y no discriminación.

En particular, queda prohibido:

a) Rehusar una oferta de compra o arrendamiento, o rehusar el inicio de las negociaciones o de cualquier otra manera de impedir o denegar la compra o arrendamiento de una vivienda, por razón de alguna de las causas de discriminación previstas en la presente ley,

https://www.caib.es/eboibfront/pdf/ca/2026/33/1214787

cuando se hubiere realizado una oferta pública de venta o arrendamiento.

b) Discriminar a una persona en cuanto a los términos o condiciones de la venta o arrendamiento de una vivienda con fundamento en las referidas causas.

La obligación de no discriminación se mantendrá durante todo el periodo posterior de uso de la vivienda, en el caso de los arrendamientos u otras situaciones asimilables.

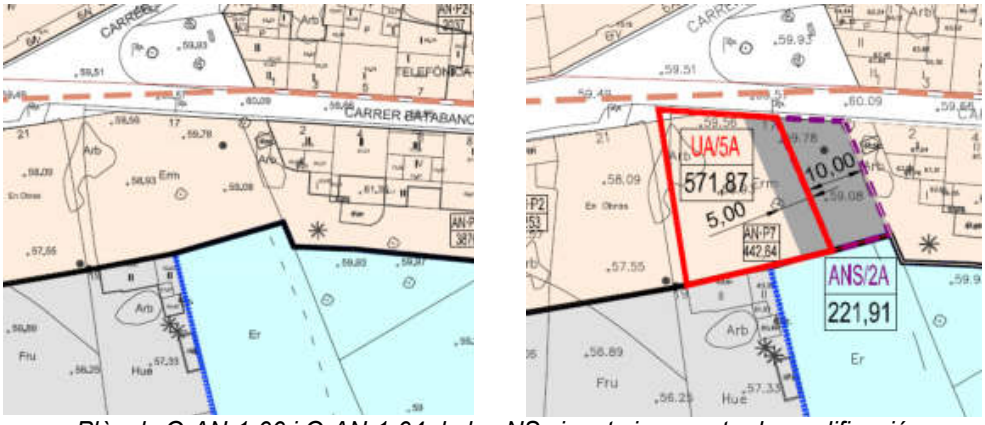
3. Lo previsto en los párrafos anteriores será de aplicación también a los locales de negocio."

En aquest cas, com s'ha assenyalat anteriorment, la modificació de planejament no suposa afecció al principi d'igualtat de tracte i no discriminació

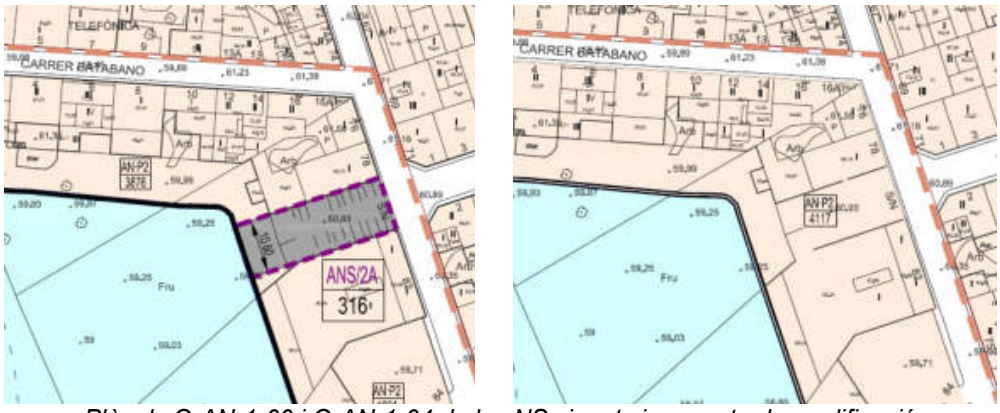
D'altra banda, el seu objecte no és la regulació de l'accés a l'habitatge, arrendament o un altre tipus d'intermediació immobiliària, sinó la millora de l'accessibilitat del sector urbanitzable directament ordenat destinat a aparcaments públics.

3.6. Relació i justificació de les modificacions dels plànols.

Aquesta modificació de planejament afecta a la documentació gràfica en el següent sentit:



Plànols O-AN-1-00 i O-AN-1-04 de les NS vigents i proposta de modificació.



Plànols O-AN-1-00 i O-AN-1-04 de les NS vigents i proposta de modificació.

https://www.caib.es/eboibfront/pdf/ca/2026/33/1214787

04. ESTUDI ECONÒMIC i FINANCER I PROGRAMA D'ACTUACIÓ

Aquesta modificació del planejament vigent altera l'estudi econòmic i financer, encara que no la programació, així mateix modifiquen l'estudi de sostenibilitat econòmica i el de viabilitat quant a que s'implanta una nova unitat d'actuació.

05. INFORME DE SOSTENIBILITAT ECONÒMICA

L'article 22.4 del RDL 7/2015, de 30 d'octubre, estableix que la documentació dels instruments d'ordenació urbanística ha d'incloure un informe o memòria de sostenibilitat econòmica en el qual es ponderarà, en particular, l'impacte de l'actuació en les Hisendes Públiques afectades per la implantació i el manteniment de les infraestructures necessàries o l'arrencada i la prestació dels serveis resultants, així com la suficiència i adequació de sòl destinat a usos productius.

D'altra banda, l'article 38 de la LUIB ha previst la necessitat d'incorporar, en determinats casos i entre els documents del planejament, el referit informe de sostenibilitat econòmica de les actuacions previstes

Aquesta modificació de planejament, segons s'ha exposat, suposa la delimitació d'una nova unitat d'actuació per la qual cosa és necessària la modificació de la memòria de sostenibilitat i la de viabilitat econòmica.

06. INFORME I MEMÒRIA DE SOSTENIBILITAT AMBIENTAL

Segons l'article 12 del Decret legislatiu 1/2020, de 28 d'agost, pel qual s'aprova el text refós de la Llei avaluació ambiental de les Illes Balears, modificada per la Llei 7/2024, d'11 de desembre, de mesures urgents de simplificació i racionalització administratives de les administracions públiques de les Illes Balears, els plans i programes, així com les seves revisions, seran objecte d'avaluació ambiental estratègica segons les següents determinacions:

"1. Ordinària.

a) Estableixin el marc per a la futura autorització de projectes legalment sotmesos a avaluació d'impacte ambiental i es refereixin a l'agricultura, ramaderia, silvicultura, aqüicultura, pesca, energia, mineria, indústria, transport, gestió de residus, gestió de recursos hídrics, ocupació del domini públic marítim terrestre, utilització del medi marí, telecomunicacions, turisme, ordenació del territori urbà i rural, o de l'ús del sòl, inclosa la delimitació d'usos portuaris o aeroportuaris.

b) Requereixin una avaluació per a afectar espais de Xarxa Natura 2000 en els termes previstos en la legislació sobre patrimoni natural i biodiversitat.

c) Els que requereixin una avaluació ambiental estratègica simplificada, quan es produeixi algun dels supòsits següents:

- *Quan així ho decideixi, cas per cas, l'òrgan ambiental en l'informe ambiental estratègic d'acord amb els criteris de l'annex V de la Llei 21/2013, de 9 de desembre, d'avaluació ambiental.*
- *Quan així ho determini l'òrgan ambiental, a sol·licitud del promotor.*

2. També seran objecte d'una avaluació ambiental estratègica ordinària les modificacions dels plans i programes inclosos en les lletres a) i b) de l'apartat 1 d'aquest article quan, per si mateixes, impliquin:

https://www.caib.es/eboibfront/pdf/ca/2026/33/1214787

a) Establir un marc nou per a l'autorització futura de projectes legalment sotmesos a l'avaluació d'impacte ambiental en les matèries incloses en l'apartat 1.a) anterior.

b) S'entendrà que les modificacions comporten un nou marc per a l'autorització futura de projectes legalment sotmesos a avaluació ambiental quan la seva aprovació generi la possibilitat d'executar algun projecte nou sotmès a avaluació ambiental, o augmenti les dimensions o l'impacte eventual de projectes sotmesos a avaluació ambiental ja permesos en el pla o programa que es modifica.

c) Requerir una avaluació perquè afecten espais Xarxa Natura 2000 en els termes previstos en la legislació del patrimoni natural i de la biodiversitat.

3. Simplificada.

a) Els plans i els programes esmentats en les lletres a) i b) de l'apartat 1 d'aquest article, i les seves revisions, que estableixin l'ús, en l'àmbit municipal, de zones d'extensió reduïda.

b) Els plans i els programes, i les seves revisions, que estableixin un marc per a l'autorització de projectes en el futur, però no compleixin els altres requisits que s'indiquen en les lletres a) i b) de l'apartat 1 d'aquest article.

4. També seran objecte d'avaluació ambiental estratègica simplificada:

a) Les modificacions esmentades en l'apartat 2 d'aquest article, quan siguin de caràcter menor, en els termes que es defineixen en l'article 5 de la Llei 21/2013, de 9 de desembre, d'avaluació ambiental.

b) Les modificacions de plans o programes que, malgrat no estar incloses en l'apartat 2 d'aquest article, suposin, per si mateixes, un nou marc per a l'autorització de projectes. Es considerarà que les modificacions de plans i programes comporten un nou marc de projectes quan la seva aprovació generi la possibilitat d'executar nous projectes, o augmenti les dimensions o l'impacte eventual dels permesos en el pla o programa que es modifica i, en tot cas, quan suposin un increment de la capacitat de població, residencial o turística, o habilitin la transformació urbanística d'un sòl en situació rural.

c) No s'inclouran en els supòsits d'avaluació ambiental els estudis de detall que respectin estrictament els límits i les restriccions que estableix la normativa urbanística per a aquests instruments urbanístics, així com la seva submissió als instruments de planejament dels quals depenen jeràrquicament.

Tampoc s'inclouran les modificacions de plans d'escassa entitat, que no suposin canvis o variacions fonamentals de les característiques o de les estratègies i directrius dels plans ja aprovats, ni diferències substancials en els efectes previstos o en la zona d'influència, que no modifiquin la classificació del sòl ni incrementin aprofitaments urbanístics ni incideixin negativament en la funcionalitat de les dotacions públiques i que no estableixin nous usos no previstos en el planejament aplicable, excepte en aquest últim cas que el canvi d'ús suposi establir un ús d'espai lliure o d'equipaments públics a sòl urbà o urbanitzable.

5. Quan l'òrgan substantiu valori que un pla o programa, sigui en la seva primera formulació o sigui en la seva revisió, o la modificació d'un pla o programa vigent, no està inclòs en cap dels supòsits dels apartats anteriors d'aquest article, i, per tant, no està subjecte a avaluació ambiental estratègica, ho justificarà mitjançant un informe tècnic que quedarà a l'expedient.

https://www.caib.es/eboibfront/pdf/ca/2026/33/1214787

6. No s'inclouran en els supòsits d'avaluació ambiental els estudis de detall, que respectaran la seva submissió als instruments de planejament dels quals depenen jeràrquicament.

Tampoc s'inclouran les modificacions de plans d'escassa entitat, que no suposin canvis o variacions fonamentals de les característiques o de les estratègies i directrius dels plans ja aprovats, ni diferències substancials en els efectes previstos o en la zona d'influència, que no modifiquin la classificació del sòl, ni incrementin aprofitaments urbanístics ni incideixin negativament en la funcionalitat de les dotacions públiques i que no estableixin nous usos no previstos en el planejament aplicable, excepte en aquest últim cas que el canvi d'ús suposi establir un ús d'espai públic o d'equipaments públics en sòl urbà o urbanitzable."

En aquest cas, les modificacions de planejament suposen un nou marc per a l'autorització de projectes, encara que d'àmbit reduït pel que, si és el cas, haurà de sotmetre's al procediment d'avaluació ambiental estratègica simplificada.

07. RESUM EXECUTIU DEL PLANEJAMENT

En compliment de l'article 25 del Reial decret legislatiu 7/2015, de 30 d'octubre, article 38 de la LUIB, s'annexa el document de resum executiu del planejament.

Andratx, signat en la data de la signatura electrònica.

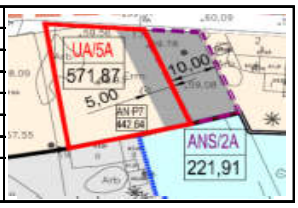
https://www.caib.es/eboibfront/pdf/ca/2026/33/1214787

NORMES URBANÍSTIQUES

No es modifiquen.

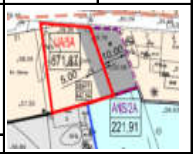
FITXA D'ACTUACIÓ AÏLLADA EN SÒL URBÀ

ANS/2A	TIPUS	Superfície
USOS NO LUCRATIUS	Vial	m2
Superfície		221,91
ÀMBIT		**221,91**
APROFITAMENT NO LUCRATIU	0,00	0,00
SISTEMA DE GESTIÓ	Expropiació	
PROGRAMACIÓ	1r quadrienni	
OBSERVACIONS: Andratx: accés al carrer sa Teulera.		



FITXA PER A L'EXECUCIÓ DE LA UA/5.A

ZONA A UA/5A (Andratx)	Superficie m2	Porcentaje %	Aprovech. m2/m2	Aprovech. m2/t	Indice Ir o It	Viviendas nº	Población nº
USOS NO LUCRATIVOS							
Superficies de viario y/o aparcamientos	130,83	16,50%					
Superficie de espacio libre público (ELP)	0,00	0,00%					
Superficie de equipamientos (EQ)	0,00	0,00%		0,00			
Superficie de infraestructuras	0,00	0,00%		0,00			
Total usos no lucrativos	130,83	16,50%		0,00			
USOS LUCRATIVOS							
Superficie residencial plurifamiliar	441,04	55,62%	1,80	793,87	1/70	6	16
Superficie residencial unifamiliar	0,00	0,00%		0,00			
Superficie de uso residencial HPO	0,00	0,00%		0,00			
Superficie de uso turístico	0,00	0,00%		0,00			
Superficie de uso terciario (comercial)	0,00	0,00%		0,00			
Superficie de uso industrial	0,00	0,00%		0,00			
Superficie de equipamiento privado	0,00	0,00%		0,00			
Superficie de espacio libre privado	0,00	0,00%		0,00			
Total usos lucrativos	441,04	55,62%		793,87		6	16
ÁMBITO DE LA UA	**571,87**	**72,11%**		**793,87**		**6**	**16**
Sistema general de espacios libres públicos o viario	0,00	0,00%		0,00			
Sistema de actuación	Compensación	OBJETO					
Aprovechamiento medio ponderado de cesión	5,00%						
PROGRAMACIÓN	Plazos (años)	Ampliación del vial de acceso al SUDO/4.A que se					
Aprobación estatutos y bases	1	ha de obtener por expropiación de la ANS/2.A.					
Aprobación proyecto de reparcelación	2						
Aprobación proyecto de urbanización	3						
Ejecución de la urbanización	4						
Inicio de las obras de edificación	6	PLANOS		O-AN-1-00	O-AN-1-04		



OBSERVACIONES:
Zonificación: AN·P7 Reserva HPO 0%
Los anteriores plazos de programación no serán acumulativos.
Se admitirán las variaciones de superficies debidas a una mejor precisión de la escala de trabajo.
El incumplimiento de la programación falcultará al Ayuntamiento para cambiar el sistema de gestión o expropiar el suelo afectado.
El 15% de aprovechamiento medio del incremento de edificabilidad entre AN·P2 y AN·P7 equivale al 5% sobre la edificabilidad total.

https://www.caib.es/eboibfront/pdf/ca/2026/33/1214787

MODIFICACIÓ 3
NORMES SUBSIDIÀRIES DE PLANEJAMENT D'ANDRATX

ANNEX 1 A LES NORMES URBANÍSTIQUES FITXES DE GESTIÓ DEL SÒL URBÀ I URBANITZABLE

MODIFICACIÓ DE L'ANNEX 1 DE LES NORMES URBANÍSTIQUES, DE L'ESTUDI ECONÒMIC I PROGRAMACIÓ DE LES INVERSIONS, ESTUDI DE SOSTENIBILITAT I VIABILITAT ECONÒMICA I DELS PLÀNOLS: O-AN-1-00 I O-AN-1-04

AJUNTAMENT D'ANDRATX

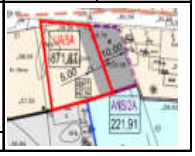
https://www.caib.es/eboibfront/pdf/ca/2026/33/1214787

NORMES SUBSIDIÀRIES DE PLANEJAMENT D'ANDRATX

ANNEX 1 A LES NORMES URBANÍSTIQUES

FITXES DE GESTIÓ DEL SÒL URBÀ

S'afegeix la següent fitxa d'actuació en sòl urbà a l'annex 1 de les normes urbanístiques:

ZONA A UA/5A (Andratx)	Superficie m2	Porcentaje %	Aprovech. m2/m2	Aprovech. m2/t	Indice Ir o It	Viviendas nº	Población nº
USOS NO LUCRATIVOS							
Superficies de viario y/o aparcamientos	130,83	16,50%					
Superficie de espacio libre público (ELP)	0,00	0,00%					
Superficie de equipamientos (EQ)	0,00	0,00%		0,00			
Superficie de infraestructuras	0,00	0,00%		0,00			
Total usos no lucrativos	130,83	16,50%		0,00			
USOS LUCRATIVOS							
Superficie residencial plurifamiliar	441,04	55,62%	1,80	793,87	1/70	6	16
Superficie residencial unifamiliar	0,00	0,00%		0,00			
Superficie de uso residencial HPO	0,00	0,00%		0,00			
Superficie de uso turístico	0,00	0,00%		0,00			
Superficie de uso terciario (comercial)	0,00	0,00%		0,00			
Superficie de uso industrial	0,00	0,00%		0,00			
Superficie de equipamiento privado	0,00	0,00%		0,00			
Superficie de espacio libre privado	0,00	0,00%		0,00			
Total usos lucrativos	441,04	55,62%		793,87		6	16
AMBITO DE LA UA	**571,87**	**72,11%**		**793,87**		**6**	**16**
Sistema general de espacios libres públicos o viario	0,00	0,00%		0,00			
Sistema de actuación	Compensación	OBJETO					
Aprovechamiento medio ponderado de cesión	5,00%						
PROGRAMACIÓN	Plazos (años)	Ampliación del vial de acceso al SUDO/4.A que se ha de obtener por expropiación de la ANS/2.A.					
Aprobación estatutos y bases	1						
Aprobación proyecto de reparcelación	2						
Aprobación proyecto de urbanización	3						
Ejecución de la urbanización	4						
Inicio de las obras de edificación	6	PLANOS		O-AN-1-00	O-AN-1-04		

OBSERVACIONES:
Zonificación: AN·P7 Reserva HPO 0%
Los anteriores plazos de programación no serán acumulativos.
Se admitirán las variaciones de superficies debidas a una mejor precisión de la escala de trabajo.
El incumplimiento de la programación falcultará al Ayuntamiento para cambiar el sistema de gestión o expropiar el suelo afectado.
El 15% de aprovechamiento medio del incremento de edificabilidad entre AN·P2 y AN·P7 equivale al 5% sobre la edificabilidad total.

FITXES DE GESTIÓ DEL SÒL URBANITZABLE ORDENAT

No es modifiquen.

FITXES DE GESTIÓ DEL SÒL URBANITZABLE DIRECTAMENT ORDENAT

No es modifiquen.

Andratx, signat en la data de la signatura electrònica.

https://www.caib.es/eboibfront/pdf/ca/2026/33/1214787

https://www.caib.es/eboibfront/ D.L.: PM 469-1983 - ISSN: 2254-1233

MODIFICACIÓ 3
NORMES SUBSIDIÀRIES DE PLANEJAMENT D'ANDRATX

RESUM EXECUTIU DEL PLANEJAMENT
DOCUMENT D'APROVACIÓ DEFINITIVA

MODIFICACIÓ DE L'ANNEX 1 DE LES NORMES URBANÍSTIQUES, DE L'ESTUDI ECONÒMIC I PROGRAMACIÓ DE LES INVERSIONS, ESTUDI DE SOSTENIBILITAT I VIABILITAT ECONÒMICA I DELS PLÀNOLS: O-AN-1-00 I O-AN-1-04

https://www.caib.es/eboibfront/pdf/ca/2026/33/1214787

AJUNTAMENT D'ANDRATX

https://www.caib.es/eboibfront/pdf/ca/2026/33/1214787

RESUM EXECUTIU DEL PLANEJAMENT

L'article 25 del Reial decret legislatiu 7/2015, de 30 d'octubre, pel qual s'aprova el text refós de la llei de sòl, estableix que en els procediments d'aprovació o d'alteració d'instruments d'ordenació urbanística, la documentació exposada al públic haurà d'incloure un resum executiu expressiu dels punts següents:

a) Delimitació dels àmbits en què l'ordenació projectada altera la vigent, amb un plànol de la seva situació, i abast de l'esmentada alteració.

b) Si escau, els àmbits en què es suspenguin l'ordenació o els procediments d'execució o d'intervenció urbanística i la durada de l'esmentada suspensió.

D'altre banda, l'article 39 de la Llei 12/2017, de 29 de desembre, d'urbanisme dels Illes Balears (BOIB n. 160, de 29.12.17), estableix que la memòria del planejament haurà d'incloure un resum executiu que delimiti els àmbits en els quals l'ordenació estructural projectada altera la vigent en els tèrmit següents:

"L'anàlisi de la previsió d'alteració de l'aprofitament per canvi de l'ús global o de l'edificabilitat bruta aplicat a determinats àmbits situats a qualsevol classe de sòl, en relació amb l'aprofitament atribuït pel planejament anterior."

A més, s'haurà de justificar en els memòries de viabilitat econòmica, és localitzarà en els plànols d'ordenació i és determinarà el seu abast i, si escau, els àmbits en què es suspenguin l'ordenació o els procediments d'execució o d'intervenció urbanística, i la durada d'aquesta suspensió.

En la seva conseqüència aquesta modificació dels NS de planejament altera l'ordenació vigent en els següents suposats:

01. ABAST I ÀMBIT DE LES ALTERACIONS DE L'ORDENACIÓ VIGENT

1.1. Modificacions que afecten a les normes.

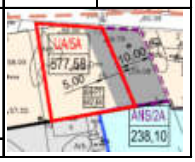
No hi ha cap.

No obstant això, s'implanta una nova unitat d'actuació (UA/5.A) amb la finalitat d'obtenir la cessió pública i gratuïta de l'ampliació del vial a expropiar (ANS/2.A). Això modifica l'annex 1 de les normes urbanístiques.

https://www.caib.es/eboibfront/pdf/ca/2026/33/1214787

MODIFICACIÓ 3 DE LES NORMES SUBSIDIÀRIES DEL MUNICIPI D'ANDRATX: RESUM EXECUTIU

ZONA A UA/5A (Andratx)	Superficie m2	Porcentaje %	Aprovech. m2/m2	Aprovech. m2/t	Indice Ir o It	Viviendas nº	Población nº
USOS NO LUCRATIVOS							
Superficies de viario y/o aparcamientos	134,94	17,02%					
Superficie de espacio libre público (ELP)	0,00	0,00%					
Superficie de equipamientos (EQ)	0,00	0,00%		0,00			
Superficie de infraestructuras	0,00	0,00%		0,00			
Total usos no lucrativos	134,94	17,02%		0,00			
USOS LUCRATIVOS							
Superficie residencial plurifamiliar	442,64	55,82%	1,80	796,75	1/70	6	16
Superficie residencial unifamiliar	0,00	0,00%		0,00			
Superficie de uso residencial HPO	0,00	0,00%		0,00			
Superficie de uso turístico	0,00	0,00%		0,00			
Superficie de uso terciario (comercial)	0,00	0,00%		0,00			
Superficie de uso industrial	0,00	0,00%		0,00			
Superficie de equipamiento privado	0,00	0,00%		0,00			
Superficie de espacio libre privado	0,00	0,00%		0,00			
Total usos lucrativos	442,64	55,82%		796,75		6	16
ÁMBITO DE LA UA	**577,58**	**72,83%**		**796,75**		**6**	**16**
Sistema general de espacios libres públicos o viario	0,00	0,00%		0,00			
Sistema de actuación	Compensación	OBJETO					
Aprovechamiento medio ponderado de cesión	5,00%						
PROGRAMACIÓN	Plazos (años)	La ampliación del vial de acceso al SUDO/4.A que se ha de obtener por expropiación de la ANS/2.A.					
Aprobación estatutos y bases	1						
Aprobación proyecto de reparcelación	2						
Aprobación proyecto de urbanización	3						
Ejecución de la urbanización	4						
Inicio de las obras de edificación	6	PLANOS		O-AN-1-04	O-AN-1-06		

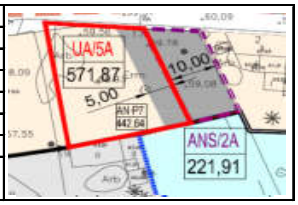


OBSERVACIONES:
Zonificación: AN·P7 Reserva HPO 0%
Los anteriores plazos de programación no serán acumulativos.
Se admitirán las variaciones de superficies debidas a una mejor precisión de la escala de trabajo.
El incumplimiento de la programación falcultará al Ayuntamiento para cambiar el sistema de gestión o expropiar el suelo afectado.
El 15% de aprovechamiento medio del incremento de edificabilidad entre AN·P2 y AN·P7 equivale al 5% sobre la edificabilidad total.

MODIFICACIONS QUE AFECTEN L'ESTUDI ECONÒMIC I PROGRAMACIÓ DE LES INVERSIONS

Es modifica el document d'Estudi econòmic del planejament i programació de les inversions a conseqüència del canvi d'emplaçament de l'ANS/2.A, la qual cosa suposa una modificació també de la seva superfície.

ANS/2A	TIPUS	Superfície
USOS NO LUCRATIUS	Vial	m2
Superfície		221,91
ÀMBIT		**221,91**
APROFITAMENT NO LUCRATIU	0,00	0,00
SISTEMA DE GESTIÓ	Expropiació	
PROGRAMACIÓ	1r quadrienni	
OBSERVACIONS: Andratx: accés al carrer sa Teulera.		



MODIFICACIONS DE LA MEMÒRIA DE SOSTENIBILITAT ECONÒMICA I ESTUDI DE VIABILITAT ECONÒMICA

Aquesta modificació de la memòria de sostenibilitat econòmica i estudi de viabilitat també econòmica és conseqüència de la delimitació d'una nova unitat d'actuació (UA/5.A) amb la finalitat d'aconseguir l'ampliació del vial a expropiar afectat per la nova delimitació de l'ANS/2.A.

1.2. Modificacions que afecten als plànols.

En la C. sa Teulera 15 i 17 (al costat del C. Batamano), estan les parcel·les de sòl vacant de referència cadastral: 0107721DD5800N0001UJ i 0107720DD5800N0001ZJ que són les més idònies per a accedir al SUDO/4.A, que està destinat a aparcaments públics, ja que permeten obtenir un ample de 15 m pel que, a més de permetre l'accés per als vianants, possibilita disposar de 2 carrils d'entrada i altres 2 de sortida de la zona d'aparcament públics, així com l'accés a l'aparcament públic dels vehicles de transport

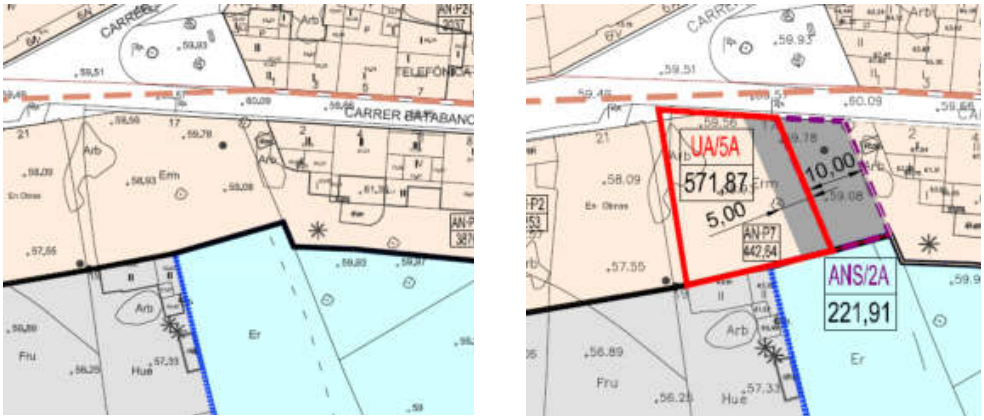
https://www.caib.es/eboibfront/pdf/ca/2026/33/1214787

https://www.caib.es/eboibfront/ D.L.: PM 469-1983 - ISSN: 2254-1233

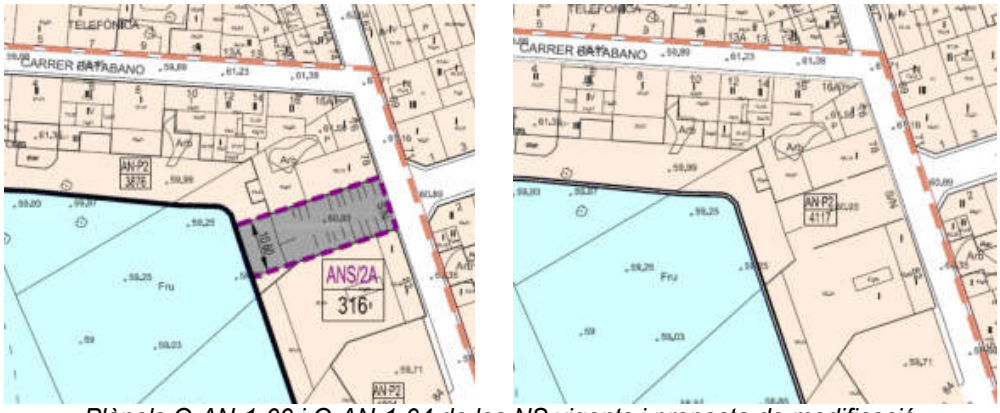
públic, serveis i mercaderies.

Per tant, es proposa la substitució de l'actual ANS/2.A, que està situada en la C. Metge Gaspar Pujol, de 10 m d'ample, per aquest nou accés de 15 m d'ample a obtenir, una part per expropiació mitjançant l'ANS/2.A i una altra per cessió mitjançant l'execució de la UA/5.A.

Per tant, a l'efecte de la seva obtenció, se substitueix l'actual ANS/2.Per una altra equivalent de 10 m d'ample i es delimita una unitat d'actuació de dotació en la resta de parcel·la per a obtenir els 5 m restants.



Plànols O-AN-1-00 i O-AN-1-04 de les NS vigents i proposta de modificació.



Plànols O-AN-1-00 i O-AN-1-04 de les NS vigents i proposta de modificació.

02. DURADA I ÀMBITS EN ELS QUALS SE SUSPÈN L'ORDENACIÓ

D'acord amb l'article 51 de la referida Llei 12/2017, de 29 de desembre, i l'article 89 del RLUIBM, amb l'aprovació inicial quedarà suspès pel termini de dos anys, prorrogable un any més si s'ha repetit el tràmit d'informació pública, l'atorgament de llicències en l'àmbit d'allò que s'ha alterat i, amb l'aprovació provisional, de manera automàtica un altre any més, fins a un total de quatre anys. Això, sense perjudici que puguin concedir-se les llicències basades en el règim urbanístic vigent sempre que es respectin també les determinacions del nou planejament.

Andratx, signat en la data de la signatura electrònica.

https://www.caib.es/eboibfront/pdf/ca/2026/33/1214787

MODIFICACIÓ 3 DE LES NORMES SUBSIDIÀRIES DEL MUNICIPI D'ANDRATX: RESUM EXECUTIU

https://www.caib.es/eboibfront/pdf/ca/2026/33/1214787

MODIFICACIÓ 3 NORMES SUBSIDIÀRIES DE PLANEJAMENT D'ANDRATX

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

MODIFICACIÓ DE L'ANNEX 1 DE LES NORMES URBANÍSTIQUES, DE L'ESTUDI ECONÒMIC I PROGRAMACIÓ DE LES INVERSIONS, ESTUDI DE SOSTENIBILITAT I VIABILITAT ECONÒMICA I DELS PLÀNOLS: O-AN-1-00 I O-AN-1-04

https://www.caib.es/eboibfront/pdf/ca/2026/33/1214787

AJUNTAMENT D'ANDRATX

https://www.caib.es/eboibfront/pdf/ca/2026/33/1214787

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

https://www.caib.es/eboibfront/pdf/ca/2026/33/1214787

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

https://www.caib.es/eboibfront/pdf/ca/2026/33/1214787

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:

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

VSo: valor del sòl descomptats els deures i càrregues pendents, en euros.
VS: 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 residencia)	8
Edifici d'ús residencial (segona residencia)	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.

La modificació de les actuacions aïllades previstes en el planejament en sòl urbà a obtenir per expropiació correspon a la següent fitxa:

ANS/2A	TIPUS	Superfície
USOS NO LUCRATIUS	Vial	m2
Superfície		238,10
AMBIT		**238,10**
APROFITAMENT NO LUCRATIU	0,00	0,00
SISTEMA DE GESTIÓ	Expropiació	
PROGRAMACIÓ	1r quadrienni	
OBSERVACIONS: Andratx: accés al carrer sa Teulera.		

Resum:

COSTOS D'EXPROPIACIÓ EN SÒL URBÀ SITUACIÓ	SISTEMA DE GESTIÓ	TIPUS ACTUAC.	SUPERFÍCIE m2	APR. TEÒRIC m2/m2	VRS €/m2	COST EXPR. €	AGENT INVERSOR	PROGRAM. EXPROP.	COST TOTAL €
Andratx: accés al carrer sa Teulera.	Expropiació	ANS/2A	238,10	1,20	696,99	199.143,98	Ajuntament	1r quadrienni	199.143,98
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 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			**10.007,10**			**6.784.903,23**			**6.784.903,23**
5% premi d'afecció	339.245,16								
TOTAL COSTOS D'EXPROPIACIÓ	**7.124.148,39**								

https://www.caib.es/eboibfront/pdf/ca/2026/33/1214787

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

No es modifiquen.

2.3. Sòl urbanitzable.

No es modifiquen.

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

Modificació del quadre de càlcul del cost d'adquisició de les actuacions aïllades:

COSTOS D'EXPROPIACIÓ EN SÒL URBÀ SITUACIÓ	SISTEMA DE GESTIÓ	TIPUS ACTUAC.	SUPERFICIE m2	APR. TEÒRIC m2/m2	VRS €/m2	COST EXPR. €	AGENT INVERSOR	PROGRAM. EXPROP.	COST TOTAL €
Andratx: accés al carrer sa Teulera.	Expropiació	ANS/2A	238,10	1,20	696,99	199.143,98	Ajuntament	1r quadrienni	199.143,98
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 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			**10.007,10**			**6.784.903,23**			**6.784.903,23**
5% premi d'afecció	339.245,16								
TOTAL COSTOS D'EXPROPIACIÓ	**7.124.148,39**								

Modificació del quadre de càlcul del cost d'execució de les actuacions aïllades:

SOL URBA COST EXECUCIÓ DE LES ACTUACIONS AÏLLADES	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: accés al carrer sa Teulera.	Vial	238,10	463,69	25,00%	115,92	1,16	22,03	139,11	0,56	33.253,86 €
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 Andraxt.	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		**10.007,10**								**1.128.843,62 €**

Modificació del quadre de càlcul del cost d'adquisició i execució de les actuacions aïllades:

https://www.caib.es/eboibfront/pdf/ca/2026/33/1214787

https://www.caib.es/eboibfront/ D.L.: PM 469-1983 - ISSN: 2254-1233

SÒL URBÀ COST D'EXPROPIACIÓ I EXECUCIÓ	COST ADQUISICIÓ	COST EXECUCIÓ	TOTAL (€)
Andratx: accés al carrer sa Teulera.	199.143,98 €	33.253,86 €	232.397,85 €
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 Andraxt.	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	**6.784.903,23 €**	**1.128.843,62 €**	**7.913.746,85 €**
5% premi d'afecció	339.245,16 €	0,00 €	339.245,16 €
TOTAL	**7.124.148,39 €**	**1.128.843,62 €**	**8.252.992,01 €**

SÒL RÚSTIC

No es modifiquen.

SÒL URBANITZABLE

No es modifiquen.

Andratx, signat en la data de la signatura electrònica.

https://www.caib.es/eboibfront/pdf/ca/2026/33/1214787

https://www.caib.es/eboibfront/ D.L.: PM 469-1983 - ISSN: 2254-1233

BOIB
Butlletí Oficial de les Illes Balears
Núm. 33
14 de març de 2026
Fascicle 68 - Sec. I. - Pàg. 13454

ANNEX I
CÀLCUL COSTOS D'EXPROPIACIÓ

CÀLCUL DELS COSTOS D'EXPROPIACIÓ	SISTEMA DE GESTIÓ	TIPUS ACTUAC.	SUPERFÍCIE	APR. TEÒRIC	VRS	COST EXPR.	AGENT INVERSOR	PROGRAM. EXPROP.	COST TOTAL
SITUACIÓ			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: accés al carrer sa Teulera.	Expropiació	ANS/2A	221,91	1,20	696,99	185.602,86	Ajuntament	1r quadrienni	185.602,86 €
Andratx: connexió carrer Andalucia 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	2.064,00	0,00	3,37	6.964,19	Ajuntament	2n quadrienni	6.964,19 €
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 Lluis.	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			**48.556,91**			**7.006.515,40**			**7.006.515,40 €**
5% premi d'afecció	350.325,77								
TOTAL COSTOS D'EXPROPIACIÓ	**7.356.841,17**								

COSTOS D'EXPROPIACIÓ SECTORS URBANITZABLES	SISTEMA DE GESTIÓ	TIPUS ACTUAC.	SUPERFÍCIE	APR. TEÒRIC	VRS	COST EXPR.	AGENT INVERSOR	PROGRAM. EXPROP.	COST TOTAL
SITUACIÓ			m2	m2/m2	€/m2	€			€
Andratx: a l'Oest del nucli	Expropiació	SUDO/4A	9.186,11	0,00	4,42	40.577,80	Ajuntament	1r quadrienni	40.577,80
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			**16.829,11**			**72.241,33**			**72.241,33**
5% premi d'afecció	3.612,07								
TOTAL COSTOS D'EXPROPIACIÓ	**75.853,40**								

BOIB
Butlletí Oficial de les Illes Balears
Núm. 33
14 de març de 2026
Fascicle 68 - Sec. I. - Pàg. 13455

CÀLCUL COSTOS D'EXECUCIÓ

SÒL URBÀ COST EXECUCIÓ DE LES ACTUACIONS AÏLLADES	Tipus 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: accés al carrer sa Teulera.	Vial	221,91	463,69	25,00%	115,92	1,16	22,03	139,11	0,56	30.992,71 €
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 Andraxt.	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		**9.990,91**								**1.126.582,47 €**

SÒL RÚSTIC COST EXECUCIÓ DE LES ACTUACIONS AÏLLADES	Tipus 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: 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 Andalucia 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	2.064,00	463,69	19%	86,94	0,87	16,52	104,33	0,42	216.198,99 €
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 Lluis.	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 Castellas.	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 Castellas.	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		**83.086,00**								**8.704.020,36 €**

SÒL URBANITZABLE COST EXECUCIÓ DELS SECTORS A EXPROPIAR	Tipus 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: a l'Oest del nucli	AN·A	9.186,11	463,69	0,25	115,92	1,16	22,03	139,11	0,56	1.282.963,61 €
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		**16.829,11**								**2.350.411,19 €**

RESUM	EXPROPIACIÓ	EXECUCIÓ	TOTAL (€)
1r quadrienni	4.434.737,52 €	4.251.022,35 €	8.685.759,87 €
2n quadrienni	2.997.957,05 €	7.929.991,68 €	10.927.948,73 €
TOTAL	**7.432.694,57 €**	**12.181.014,03 €**	**19.613.708,60 €**

Andratx, signat en la data de la signatura electrònica.

https://www.caib.es/eboibfront/ D.L.: PM 469-1983 - ISSN: 2254-1233

BOIB
Butlletí Oficial de les Illes Balears

Núm. 33
14 de març de 2026
Fascicle 68 - Sec. I. - Pàg. 13456

MODIFICACIÓ 3
NORMES SUBSIDIÀRIES DE PLANEJAMENT D'ANDRATX

MEMÒRIA DE SOSTENIBILITAT ECONÒMICA
ESTUDI VIABILITAT ECONÒMICA

MODIFICACIÓ DE L'ANNEX 1 DE LES NORMES URBANÍSTIQUES, DE L'ESTUDI ECONÒMIC I PROGRAMACIÓ DE LES INVERSIONS, ESTUDI DE SOSTENIBILITAT I VIABILITAT ECONÒMICA I DELS PLÀNOLS: O-AN-1-00 I O-AN-1-04

https://www.caib.es/eboibfront/pdf/ca/2026/33/1214787

AJUNTAMENT D'ANDRATX

https://www.caib.es/eboibfront/pdf/ca/2026/33/1214787

ÍNDEX

MEMÒRIA DE SOSTENIBILITAT ECONÒMICA I ESTUDI VIABILITAT ECONÒMICA

1. NORMATIVA D'APLICACIÓ

2. MEMÒRIA DE SOSTENIBILITAT ECONÒMICA

2.1. Objectius
2.2. Determinació de les administracions afectades i del manteniment de les actuacions
2.2.1. Concepte
2.2.2. Actuacions d'urbanització
2.3. Valoració econòmica de les noves infraestructures i serveis resultants
2.4. Valoració de les despeses previstes al pressupost municipal
2.5. Valoració dels ingressos previstos al pressupost municipal
2.6. Anàlisi del pressupost de despeses. Identificació de les despeses depenents i independents.
2.7. Sostenibilitat econòmica del planejament
2.8. Conclusió

ANNEX I

DADES DE LA MEMÒRIA DE SOSTENIBILITAT ECONÒMICA

ANÀLISI DE LA VIABILITAT ECONÒMICA DE LES ACTUACIONS DERIVADES DE L'EXECUCIÓ DEL PLANEJAMENT

1. NORMATIVA D'APLICACIÓ

2. ANÀLISI DE LA VIABILITAT ECONÒMICA DE LES ACTUACIONS

2.1. Objecte.
2.2. Contingut.
2.3. Data a la qual han de referir-se les valoracions.
2.4. Tipus d'actuacions de transformació urbanística i legislació aplicable.
2.5. Actuacions de transformació urbanística en sòl urbà.
2.6. Actuacions de transformació urbanística en sòl urbanitzable.
2.7. Conclusions.

ANNEX II

ESTUDI DE MERCAT

ANNEX III

DADES DE L'ANÀLISIS DE LA VIABILITAT ECONÒMICA DE LES ACTUACIONS

https://www.caib.es/eboibfront/pdf/ca/2026/33/1214787

https://www.caib.es/eboibfront/ D.L.: PM 469-1983 - ISSN: 2254-1233

MEMÒRIA DE SOSTENIBILITAT ECONÒMICA

L'informe o memòria de sostenibilitat econòmica té per objecte l'estudi i anàlisi del cost públic del manteniment i conservació de les infraestructures i serveis derivats de les actuacions d'urbanització, és a dir:

1. Les de nova urbanització que suposen en pas d'un àmbit de sòl de la situació de rural a la d'urbanitzat mitjançant la creació de les infraestructures, dotacions públiques i parcel·les edificables.

2. Les que tenen per objecte reformar o renovar la urbanització d'un àmbit de sòl urbanitzat.

A aquest efecte, d'acord amb la "Guía Metodológica para la redacción de Informes de Sostenibilidad Económica" editada pel "Ministerio de Fomento", s'elabora el present document denominat INFORME DE SOSTENIBILITAT ECONÒMICA DE LES ACTUACIONS DE TRANSFORMACIÓ URBANÍSTICA que pondera l'impacte de les actuacions urbanístiques previstes en el planejament, considerant principalment el manteniment de les noves infraestructures necessàries i la posada en funcionament i prestació dels nous serveis resultants sorgits dels increments de població i activitat previstos. Igualment, prendre en consideració la suficiència i adequació del sòl destinat a usos productius.

D'acord amb l'esmentada guia, a l'apartat d'inversió pública i d'increment patrimonial de la nova ordenació haurà de diferenciar entre:

a. L'eventual execució de les obres d'urbanització necessàries per a la transformació del sòl.

Els propietaris són els que han de finançar la totalitat de les despeses de producció per a la disposició de sòl edificable i, com a compensació per això, reben l'aprofitament urbanístic o les plusvàlues derivades de l'acció urbanística. Per tant, l'administració no participa en la inversió per a l'execució de les obres d'urbanització.

b. L'execució d'espais lliures o infraestructures corresponents als sistemes generals.

L'execució d'aquestes obres es finança amb càrrec a les administracions públiques que han de suportar la despesa i estimar el moment en què s'ha de realitzar.

c. L'edificació d'equipaments públics municipals o integrats a la xarxa secundària de dotacions inclosa en l'àmbit de l'actuació. S'haurà d'estimar l'import de la inversió, identificar l'administració responsable de la mateixa i estimar el moment en què es produeix.

Informació general sobre el municipi tinguda en compte en aquesta memòria:

LIQUIDACION PRESUPUESTO MUNICIPAL	**2.018**
POBLACIÓN (2018)	**12.265**
POBLACIÓN (2011)	11.919
VIVIENDAS PRINCIPALES (2011)	4.880
VIVIENDAS SECUNDARIAS (2011)	4.444
POBLACIÓN FLOTANTE (2011)	**10.854**

No es considera la diferència d'anys entre les dades d'habitatge secundari de l'INE (2011) i de població de dret (2017) per al càlcul de la població flotant.

Equivalència entre places turístiques i habitants als efectes del càlcul de l'increment de cargues: 0,4 places turístiques = 1 habitant.

https://www.caib.es/eboibfront/pdf/ca/2026/33/1214787

En el cas d'actuacions que suposin un increment del sostre edificable sense que això repercuteixi en l'augment poblacional s'adopta com a instrument analític la variable de "habitant equivalent", és a dir que 50 m²/sostre d'ús productiu (industrial o terciari) equivalen a 1 habitant equivalent.

Data de l'última ponència de valors cadastrals: **2009**

Estimació de la data de finalització de les actuacions d'urbanització i/o de renovació previstes segons el tipus d'escenari considerat:

- Recessiu: 2031
- Normalitzat: 2029
- Expansiu: 2027

Aquesta previsió s'ha considerat a partir de les dades obtingudes de temps d'aprovació dels planejaments. Atès que actualment els ritme real de desenvolupament de les actuacions, a conseqüència de la complexitat de la tramitació enfront de les distintes administracions són els següents:

- Recessiu: 12 anys.
- Normalitzat: 10 anys.
- Expansiu: 8 anys.

1. NORMATIVA D'APLICACIÓ

L'article 22 del Reial decret legislatiu 7/2015, de 30 d'octubre, pel qual s'aprova el text refós de la llei de sòl, estableix que la documentació dels instruments d'ordenació ha d'incloure un informe o memòria de sostenibilitat econòmica en el qual es ponderarà, en particular, l'impacte de l'actuació en les Hisendes Públiques afectades per la implantació i el manteniment de les infraestructures necessàries o la instal·lació i la prestació dels serveis resultants, així com la suficiència i adequació de sòl destinat a usos productius.

L'article 3.1 del Reial Decret 1492/2011, de 24 d'octubre, pel qual s'aprova el Reglament de Valoracions de la Llei de Sòl, que preveu:

"De acuerdo con lo dispuesto en el artículo 15.4 del texto refundido de la Ley de Suelo, la documentación de los instrumentos de ordenación de las actuaciones de urbanización debe incluir un informe o memoria de sostenibilidad económica, en el que se ponderará en particular el impacto de la actuación en las Haciendas Públicas afectadas por la implantación y el mantenimiento de las infraestructuras necesarias o la puesta en marcha y la prestación de los servicios resultantes, así como la suficiencia y adecuación del suelo destinado a usos productivos.

Específicamente y en relación con el impacto económico para la Hacienda local, se cuantificarán los costes de mantenimiento por la puesta en marcha y la prestación de los servicios públicos necesarios para atender el crecimiento urbano previsto en el instrumento de ordenación, y se estimará el importe de los ingresos municipales derivados de los principales tributos locales, en función de la edificación y población potencial previstas, evaluados en función de los escenarios socio-económicos previsibles hasta que se encuentren terminadas las edificaciones que la actuación comporta."

D'altra banda, l'article 38 i 47 de la Llei 12/2017, de 29 de desembre, d'urbanisme (LUIB), estableix que el contingut de l'informe de sostenibilitat econòmica del planejament, a més de l'estimació del cost econòmic de les actuacions previstes i de les previsions de finançament públic, ha de contenir l'anàlisi de la viabilitat econòmica de les actuacions derivades de l'execució del planejament, és a dir:

https://www.caib.es/eboibfront/pdf/ca/2026/33/1214787

"Article 38:

Els plans generals contindran les següents determinacions d'ordenació estructural:

Els estudis econòmics consistents en l'estudi econòmic financer, l'informe de sostenibilitat econòmica i la memòria de viabilitat econòmica, formulats en els termes establerts en l'article 47 de la present llei."

"Article 47:

1. L'estudi econòmic i financer del pla general contindrà l'estimació del cost econòmic de les actuacions de transformació urbanística previstes en l'estudi, la identificació dels subjectes públics o privats responsables de la seva execució i l'anàlisi de les previsions de finançament públic d'aquelles que corresponguin a l'administració, així com l'establiment dels terminis en què es prevegi el seu desenvolupament.

2. L'informe de sostenibilitat econòmica, en funció de les determinacions establertes en el pla general i en els instruments de planejament de desenvolupament actualitzats al moment de la seva execució, és aplicable a les actuacions al fet que es refereix l'article 23.2 de la present llei, excepte en les de dotació quan no comportin cessions de sòl públic que requereixin el seu manteniment per l'administració actuant. L'informe ponderarà l'impacte de l'actuació en les hisendes públiques afectades per la implantació i el manteniment de les infraestructures necessàries o la posada en funcionament i la prestació dels serveis resultants, en els termes establerts en la legislació estatal.

Específicament i en relació amb l'impacte econòmic per a la hisenda local, es quantificaran els costos de manteniment per a l'engegada i la prestació dels serveis públics necessaris per atendre el creixement urbà que preveu el pla general, i s'estimarà l'import dels ingressos municipals derivats dels principals tributs locals, en funció de l'edificació i la població potencial previstes, avaluats en funció dels escenaris socioeconòmics previsibles fins que estiguin acabades les edificacions que l'actuació comporti.

3. La memòria de viabilitat econòmica s'inclourà en el pla general i en els instruments de planejament que ho desenvolupin i es referirà a les actuacions que incrementin l'índex d'edificabilitat bruta o canviïn el seu ús global pel que fa a les determinacions estructurals establertes en el planejament anterior, aplicable a aquelles de nova urbanització, de dotació i de renovació urbanes, així com a les edificatòries rehabilitadores, i inclourà un balanç comparatiu relatiu a la rendibilitat econòmica, en els termes establerts en la legislació estatal.

4. En les avaluacions econòmiques que es realitzaran, un perit taxador expert i de competència reconeguda o una societat de taxació homologada oficialment acreditarà els valors de repercussió de sòl o de venda dels productes immobiliaris derivats dels estudis de mercat procedents."

2. INFORME DE SOSTENIBILITAT ECONÒMICA

2.1. Objectius.

L'informe o memòria de sostenibilitat econòmica, d'acord amb el RDL 7/2015, de 30 d'octubre, s'ha d'estructurar segons els següents suposats:

a. L'impacte de les actuacions d'urbanització en les Hisendes Públiques afectades.

En aquest sentit, l'impacte de les actuacions del planejament en les Hisendes Públiques suposa l'anàlisi prèvia de les infraestructures implantades o de l'engegada de la prestació dels serveis resultants, de quins precisen d'un manteniment i de l'administració a la qual correspon, així com

https://www.caib.es/eboibfront/pdf/ca/2026/33/1214787

de la valoració econòmica dels costos i ingressos previsibles. Finalment, extreure les conclusions relatives a l'impacte de les actuacions sobre la base de les dades anteriors i a la seva ponderació.

b. La suficiència i adequació del sòl destinat a usos productius.

La justificació de la suficiència i adequació del sòl destinat a usos productius té la finalitat de re equilibrar l'equació residencia-treball que garanteixi un raonable i limitat procés de desplaçaments i mobilitat urbana derivada de l'accés a l'activitat laboral amb el consegüent estalvi energètic i la millora de la qualitat de vida urbana.

En aquest sentit s'estableix la següent justificació de la suficiència o adequació dels usos productius, és a dir: determinar si la reserva de sòl per a usos productius, que són aquells usos generadors d'ocupació (industrial, empresarial, terciari, serveis, etc.), és suficient per a atendre les necessitats de la població resident.

En aquest cas, si atenem a la població generada dins de l'ordenació, superfícies i edificabilitats dels usos productius generats, aquests són les següents:

DADES TOTALS DEL PLANEJAMENT (*)	ANDRATX	SA COMA	S'ARRACO	SANT ELM	PORT D'A.	CAMP DE M.	TOTAL
Població prevista en les NS (urbà + urbanitzable)	10.896,00	538,00	1.332,00	2.380,00	11.407,00	4.422,00	**30.975,00**
Població no turística entre 18 i 65 anys	7.082,40	349,70	865,80	1.547,00	7.414,55	2.874,30	**20.133,75**
Superfície en zones d'ús terciari no turístic	8.037,00	0,00	0,00	0,00	761,00	19.838,00	**28.636,00**
Aprofitament urbanístic de les zones d'ús terciari	9.644,40	0,00	0,00	0,00	913,20	23.805,60	**34.363,20**
Superfície útil de les zones d'ús terciari	8.197,74	0,00	0,00	0,00	776,22	20.234,76	**29.208,72**
NOMBRE DE TRABALLADORS PER SUP. ÚTIL	**328**	**0**	**0**	**0**	**31**	**809**	**1.168**
Superfície en zones d'ús terciari mixt residencial	85.416,00	16.921,00	41.726,50	26.929,25	98.849,25	42.443,50	**312.285,50**
Aprofitament urbanístic de les zones d'ús mixt	102.499,20	10.152,60	25.035,90	32.315,10	118.619,10	50.932,20	**339.554,10**
Superfície útil de les zones d'us terciari mixt	87.124,32	8.629,71	21.280,52	27.467,84	100.826,24	43.292,37	**288.620,99**
NOMBRE DE TRABALLADORS PER SUP. ÚTIL	**3.485**	**345**	**851**	**1.099**	**4.033**	**1.732**	**11.544,84**
Superfície en zones d'ús d'equipament	79.887,00	26.745,00	5.823,00	640,00	25.853,00	25.669,00	**164.617,00**
Aprofitament urbanístic de les zones d'ús equip.	95.864,40	32.094,00	6.987,60	768,00	31.023,60	30.802,80	**197.540,40**
Superfície útil de les zones d'us equipament	81.484,74	27.279,90	5.939,46	652,80	26.370,06	26.182,38	**167.909,34**
NOMBRE DE TRABALLADORS PER SUP. ÚTIL	**1.630**	**546**	**119**	**13**	**527**	**524**	**3.358,19**
POBLACIÓ VINCULADA ALS USOS PRODUCTIUS	5.442,58	890,79	970,01	1.111,77	4.591,50	3.064,73	**16.071,38**
(*). No inclosos els usos turístics com a generadors d'usos productius.							79,82%

En aquest cas, en les unitats d'actuació i sectors urbanitzables no s'han generat usos productius i s'ha calculat la població i la superfície d'aquests usos en el conjunt del municipi. Les ràtios utilitzades entre superfície construïda d'aquests usos i nombre de treballadors potencials han estat les següents:

RÀTIO TREBALLADORS PER SUPERFÍCIE ÚTIL	
Usos terciaris (núm. treballadors/s. útil)	1/25
Usos d'equipament públic (núm. treballadors/s. útil)	1/50

Resultant:

NÚMERO DE TREBALLADORS EN UA	ZONA A	ZONA B	ZONA C
Ús terciari (Superfície construïda x 85% x ràtio)	0,00	0,00	0,00
Ús d'equipament (Sup. construïda x 85% x ràtio)	0,00	0,00	0,00
TOTAL TREBALLADORS	**0,00**	**0,00**	**0,00**

POBLACIÓ EN UA PREVISTA EN LES NS	ZONA A	ZONA B	ZONA C
Ús residencial	152	267	1.657
Ús turístic	0	0	0
TOTAL POBLACIÓ	**152**	**267**	**1.657**

NÚMERO DE TREBALLADORS EN SUB	ZONA A	ZONA B	ZONA C
Ús terciari (Superfície construïda x 85% x ràtio)	0,00	0,00	0,00
Ús d'equipament (Sup. construïda x 85% x ràtio)	0,00	0,00	0,00
TOTAL TREBALLADORS	**0,00**	**0,00**	**0,00**

https://www.caib.es/eboibfront/pdf/ca/2026/33/1214787

POBLACIÓ EN SUB PREVISTA EN LES NS	ZONA A	ZONA B	ZONA C
Ús residencial	554	0	537
Ús turístic	0	0	0
TOTAL POBLACIÓ	**554**	**0**	**537**

COMPARATIU TREBALLADORS I POBLACIÓ (*)	ZONA A	ZONA B	ZONA C
TREBALLADORS URBÀ (UA) + URBANITZABLE	0	0	0
POBLACIÓ EN URBÀ (UA) + URBANITZABLE	706	267	2.195

(*). No computada la població turística.

En resum, es considera que el 65% (segons càlcul de la població en edat laboral extret de la piràmide de població de l'IBESTAT) de la població està en edat laboral, per la qual cosa existiria un dèficit total de superfície d'usos productius per a donar ocupació a aquesta població residencial (20.133 habitants teòrics futurs) ja que només 16.071 habitants teòrics podria treballar en el municipi, si bé no s'ha considerat la superfície d'usos turístics com a productius pel que una gran part del 4.062 habitants teòrics restants podrien trobar també ocupació dins del municipi sense necessitat de desplaçar-se fora del mateix.

No obstant, aquestes xifres no consideren la variable del nucli familiar, ni el percentatge de població que treballa en els municipis del voltant, o els llocs de feina situats en zones que no tenen un ús terciari com a majoritari però que tenen negocis i comerços implantats. Tanmateix, el planejament suposa un increment de superfície d'usos productius de tipus turístics molt superior a la necessitat que genera l'increment de població, per la qual cosa cal concloure que la superfície d'usos productius proposada és suficient i adequada a la població resultant, tenint en compte la situació de partida del municipi.

2.2. Determinació de les administracions afectades i del manteniment de les actuacions.

2.2.1. Conceptes.

Entenem per Hisendes Públiques afectades les següents:

- Ajuntament.
- Consell Insular.
- Govern de les Illes Balears.
- Estat.

Entenem per infraestructures i serveis afectats els següents:

- Xarxes d'infraestructura o sistemes generals: viaris, ferroviaris, transport públic, aeroportuari, portuari i infraestructures de serveis (depuradores, col·lectors, incineradores, etc.).
- Serveis: equipaments (docents, sanitaris, esportius, socials, etc.), altres serveis (recollida de residus, transport, etc.)

Els tipus d'impacte són els següents:

- Derivats de la seva implantació: inversió.
- Conseqüència de la seva reposició: millora o adequació d'infraestructures i serveis ja existents.
- Prestació: manteniment o despeses derivades del seu funcionament.

D'acord amb l'article 23 de la Llei 12/2017, de 29 de desembre, d'urbanisme (LUIB), les actuacions urbanístiques derivades del planejament poden ser:

"1. Actuacions edificatòries. Són les que afecten a una única parcel·la, localitzada en sòl urbà o rústic, amb alguna de les següents finalitats:

https://www.caib.es/eboibfront/pdf/ca/2026/33/1214787

a) L'edificació, que podrà incloure simultàniament i, si escau, la complecció d'algun servei urbanístic en els termes que estableix l'article 29.2 de la present llei.

b) La rehabilitació edificatòria, que pot tenir per objecte:

i. La recuperació de les condicions de seguretat estructural i de la resta de condicions d'habitabilitat.
ii. L'optimització de la seva eficiència energètica.
iii. La satisfacció de l'accessibilitat universal.
iv. L'adaptació a les condicions de l'entorn i del mitjà urbà o rural en què s'integra.

c) La substitució de l'edificació preexistent per obra nova conforme al planejament en vigor en aquest moment, sempre que aquest mantingui l'aprofitament urbanístic atribuït pel planejament anterior.

2. Actuacions de transformació urbanística. Són les que afecten a un conjunt de parcel·les, localitzades en sòl urbà o urbanitzable, la finalitat del qual és transformar l'espai urbanístic preexistent, conforme a les determinacions del nou planejament. Es distingeixen les següents situacions:

a) Actuació de nova urbanització: és aquella que habilita per a la completa transformació de la seva situació originària rural a la final de sòl urbanitzat. L'àmbit espacial d'aquest tipus d'actuació serà el d'un sector de sòl urbanitzable delimitat en el pla general.

b) Actuació de renovació urbana: és aquella que habilita per a la transformació completa de la situació del teixit urbà originari i la renovació integral de la seva urbanització, entenent com a tal la que implica la reurbanització general del seu àmbit de sòl amb demolició pràcticament total de les edificacions preexistents i complet redisseny i reimplantació dels seus serveis urbanístics. L'àmbit espacial d'aquest tipus d'actuació és el d'una unitat d'actuació localitzada en sòl urbà delimitada en el pla d'ordenació detallada corresponent.

c) Actuació de dotació: és aquella que habilita per a l'obtenció en el sòl urbà de parcel·les dotacionals en proporció als increments d'aprofitament que el planejament atribueixi a determinades parcel·les concretes en els termes establerts en el següent paràgraf d'aquest apartat i sempre que no precisi de la reforma integral de la urbanització. L'àmbit espacial d'aquest tipus d'actuació es delimitarà com una unitat d'actuació, contínua o discontínua, en el sòl urbà i que s'identificarà mitjançant el procediment de reparcel·lació voluntària i d'acord amb els criteris establerts en els articles 78.4 i 90, respectivament, de la present llei, al moment de l'execució del planejament.

Les parcel·les que conformin aquestes actuacions de dotació seran de dos tipus: d'una banda, parcel·les lucratives a les quals el planejament els atribueixi un increment d'aprofitament urbanístic produït per un augment de l'edificabilitat, de la densitat d'habitatges i/o un canvi d'ús global, respecte a l'establert en el planejament anterior; i per una altra, parcel·les destinades a dotacions públiques, dimensionades en proporció al citat increment de l'aprofitament atribuït a les parcel·les lucratives.

d) Actuació de reforma interior: és aquella que habilita per a la modificació, renovació i reurbanització d'un àmbit concret del sòl urbà i que pot contenir alhora altres tipus d'actuacions urbanístiques, excepte les de nova urbanització, en els termes establerts en els articles 130 i 131 de la present llei. L'àmbit espacial d'aquest tipus d'actuació requerirà la seva delimitació geomètrica en el sòl urbà del pla general i la seva ordenació detallada s'establirà mitjançant la formulació d'un pla especial de reforma interior.

https://www.caib.es/eboibfront/pdf/ca/2026/33/1214787

Quan l'àmbit espacial de la reforma interior abasti, a més de l'objectiu de resoldre l'obsolescència funcional existent, la intervenció en zones de vulnerabilitat social generalitzada, es denominarà "actuació de regeneració urbana".

3. Actuacions aïllades: tindran aquesta consideració les actuacions d'execució del planejament que tinguin una finalitat diferent de les esmentades als apartats anteriors, i en particular:

a) Les d'execució directa de sistemes generals o algun dels seus elements a qualsevol classe de sòl.

b) Les dirigides a l'obtenció de terrenys destinats a dotacions públiques en sòl urbà que no tinguin la consideració d'actuacions de dotació per no existir un increment de l'aprofitament urbanístic.

La identificació de l'àmbit d'aquestes actuacions s'establirà en el planejament corresponent."

2.2.2. Actuacions d'urbanització.

1. Actuacions edificatòries.

No formen part d'aquest estudi.

2. Actuacions de transformació urbanística.

Poden ser:

a. Actuació de nova urbanització.

b. Actuació de renovació urbana.

c. Actuació de dotació.

d. Actuació de reforma interior.

3. Actuacions aïllades

S'afegeix al planejament la següent unitat d'actuació de transformació urbanística:

a. En sòl urbà.

ZONA A UA/5A (Andratx)	Superficie m2	Porcentaje %	Aprovech. m2/m2	Aprovech. m2/t	Indice Ir o It	Viviendas nº	Población nº
USOS NO LUCRATIVOS							
Superficies de viario y/o aparcamientos	130,83	16,50%					
Superficie de espacio libre público (ELP)	0,00	0,00%					
Superficie de equipamientos (EQ)	0,00	0,00%		0,00			
Superficie de infraestructuras	0,00	0,00%		0,00			
Total usos no lucrativos	130,83	16,50%		0,00			
USOS LUCRATIVOS							
Superficie residencial plurifamiliar	441,04	55,62%	1,80	793,87	1/70	6	16
Superficie residencial unifamiliar	0,00	0,00%		0,00			
Superficie de uso residencial HPO	0,00	0,00%		0,00			
Superficie de uso turístico	0,00	0,00%		0,00			
Superficie de uso terciario (comercial)	0,00	0,00%		0,00			
Superficie de uso industrial	0,00	0,00%		0,00			
Superficie de equipamiento privado	0,00	0,00%		0,00			
Superficie de espacio libre privado	0,00	0,00%		0,00			
Total usos lucrativos	441,04	55,62%		793,87		6	16
ÁMBITO DE LA UA	**571,87**	**72,11%**		**793,87**		**6**	**16**
Sistema general de espacios libres públicos o viario	0,00	0,00%		0,00			

Resum per zones:

https://www.caib.es/eboibfront/pdf/ca/2026/33/1214787

RESUMEN TOTAL UNIDADES DE ACTUACION	Superficie m2	Porcentaje %	Aprovech. m2/m2	Aprovech. m2/t	Indice Ir o It	Viviendas nº	Población nº	Aprovech. de cesión
USOS NO LUCRATIVOS								
Superficies de viario y/o aparcamientos	75.359,83	14,39%						
Superficie de espacio libre público (ELP)	47.270,00	9,03%						
Superficie de equipamientos (EQ)	4.439,00	0,85%		3.551,20				
Superficie de infraestructuras	355,00	0,07%		152,80				
Total usos no lucrativos	127.423,83	24,34%		3.704,00				
USOS LUCRATIVOS								
Superficie residencial plurifamiliar	104.700,04	20,00%	0,61	63.749,35		546	1.364	2.777,54
Superficie residencial unifamiliar	291.111,00	55,60%	0,33	96.066,63		291	728	253,54
Superficie de uso residencial HPO	0,00	0,00%	0,00	0,00		0	0	0,00
Superficie de uso turístico	0,00	0,00%	0,00	0,00		0	0	0,00
Superficie de uso terciario (comercial)	0,00	0,00%	0,00	0,00		0	0	0,00
Superficie de uso industrial	0,00	0,00%	0,00	0,00		0	0	0,00
Superficie de equipamiento privado	0,00	0,00%	0,00	0,00		0	0	0,00
Superficie de espacio libre privado	319,00	0,06%	0,10	32,85		0	0	4,93
Total usos lucrativos	396.130,04	75,66%		159.848,83		837	2.092	3.036,01
TOTAL UNIDADES DE ACTUACIÓN	**523.553,87**	**100,00%**		**163.552,83**		**837**	**2.092**	**3.036,01**
Sistema general de espacios libres públicos o viario	5.468,00							

b. En sòl urbanitzable no ordenat.

No hi ha cap.

c. En sòl urbanitzable ordenat.

No es modifiquen.

d. En sòl urbanitzable directament ordenat.

No es modifiquen.

Resum per zones:

No es modifiquen.

Les dades indicades anteriorment són només a l'efecte del càlcul teòric d'ingressos per a la justificació de la sostenibilitat econòmica del planejament. Les condicions d'edificació es regiran per la fitxa particularitzada del document de gestió i normes urbanístiques.

A més i en qualsevol cas, les xifres de sòl no lucratiu que apareixen en aquestes fitxes dels sectors de sòl urbanitzable no ordenat, excepte els sistemes generals d'espais lliures públics, són només a l'efecte de l'estudi de viabilitat econòmica i no vinculen al pla parcial.

L'administració directament afectada per les anteriors actuacions és l'ajuntament, sense que les altres administracions hagin de suportar costos com a conseqüència de les mateixes. Això amb independència que l'ajuntament o altres administracions intervinguin en la construcció dels equipaments públics previstos en el sòl obtingut.

En les anteriors actuacions d'urbanització, l'administració local haurà d'intervenir en les despeses derivades del manteniment dels serveis implantats, és a dir:

- Proveïment d'aigua potable, de reg i contra incendis.
- Evacuació d'aigües residuals, de drenatge i pluvials.
- Enllumenat públic.
- Manteniment dels jardins de les zones verdes i de les plantacions en vials.
- Manteniment de vies públiques.
- Recollida d'escombraries i neteja viària.
- Transport públic.
- Els resultants del manteniment de les zones d'equipaments públics de caràcter local fins a la seva edificació.

https://www.caib.es/eboibfront/pdf/ca/2026/33/1214787

No obstant això, determinats serveis compten amb ingressos derivats de taxes específiques establertes mitjançant ordenances (evacuació d'aigües, recollida d'escombraries, etc.).

3. Actuacions no sistemàtiques.

Es detallen en el document d'estudi econòmic del planejament.

2.3. Valoració econòmica de les noves infraestructures i serveis resultants.

Una vegada descrites les actuacions de transformació i de no transformació urbanística previstes en el planejament és necessari valorar el seu impacte sobre la Hisenda Pública del municipi segons els següents tipus:

a. Actuacions que generen creixement poblacional i que suposaran un increment de despeses i ingressos, com a conseqüència de les noves infraestructures i serveis, l'evolució dels quals haurà de planificar-se als pressupostos.

b. Actuacions que no generen creixement poblacional per estar destinades a la a millora de la urbanització ja existent o al sector secundari o terciari.

2.4. Valoració de les despeses previstes al pressupost municipal.

La situació actual pressupostària pot ser contemplada bé des d'un context estàtic, com la continuïtat del resultat obtingut en la liquidació de l'últim exercici, o des d'una perspectiva dinàmica en la qual s'examina aquesta última com a resultat de l'evolució d'una sèrie d'exercicis.

L'anàlisi evolutiva permet adquirir una informació afegida que, bàsicament, consisteix a obtenir una explicació de les causes que han originat el resultat final que conformarà la base numèrica de l'estimació.

Per això, i encara que l'exercici inicial que es prengui per a l'elaboració del model sigui el de l'últim exercici liquidat, es considera oportú obtenir prèviament, quan resulti possible, una sèrie compresa en un interval d'entre 5 i 10 liquidacions, a fi d'examinar l'evolució de les principals magnituds del pressupost durant aquest període (veure apartat 2.7). En aquest sentit és convenient conèixer la tendència experimentada pels tres apartats d'ingressos i despeses referides a: corrent, inversió i financer, així com les possibles desviacions que s'haguessin produït entre ells.

Per a aquesta anàlisi, s'ha pres la informació reflectida en el document de liquidació, amb prioritat a la recollida en el pressupost, ja que la primera no sols recull el resultat final de les previsions, sinó que, a més, permet contrastar la informació referida als drets i obligacions, en funció del principi de meritació, amb els cobraments i pagaments, segons el principi de caixa.

El resultat de l'estudi d'aquest interval, segons es reflecteix en l'estudi d'ingressos i despeses de la nova ordenació, és el següent:

DESARROLLO DEL PLANEAMIENTO (escenarios)	RECESIVO	NORMALIZADO	EXPANSIVO
PROYECCIÓN CONSIDERADA (años)	12	10	8
INGRESOS	1,2	1,32	1,44
EDIFICACIÓN EN EJECUCIÓN (%)	7,50%	10,00%	15,00%
TASAS Y OTROS INGRESOS	2,00%	2,66%	3,00%
TRANSFERENCIAS CORRIENTES	1,05%	1,40%	1,58%
INGRESOS PATRIMONIALES	0,69%	0,69%	0,69%
INCREMENTO ANUAL POR IBI SOLARES	1,02	1,36	1,53

A aquests efectes, en primer lloc determinem les despeses i ingressos fixos (constants) i els variables (segons l'exercici) previstos als pressupostos de l'ajuntament per a l'any en curs segons la següent classificació:

https://www.caib.es/eboibfront/pdf/ca/2026/33/1214787

a. Operacions corrents.

Capítol 1. Despeses fixes i variables dels òrgans de govern, personal directiu i funcionaris.

- Òrgans de govern.
- Personal eventual.
- Personal funcionari.
- Personal laboral.
- Incentius al rendiment.
- Prestacions i despeses socials.

Capítol 2. Despeses en béns corrents i serveis.

- Arrendaments i cànons.
- Manteniment de vies urbanes, camins, clavegueram, parcs i jardins, instal•lacions esportives, cementiri, escorxador, unitats sanitàries, escoles, etc.
- Materials, subministraments i uns altres.
- Indemnització per raó del servei.
- Treballs realitzat per altres empreses.

Capítol 3. Despeses financeres.

Interessos i comissions de préstecs amb diferents bancs i caixes d'estalvi, els quals són despeses creixents en el temps).

Capítol 4. Transferències corrents.

Ajudes o subsidis a altres sectors o agents econòmics, que l'ajuntament desemborsa amb l'objecte de sufragar despeses de consum o d'operació, és a dir:

- A ens públics i societats mercantils de l'entitat local.
- A entitats locals.
- A empreses privades.
- A famílies i institucions sense finalitats de lucre.

b. Operacions de capital.

Capítol 5. Inversions reals.

Inversió associada al funcionament operatiu dels serveis.

Capítol 6. Transferències de capital.

D'acord amb la "*Guía Metodológica para la redacción de Informes de Sostenibilidad Económica*", editada pel Ministeri de Foment, a l'apartat d'inversió pública ha de figurar l'edificació d'equipaments públics municipals o integrats a la xarxa secundària de dotacions inclosa en l'àmbit de l'actuació.

El càlcul d'aquestes inversions s'han d'afegir al Capítol 6 d'inversions reals que figuren en l'annex I (pressupostos estimats segons situació econòmica) repartits en els anys previstos d'execució del planejament tenint en compte la programació dels mateixos segons les següents projeccions considerades:

- Escenari recessiu nova ordenació.

https://www.caib.es/eboibfront/pdf/ca/2026/33/1214787

- Escenari normalitzat nova ordenació.
- Escenari expansiu nova ordenació.

1. Càlcul mitjà dels costos de construcció del equipaments públics:

EQUIPAMIENTOS EN GENERAL CÁLCULO COSTES DE CONSTRUCCIÓN	Módulo COAIB €/m2	Porcentaje %	Gastos €/m2
MÓDULO COAIB	463,69 €		
COEFICIENTE SEGÚN TIPOLOGÍA Y USO	2		
COEFICIENTE SEGÚN CALIDAD	1		
PRESUPUESTO EJECUCIÓN MATERIAL			927,38 €
PRESUPUESTO SEGURIDAD Y SALUD		1,00%	9,27 €
Beneficio industrial y gastos generales		19,00%	176,20 €
PRESUPUESTO EJECUCIÓN CONTRATA			1.112,86 €
HONORARIOS PROFESIONALES			
Proyecto básico, de ejecución y dirección		8,30%	76,97 €
Dirección técnica de la obra		2,49%	23,09 €
Estudio y coordinación seguridad y salud		0,58%	5,38 €
Telecomunicaciones, ingenieros, etc.		0,04%	0,37 €
Proyecto y dirección actividad		0,33%	3,06 €
Topografia y estudio geotécnico		0,10%	0,93 €
OCT y control calidad		0,08%	0,74 €
NOTARIA Y REGISTRO DE LA PROPIEDAD			
Notaría		0,20%	2,23 €
Registro de la Propiedad		0,15%	1,67 €
IMPUESTOS Y TASAS			
Licencia de obras		0,00%	0,00 €
ICIO		0,00%	0,00 €
Licencia actividad		0,00%	0,00 €
Tasa gestión residuos		0,10%	0,93 €
Ocupación vía pública		0,00%	0,00 €
GASTOS DE ADMINISTRACIÓN			
Gastos administración del promotor		0,00%	0,00 €
COSTES FINANCIEROS			
Avales, descuentos, etc.		0,00%	0,00 €
COSTES COMERCIALIZACIÓN Y VENTA			
Gastos de comercialización		0,00%	0,00 €
TOTAL COSTES			**1.228,22 €**

El cost de construcció s'ha adoptat a partir del barem de preus de la construcció a Mallorca facilitat pel Col·legi Oficia d'Arquitectes de les Illes Balears, corregit amb el mòdul segons tipologia i ús previst en aquest barem.

Així mateix s'ha procedit amb el càlcul d'honoraris tècnics i professionals també calculats a partir del barem orientatiu d'honoraris professions dels col·legis professionals intervinents.

2. Identificació dels equipaments, inversions previstes, programació i administració afectada:

https://www.caib.es/eboibfront/pdf/ca/2026/33/1214787

https://www.caib.es/eboibfront/ D.L.: PM 469-1983 - ISSN: 2254-1233

INVERSIONES PREVISTAS EN LA CONSTRUCCIÓN DE EQUIPAMIENTOS	Superficie m2	Aprovech. m2/t	Inversion (€)	Programación (cuatrienio)	Administración afectada
UA/1A (Andratx)	0,00	0,00	0,00 €	1	
UA/2A (Andratx)	0,00	0,00	0,00 €	2	
UA/3A (Andratx)	0,00	0,00	0,00 €	1	
UA/4A (Andratx)	0,00	0,00	0,00 €	1	
UA/5A (Andratx)	0,00	0,00	0,00 €	1	
UA/1SE (Sant Elm)	0,00	0,00	0,00 €	1	
UA/2SE (Sant Elm)	0,00	0,00	0,00 €	1	
UA/1PA (Port d'Andratx)	4.439,00	3.551,20	4.361.662,22 €	1	Ayuntamiento
UA/2PA (Port d'Andratx)	0,00	0,00	0,00 €	1	
UA/3PA (Port d'Andratx)	0,00	0,00	0,00 €	1	
UA/4PA (Port d'Andratx)	0,00	0,00	0,00 €	1	
UA/5PA (Port d'Andratx)	0,00	0,00	0,00 €	2	
SUO/1PA (Port d'Andratx)	0,00	0,00	0,00 €	1	
SUO/2PA (Port d'Andratx)	2.158,00	1.726,40	2.120.402,59 €	2	Ayuntamiento
SUDO/1A (Andratx)	0,00	0,00	0,00 €	2	
SUDO/2A (Andratx)	0,00	0,00	0,00 €	2	
SUDO/3A (Andratx)	0,00	0,00	0,00 €	2	
SUDO/4A (Andratx)	0,00	0,00	0,00 €	1	
SUDO/5A (Andratx)	0,00	0,00	0,00 €	2	
SUDO/1PA (Port d'Andratx)	0,00	0,00	0,00 €	1	
SUDO/2PA (Port d'Andratx)	0,00	0,00	0,00 €	1	
TOTAL	**6.597,00**	**5.277,60**	**6.482.064,81 €**		

Capítol 7. Transferències de capital.

- A ens públics i societats mercantils de l'entitat local.
- A famílies i institució amb sense finalitats de lucre.

Capítol 8. Actius financers.

Capítol 9. Passius financers.

2.5. Valoració dels ingressos previstos al pressupost municipal.

Igual que en l'estimació de les despeses, es procedeix a l'avaluació econòmica dels ingressos previstos per al mateix període segons la seva naturalesa.

a. Operacions corrents.

Capítol 1. Impostos directes.

- Impostos sobre béns immobles, imposats vehicles de tracció mecànica i impostos sobre increment del valor del terreny.
- Impostos sobre activitats econòmiques.

Capítol 2. Impostos indirectes.

- Impostos sobre construccions, instal·lacions i obres.
- Taxes (clavegueram, recollida escombraries, conducció cadàvers i serveis funeraris i escorxador).
- Taxes i altres ingressos (centre d'estades diürnes, servei d'ajuda a domicili, escola de música, instal·lacions esportives, teatre).
- Taxes (llicències, documents, retirada de vehicles, obertura d'establiments, etc.).
- Taxes (aparcament de vehicles, reserva carrega / descàrrega, telecomunicacions, etc.).

Capítol 3. Taxes i altres ingressos.

1. Ingressos fixos.

- Ingressos de dipòsit.

https://www.caib.es/eboibfront/pdf/ca/2026/33/1214787

- Rendes de béns immobles.
- Productes de concessions i aprofitaments especials.
- Total ingressos patrimonials.
- Transferències de capital.

2. Ingressos variables.

Capítol 4. Transferències corrents.

- Participació en tributs, fons i impostos.
- Altres transferències corrents (subvencions o ajudes).

Capítol 5. Ingressos patrimonials.

b. Operacions de capital.

Capítol 6. Alienació d'inversions reals.

Capítol 7. Transferències de capital.

Capítol 8. Actius financers.

Capítol 9. Passius financers.

2.6. Anàlisi del pressupost de despeses. Identificació de les despeses dependents i independents.

a. Serveis públics bàsics.

- Seguretat i mobilitat ciutadana.
- Habitatge i urbanisme.
- Benestar comunitari.
- Medi ambient.

b. Actuacions de protecció i promoció social.

- Pensions.
- Altres prestacions econòmiques a favor dels empleats.
- Serveis socials i promoció social.
- Foment de l'ocupació.
- Sanitat.
- Educació.
- Cultura.
- Esport.

c. Actuacions de caràcter econòmic.

- Agricultura, ramaderia i pesca.
- Industrial i energia.
- Comerç, turisme i petites i mitges empreses.
- Transport públic.
- Infraestructures.
- Recerca, desenvolupament i innovació.
- Altres actuacions de caràcter econòmic.

https://www.caib.es/eboibfront/pdf/ca/2026/33/1214787

d. Actuacions de caràcter econòmic.

- Agricultura, ramaderia i pesca.
- Indústria i energia.
- Comerç, turisme i petites i mitges empreses.
- Transport públic.
- Infraestructures.
- Recerca, desenvolupament i innovació.
- Altres actuacions de caràcter econòmic.

h. Actuacions de caràcter general.

- Òrgans de govern.
- Serveis de caràcter general.
- Administració financera i tributària.
- Transferències a altres Administracions Públiques.

2.7. Sostenibilitat econòmica del planejament.

A través de les anteriors valoracions d'ingressos i despeses s'han obtingut les necessitats econòmiques generals del municipi abans de l'engegada de les actuacions del planejament i que corresponen a l'actual estat poblacional i a les necessitats de serveis públics que generen. Atès que l'augment poblacional, d'acord amb el planejament, es produirà de forma successiva al llarg del temps de forma sostenible, l'increment de les infraestructures i serveis anirà correlacionat l'augment dels pressupostos anuals.

a. Despeses derivades de les noves actuacions d'urbanització.

Aquestes poden ser:

- Actuacions que generen augment poblacional.
- Actuacions destinada al sector serveis i equipaments.

A l'efecte del càlcul d'ingressos i despeses, es considera com a data de finalització de les actuacions d'urbanització:

a.1. En un escenari recessiu.

Es considera que el ritme de producció immobiliària igual o menor a la meitat del corresponent escenari normalitzat. S'adopta un període de 12 anys.

a.2. En un escenari normalitzat.

L'edificació s'executa a un ritme adequat a la demanda mitjana. S'adopta un període de 10 anys.

a.3. En un escenari expansiu.

Es considera que el ritme de construcció de les edificacions és superior al normalitzat. S'adopta un període de 8 anys.

En qualsevol cas, l'Administració local haurà de rebre el sòl de cessió pública i gratuïta corresponent a l'aprofitament mitjà ponderat (AMP) segons les zones una vegada el sector ja estigui urbanitzat i sense participar en aquests costos.

Criteris per fixar l'AMP:

https://www.caib.es/eboibfront/pdf/ca/2026/33/1214787

El sòl urbà passa a ser considerat urbà no consolidat quan no compta amb tots els següents serveis previstos en l'article 22 de la LUIB. Llavors es regirà per l'establert en l'article 29 de la LUIB, segons es trobi la urbanització en la situació de l'apartat 2 o 3 d'aquest article.

No obstant, el RDL 7/2015, de 30 d'octubre, estableix en l'article 7.2, que les actuacions edificatòries permeten expressament les obres complementàries d'urbanització, tant per a les noves edificacions com per a la substitució de les existents i també les de rehabilitació dels edificis existents, les seves instal·lacions, etc., és a dir que només estan en situació d'urbà no consolidat aquells sòls que requereixen d'obres d'urbanització completes per poder materialitzar el seu aprofitament i, en aquest cas, estarien subjectes a la cessió de l'AMP corresponent.

Aquests costos es justifiquen i calculen en l'annex a la present memòria.

b. Ingressos derivats de les noves actuacions d'urbanització.

- Els derivats de la cessió de l'aprofitament mitjà ponderat de cessió o de la seva monetarització.
- Els associats directament al propi fet constructiu, és a dir els que es derivin de les llicències i de l'impost de construccions i obres (ICIO) i que no es consideren com a ingressos assignats a suportar els costos de manteniment.
- Els derivats de la tramitació d'expedients de parcel·lació, segregació, etc., així com altres derivats del permís de col·locació de cartells, cèdules urbanístiques, assenyalament d'alineacions i rasants, certificats, etc., que no es considera com a ingrés assignat a suportar els costos de manteniment.
- La taxa per llicència de primera ocupació la base imposable de la qual depèn de la seva regulació en l'ordenança fiscal i que no es considera com a ingrés assignat a suportar els costos de manteniment.
- Els que es produeixen de forma constant i anual, és a dir: l'impost sobre Béns Immobles (IBI), imposat sobre activitat econòmica (IAE), imposat sobre vehicles de tracció mecànica (IVM) i taxes (guals, ocupació espais públics, etc.) i transferències corrents, inclosa la recaptació per sancions de tràfic.

Aquests ingressos es justifiquen i calculen en l'annex a la present memòria.

c. No es consideren les taxes per ocupació d'espais públics a l'efecte del còmput d'ingressos en ser una taxa aleatòria que depèn en gran manera dels diversos usos als quals es destinin les plantes baixes comercials.

d. Quant a les transferències corrents, els ingressos més importants són les transferències d'altres Administracions que depèn dels POS i que la seva variable més significativa és el nombre de residents, per la qual cosa no es consideren per a l'estimació d'ingressos atès que, a més, no es destina exclusivament al manteniment d'infraestructures, sinó que té altres destinacions molt diverses.

e. Projecció considerada:

A aquest efecte s'han considerat les següents projeccions dels ingressos des d'una perspectiva dinàmica del pressupost a partir de les liquidacions dels últims 10 anys i segons l'escenari analitzat:

https://www.caib.es/eboibfront/pdf/ca/2026/33/1214787

DESARROLLO DEL PLANEAMIENTO (escenarios)	RECESIVO	NORMALIZADO	EXPANSIVO
PROYECCIÓN CONSIDERADA (años)	**12**	**10**	**8**
INGRESOS	1,2	1,32	1,44
EDIFICACIÓN EN EJECUCIÓN (%)	7,50%	10,00%	15,00%
TASAS Y OTROS INGRESOS	2,00%	2,66%	3,00%
TRANSFERENCIAS CORRIENTES	1,05%	1,40%	1,58%
INGRESOS PATRIMONIALES	0,69%	0,69%	0,69%
INCREMENTO ANUAL POR IBI SOLARES	1,02	1,36	1,53

Repartit entre els referits períodes de temps resulta els següents coeficients per al càlcul dels pressupostos estimats segons cada situació econòmica:

Escenari recessiu:

PROYECCIÓN CONSIDERADA	12	2.019	2.020	2.021	2.022	2.023	2.024	2.025	2.026	2.027	2.028	2.029	2.030	2.031
INGRESOS	1,200	1,000	1,017	1,017	1,017	1,017	1,017	1,017	1,017	1,017	1,017	1,017	1,017	1,017
GASTOS	1,188	1,000	1,016	1,016	1,016	1,016	1,016	1,016	1,016	1,016	1,016	1,016	1,016	1,016
AHORRO	1,229	1,000	1,019	1,019	1,019	1,019	1,019	1,019	1,019	1,019	1,019	1,019	1,019	1,019
AJUSTES	1,176	1,000	1,015	1,015	1,015	1,015	1,015	1,015	1,015	1,015	1,015	1,015	1,015	1,015
ENDEUDAMIENTO	1,201	1,000	1,017	1,017	1,017	1,017	1,017	1,017	1,017	1,017	1,017	1,017	1,017	1,017
PROGRAMACIÓN EQUIPAMIENTOS		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	10,00%	12,50%	15,00%	17,50%	20,00%	25,00%

Escenari normalitzat:

PROYECCIÓN CONSIDERADA	10	2.019	2.020	2.021	2.022	2.023	2.024	2.025	2.026	2.027	2.028	2.029
INGRESOS	1,320	1,000	1,032	1,032	1,032	1,032	1,032	1,032	1,032	1,032	1,032	1,032
GASTOS	1,307	1,000	1,031	1,031	1,031	1,031	1,031	1,031	1,031	1,031	1,031	1,031
AHORRO	1,352	1,000	1,035	1,035	1,035	1,035	1,035	1,035	1,035	1,035	1,035	1,035
AJUSTES	1,294	1,000	1,029	1,029	1,029	1,029	1,029	1,029	1,029	1,029	1,029	1,029
ENDEUDAMIENTO	1,321	1,000	1,032	1,032	1,032	1,032	1,032	1,032	1,032	1,032	1,032	1,032
PROGRAMACIÓN EQUIPAMIENTOS		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	10,00%	12,50%	15,00%	17,50%	20,00%	25,00%

Escenari expansiu:

PROYECCIÓN CONSIDERADA	8	2.019	2.020	2.021	2.022	2.023	2.024	2.025	2.026	2.027
INGRESOS	1,480	1,000	1,060	1,060	1,060	1,060	1,060	1,060	1,060	1,060
GASTOS	1,465	1,000	1,058	1,058	1,058	1,058	1,058	1,058	1,058	1,058
AHORRO	1,516	1,000	1,064	1,064	1,064	1,064	1,064	1,064	1,064	1,064
AJUSTES	1,450	1,000	1,056	1,056	1,056	1,056	1,056	1,056	1,056	1,056
ENDEUDAMIENTO	1,481	1,000	1,060	1,060	1,060	1,060	1,060	1,060	1,060	1,060
PROGRAMACIÓN EQUIPAMIENTOS		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	10,00%	15,00%	20,00%	25,00%	30,00%

2.8. Conclusió.

a. Sòl inclòs en unitats d'actuació:

UNIDADES DE ACTUACION	Superficie m2	Porcentaje %	Aprovech. m2/m2	Aprovech. m2/t	Indice Ir o It	Viviendas nº	Población nº	Aprovech. de cesión
USOS NO LUCRATIVOS								
Superficies de viario y/o aparcamientos	75.359,83	14,39%						
Superficie de espacio libre público (ELP)	47.270,00	9,03%						
Superficie de equipamientos (EQ)	4.439,00	0,85%		3.551,20				
Superficie de infraestructuras	355,00	0,07%		152,80				
Total usos no lucrativos	127.423,83	24,34%		3.704,00				
USOS LUCRATIVOS								
Superficie residencial plurifamiliar	104.700,04	20,00%	0,61	63.749,35		546	1.364	2.777,54
Superficie residencial unifamiliar	291.111,00	55,60%	0,33	96.066,63		291	728	253,54
Superficie de uso residencial HPO	0,00	0,00%	0,00	0,00		0	0	0,00
Superficie de uso turístico	0,00	0,00%	0,00	0,00		0	0	0,00
Superficie de uso terciario (comercial)	0,00	0,00%	0,00	0,00		0	0	0,00
Superficie de uso industrial	0,00	0,00%	0,00	0,00		0	0	0,00
Superficie de equipamiento privado	0,00	0,00%	0,00	0,00		0	0	0,00
Superficie de espacio libre privado	319,00	0,06%	0,10	32,85		0	0	4,93
Total usos lucrativos	396.130,04	75,66%		159.848,83		837	2.092	3.036,01
TOTAL UNIDADES DE ACTUACION	**523.553,87**	**100,00%**		**163.552,83**		**837**	**2.092**	**3.036,01**
Sistema general de espacios libres públicos o viario	5.468,00							

RESUMEN DE LAS UNIDADES DE ACTUACIÓN	TOTAL VALOR	VRS (€)
UA/1A (Andratx)	263.502,10 €	332,29 €
UA/2A (Andratx)	1.040.129,42 €	249,91 €
UA/3A (Andratx)	251.619,27 €	116,49 €
UA/4A (Andratx)	165.781,93 €	169,68 €
UA/5A (Andratx)	492.459,23 €	861,14 €
UA/1SE (Sant Elm)	9.178.510,53 €	634,75 €
UA/2SE (Sant Elm)	7.502.167,63 €	774,46 €
UA/1PA (Port d'Andratx)	122.352.106,19 €	494,00 €
UA/2PA (Port d'Andratx)	8.865.452,19 €	593,96 €
UA/3PA (Port d'Andratx)	2.641.181,08 €	419,50 €
UA/4PA (Port d'Andratx)	8.461.261,99 €	523,33 €
UA/5PA (Port d'Andratx)	110.691.534,19 €	538,19 €

https://www.caib.es/eboibfront/pdf/ca/2026/33/1214787

b. Sòl inclòs en sectors urbanitzables:

No es modifiquen.

Considerant la relació d'ingressos i despeses estimada en l'annex I podem concloure que el planejament és sostenible econòmicament. Les xifres negatives que apareixen en l'anàlisi de viabilitat econòmica corresponen als sectors urbanitzables sense aprofitament lucratiu la gestió del qual és per expropiació i estan destinats a l'obtenció de sòl públic per a aparcaments.

Andratx, signat en la data de la signatura electrònica.

https://www.caib.es/eboibfront/pdf/ca/2026/33/1214787

ANÀLISI DE LA VIABILITAT ECONÒMICA DE LES ACTUACIONS DERIVADES DE L'EXECUCIÓ DEL PLANEJAMENT

1. NORMATIVA D'APLICACIÓ

L'article 38 de la Llei 12/2017, de 29 de desembre, estableix l'obligació de justificar la viabilitat econòmica de les actuacions de transformació urbanística que defineixi el planejament i inclou entre els documents del planejament l'Informe de sostenibilitat econòmica.

A més, l'article 22 del Reial decret legislatiu 7/2015, de 30 d'octubre, estableix els següents criteris i contingut dels estudis de viabilitat econòmica:

"La ordenación y ejecución de las actuaciones referidas en el artículo anterior requerirá la realización, con carácter previo, de una memoria que asegure su viabilidad económica, en términos de rentabilidad, de adecuación a los límites del deber legal de conservación y de un adecuado equilibrio entre los beneficios y las cargas derivados de la misma, para los propietarios incluidos en su ámbito de actuación y contendrá, al menos, los siguientes elementos:

a) Un estudio comparado de los parámetros urbanísticos existentes y, en su caso, de los propuestos, con identificación de las determinaciones urbanísticas básicas referidas a edificabilidad, usos y tipologías edificatorias y redes públicas que habría que modificar. La memoria analizará, en concreto, las modificaciones sobre incremento de edificabilidad o densidad, o introducción de nuevos usos, así como la posible utilización del suelo, vuelo y subsuelo de forma diferenciada, para lograr un mayor acercamiento al equilibrio económico, a la rentabilidad de la operación y a la no superación de los límites del deber legal de conservación.

b) Las determinaciones económicas básicas relativas a los valores de repercusión de cada uso urbanístico propuesto, estimación del importe de la inversión, incluyendo, tanto las ayudas públicas, directas e indirectas, como las indemnizaciones correspondientes, así como la identificación del sujeto o sujetos responsables del deber de costear las redes públicas.

c) El análisis de la inversión que pueda atraer la actuación y la justificación de que la misma es capaz de generar ingresos suficientes para financiar la mayor parte del coste de la transformación física propuesta, garantizando el menor impacto posible en el patrimonio personal de los particulares, medido en cualquier caso, dentro de los límites del deber legal de conservación.

El análisis referido en el párrafo anterior hará constar, en su caso, la posible participación de empresas de rehabilitación o prestadoras de servicios energéticos, de abastecimiento de agua, o de telecomunicaciones, cuando asuman el compromiso de integrarse en la gestión, mediante la financiación de parte de la misma, o de la red de infraestructuras que les competa, así como la financiación de la operación por medio de ahorros amortizables en el tiempo.

d) El horizonte temporal que, en su caso, sea preciso para garantizar la amortización de las inversiones y la financiación de la operación.

e) La evaluación de la capacidad pública necesaria para asegurar la financiación y el mantenimiento de las redes públicas que deban ser financiadas por la Administración, así como su impacto en las correspondientes Haciendas Públicas."

Finalment, a l'efecte del càlcul econòmic de les valoracions de sòl, serà també normativa d'aplicació:

- *El Real decreto 1492/2011, de 24 de octubre, por el que se aprueba el Reglamento de valoraciones de la Ley de Suelo (BOE n. 270, de 09.09.11).*

https://www.caib.es/eboibfront/pdf/ca/2026/33/1214787

- *La Orden del Ministerio de Economía y Hacienda ECO/805/2003 de 27 de marzo de 2003, sobre normas de valoración de bienes inmuebles y de determinados derechos para ciertas finalidades financieras (BOE n. 85 de 09.04.03) y sus modificaciones: ORDEN EHA/3011/2007, de 4 de octubre (BOE n. 249, de 17.10.07) y ORDEN EHA/564/2008, de 28 de febrero (BOE n. 56, de 05.03.08).*

2. ANÀLISI DE LA VIABILITAT ECONÒMICA DE LES ACTUACIONS

2.1. Objecte.

L'objecte d'aquest document d'anàlisi és la justificació de la viabilitat econòmica de les actuacions de transformació urbanística derivades de l'execució del planejament, és a dir de les unitats d'actuació i sectors urbanitzables previstos.

Amb això es pretén donar compliment a la legislació vigent que ha previst que l'execució del planejament, mitjançant gestió urbanística, suposa generar incentius econòmics suficients perquè, ja sigui per iniciativa privada o pública, es dugui a terme la seva finalitat edificatòria.

2.2. Contingut.

a. Estudi del valor de mercat del sòl segons la situació de les actuacions de transformació urbanística.

b. Càlcul dels costos generats pel desenvolupament de les actuacions de transformació urbanística (despeses d'urbanització o dotació, condicionament d'espais lliures públics, despeses financeres, benefici empresarial, honoraris professionals, etc.).

c. Valor teòric del sòl lucratiu una vegada executada l'actuació urbanística (valor de venda de les parcel·les ja urbanitzades en funció dels valors de repercussió segons els usos lucratius establerts pel planejament)

d. Conclusions i resum.

2.3. Data a la qual han de referir-se les valoracions.

La data a la qual han de referir-se les valoracions és la corresponent a la redacció de la documentació del planejament.

En aquest cas: març i novembre de 2019.

2.4. Tipus d'actuacions de transformació urbanística i legislació aplicable.

El planejament ha definit els següents tipus d'actuacions de transformació urbanística a l'efecte d'aquest document d'anàlisi de la seva viabilitat econòmica:

a. En sòl urbà:

- Les de renovació urbana, entenent per tals les que impliquen la reurbanització general d'un àmbit de sòl amb demolició pràcticament total de les edificacions preexistents i complet redisseny i reimplantació dels serveis urbanístics.
- Les de dotació, que són aquelles que tenen per objecte incrementar les dotacions públiques en un àmbit concret de sòl urbà per reajustar la seva proporció amb l'increment de l'edificabilitat o de la densitat, o amb els nous usos que s'assignin en la seva ordenació, sempre que no requereixin de la reforma integral de la urbanització.

https://www.caib.es/eboibfront/pdf/ca/2026/33/1214787

- Les de reforma interior, que són aquelles tenen per objecte la modificació, renovació i reurbanització d'un àmbit concret del sòl urbà i que pot contenir altres tipus d'actuacions urbanístiques, excepte les de nova urbanització.

A aquestes actuacions li serà aplicable l'article 27 (Valoració del sòl en règim d'equidistribució de beneficis i càrregues) del Reial decret 1492/2011, de 24 d'octubre, pel qual s'aprova el Reglament de valoracions de la Llei de Sòl, que determina el següent:

"*1. En la ejecución de actuaciones de transformación urbanística en la que los propietarios ejercitan la facultad de participar en régimen de equitativa distribución de beneficios y cargas, y salvo existencia de acuerdo específico suscrito por la totalidad de los mismos con la finalidad de ponderar las propiedades afectadas entre sí o, en su caso, con las aportaciones del promotor de la actuación o de la Administración actuante, el suelo se tasará por el valor que les correspondería terminada la ejecución, en los términos establecidos en el artículo 22 de este Reglamento.*

2. En el caso de que algún propietario no pudiera ejercitar la facultad de participar por causa de la insuficiencia de los derechos aportados para recibir una parcela edificable resultante de la actuación, su suelo se tasará por el valor establecido en el apartado anterior, descontados los gastos de urbanización no realizados e incrementados en la tasa libre de riesgo y la prima de riesgo correspondientes a dichos gastos, conforme al apartado 3 del artículo 22 de este Reglamento."

Per tant, s'hauran d'aplicar les regles establertes en el referit article 22 (Valoració en situació de sòl urbanitzat no edificat) que assenyala el següent:

"*1. El valor en situación de suelo urbanizado no edificado, o si la edificación existente o en curso sea ilegal o se encuentre en situación de ruina física, se obtendrá aplicando a la edificabilidad de referencia determinada según lo dispuesto en el artículo anterior, el valor de repercusión del suelo según el uso correspondiente, de acuerdo con la siguiente expresión:*

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

Siendo:

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.

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

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

Siendo:

VRS = valor de repercusión del suelo en euros por m2 edificable del uso considerado.

Vv = valor en venta del m2 de edificación del uso considerado del producto inmobiliario acabado, calculado sobre la base de un estudio de mercado estadísticamente significativo, en euros por m2 edificable.

https://www.caib.es/eboibfront/pdf/ca/2026/33/1214787

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.

Dicho coeficiente K, que tendrá con carácter general un valor de 1,40, podrá ser reducido o aumentado de acuerdo con los siguientes criterios:

a) Podrá reducirse hasta un mínimo de 1,20 en el caso de terrenos en situación de urbanizado destinados a la construcción de viviendas unifamiliares en municipios con escasa dinámica inmobiliaria, viviendas sujetas a un régimen de protección que fije valores máximos de venta que se aparten de manera sustancial de los valores medios del mercado residencial, naves industriales u otras edificaciones vinculadas a explotaciones económicas, en razón de factores objetivos que justifiquen la reducción del componente de gastos generales como son la calidad y la tipología edificatoria, así como una menor dinámica del mercado inmobiliario en la zona.

b) Podrá aumentarse hasta un máximo de 1,50 en el caso de terrenos en situación de urbanizado destinados a promociones que en razón de factores objetivos como puedan ser, la extraordinaria localización, la fuerte dinámica inmobiliaria, la alta calidad de la tipología edificatoria, el plazo previsto de comercialización, el riesgo previsible, u otras características de la promoción, justifiquen la aplicación de un mayor componente de gastos generales.

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.

Todos los valores deberán estar referidos a la fecha que corresponda según el objeto de la valoración en los términos establecidos en el apartado 2 del artículo 21 del texto refundido de la Ley de Suelo.

3. 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:

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

Siendo:
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.

La tasa libre de riesgo, a los efectos de determinar el beneficio de la promoción en este Reglamento, será la última referencia publicada por el Banco de España del rendimiento interno en el mercado secundario de la deuda pública de plazo entre dos y seis años. En cuanto a la prima de riesgo, a los efectos de determinar el beneficio de la promoción en este Reglamento, se fijará en función de los usos y tipologías correspondientes atribuidos por la ordenación urbanística, tomando como referencia los porcentajes establecidos en el cuadro del Anexo IV de este Reglamento en función del tipo de inmueble sin que pueda ser superior al porcentaje que se determine para el coeficiente corrector K establecido en el apartado 2 anterior, incluida la propia prima de riesgo como sumando de la totalidad de los gastos generales.

https://www.caib.es/eboibfront/pdf/ca/2026/33/1214787

4. La aplicación del método residual establecido en los apartados anteriores, no considerará otros parámetros económicos que los que puedan deducirse de la situación en el momento de la tasación. En ningún caso se considerarán las expectativas de plusvalías o alteraciones de valor que pudieran producirse en el futuro."

Les primes de risc al fet que es refereix aquest article es determinen en l'annex IV del Reial decret 1492/2011, de 24 d'octubre:

Tipus d'immoble	Percentatge
Edifici d'ús residencial (primera residencia)	8
Edifici d'ús residencial (segona residencia)	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.	

b. En sòl urbanitzable.

Les de nova urbanització mitjançant les quals els terrenys passen de la situació de sòl rural a la de sòl urbanitzat. Aquestes són dels següents tipus:

- Sòl urbanitzable no ordenat (SUB).
- Sòl urbanitzable ordenat (SUO)
- Sòl urbanitzable directament ordenat (SUDO).

Al sòl urbanitzable no ordenat (SUB) i al sòl urbanitzable ordenat i directament ordenat (SUDO) els seran aplicables la *ORDEN ECO/805/2003, de 27 de marzo, sobre normas de valoración de bienes inmuebles y de determinados derechos para ciertas finalidades financieras*.

Quant al coeficient K, s'ha adoptat:

- Nuclis d'interior: 1,30
- Nuclis costaners: 1,40

2.5. Actuacions de transformació urbanística en sòl urbà.

A l'efecte de la seva valoració, l'àmbit espacial homogeni al fet que es refereix l'article 21 del Reial decret 1492/2011, de 24 d'octubre, és la pròpia unitat d'actuació. Sent la fórmula aplicable a les mateixes, en ser parcel·les que no es trobin completament urbanitzades o que tenen pendent l'aixecament de càrregues o el compliment de deures per poder realitzar l'edificabilitat prevista, la següent:

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

VSo = valor del sòl descomptats els deures i càrregues pendents.
VS = valor del sòl urbanitzat no edificat.
G = costos d'urbanització pendents de materialització i altres deures i càrregues pendents.
TLR = taxa lliure de risc en tant per un.
PR = prima de risc en tant per un.

https://www.caib.es/eboibfront/pdf/ca/2026/33/1214787

En aquest estudi, s'adopta la següent TLR publicada pel Banc d'Espanya que determina el rendiment intern al mercat secundari del deute públic de termini entre 2 i 6 anys (mitjana anual publicada en 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**

2.6. Actuacions de transformació urbanística en sòl urbanitzable.

A aquests efectes, l'àmbit espacial homogeni també serà el seu propi sector i el càlcul serà d'acord amb la fórmula següent:

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

VSo = valor del sòl descomptats els deures i càrregues pendents.
VS = valor del sòl urbanitzat no edificat.
G = costos d'urbanització pendents de materialització i altres deures i càrregues pendents.
TLR = taxa lliure de risc en tant per un.
PR = prima de risc en tant per un.

2.7. Conclusions.

D'acord amb l'estudi de mercat que s'adjunta en el que s'han considerat les següents zones:

ZONA A
Nucli d'Andratx: ús residencial plurifamiliar i unifamiliar.
Sa Coma: no hi ha.

ZONA B
S'Arracó: no hi ha.
Sant Elm: ús residencial plurifamiliar.

ZONA C
Port d'Andratx: ús residencial plurifamiliar i unifamiliar
Camp de Mar: no hi ha.

Sobre les mostres identificades en l'estudi s'ha obtingut la fitxa cadastral de cadascuna d'elles, adoptant la superfície construïda que figura en el Cadastre enfront de la que figura en l'anunci.

Finalment, sobre el preu de l'anunci s'ha deduït un 5% en el cas de provenir aquest d'una agència immobiliària per repercutir els honoraris per la gestió de venda i si la mostra disposa d'aparcament es dedueix del preu de venda. Aquest preu s'ha obtingut a partir de mostres de mercat de places d'aparcament de la mateixa zona.

El valor de venda de l'habitatge protegit en el règim general, d'acord amb l'ORDRE VIV/946/2008 per a Andratx que es troba en zona geogràfica de protecció oficial B, es fixa en: 1.576,60 €/m2 superfície útil.

https://www.caib.es/eboibfront/pdf/ca/2026/33/1214787

Artículo 2.d RD 3148/1978	
Valor venta útil	1.576,60
Valor en venta	1.340,11
Repercusión	15%
VRS máximo	**201,02**

Quant al valor dels espais lliures privats s'adopta un coeficient corrector de 0,25 respecte de l'ús prioritari en la mateixa zona.

Justificació de la resta de coeficients correctors:

Localització:

Segons l'exposat anteriorment, ja que es tracta d'un valor que depèn de la situació de cada mostra obtinguda respecte de l'actuació a valorar. Aquest coeficient oscil·la entre 1,20 i 0,80 i depèn de la seva ubicació més pròxima o no a la costa, situada en un nucli tradicional o en l'eixample del nucli, prop d'accessos, etc.

Ús:

Mostra amb molts més usos: 0,80
Mostra amb més usos admesos: 0,90
Mostra amb els mateixos usos admesos: 1
Mostra amb menys usos admesos: 1,10
Mostra amb molts menys usos admesos: 1,20

Configuració:

Mostra amb molt millor configuració: 0,80
Mostra amb millor configuració: 0,90
Mostra amb la mateixa configuració: 1
Mostra amb pitjor configuració: 1,10
Mostra amb molt pitjor configuració: 1,20

S'entén per configuració: orientació, vistes, situació en altura, coberta practicable, disseny, etc.

Tipologia:

Mostra amb molta millor tipologia: 0,80
Mostra amb millor tipologia: 0,90
Mostra amb la mateixa tipologia: 1
Mostra amb pitjor tipologia: 1,10
Mostra amb molta pitjor tipologia: 1,20

S'entén per tipologia: edificació aïllada, apariada, edificacions adossades, edificació contínua, contínua en cantonada, façana reculada del vial, etc.

<u>Superfícies del habitatges resultants de l'execució del planejament:</u>

1. En sòl residencial per zones a partir del producte immobiliari acabat, sent aquest el següent:

SUELO URBANO

TAMAÑO MEDIO DE LA VIVIENDA POR ZONAS	ZONA A	ZONA B	ZONA C
Residencial plurifamiliar (1)	86,40	106,92	107,56
Residencial unifamiliar	0,00	0,00	330,00
Residencial HPO (1)	0,00	0,00	0,00
(1). En uso plurifamiliar descontada la parte proporcional de zonas comunes.			10%

https://www.caib.es/eboibfront/pdf/ca/2026/33/1214787

SUELO URBANIZABLE NO ORDENADO

TAMAÑO MEDIO DE LA VIVIENDA POR ZONAS	ZONA A	ZONA B	ZONA C
Residencial plurifamiliar (1)	0,00	0,00	108,00
Residencial unifamiliar	0,00	0,00	297,00
Residencial HPO (1)	0,00	0,00	0,00

(1). En uso plurifamiliar descontada la parte proporcional de zonas comunes. 10%

SUELO URBANIZABLE DIRECTAMENTE ORDENADO

TAMAÑO MEDIO DE LA VIVIENDA POR ZONAS	ZONA A	ZONA B	ZONA C
Residencial plurifamiliar (1)	86,40	0,00	0,00
Residencial unifamiliar	384,47	0,00	421,85
Residencial HPO (1)	86,40	0,00	0,00

(1). En uso plurifamiliar descontada la parte proporcional de zonas comunes. 10%

SUELO URBANO Y URBANIZABLE

TAMAÑO MEDIO DE LA VIVIENDA POR ZONAS	ZONA A	ZONA B	ZONA C
Residencial plurifamiliar (1)	86,40	106,92	107,78
Residencial unifamiliar	384,47	0,00	349,62
Residencial HPO (1)	86,40	0,00	0,00

(1). En uso plurifamiliar descontada la parte proporcional de zonas comunes.

2. En sòl no residencial.

No hi ha cap.

Coeficient corrector en funció de la superfície de les mostres respecte del producte immobiliari acabat:

ZONA A
HOMOGENEIZACIÓN POR SUPERFICIE

PLURIFAMILIAR (1)		86,40	UNIFAMILIAR (1)		384,47
m2	m2	Cs	m2	m2	Cs
<	45,10	0,80	<	157,48	0,80
45,10	53,06	0,85	157,48	196,85	0,85
53,06	62,42	0,90	196,85	246,06	0,90
62,42	73,44	0,95	246,06	307,58	0,95
73,44	99,36	1,00	307,58	461,36	1,00
99,36	114,26	1,05	461,36	553,64	1,05
114,26	131,40	1,10	553,64	664,36	1,10
131,40	151,11	1,15	664,36	797,24	1,15
>	151,11	1,20	>	797,24	1,20

(1). Superficie del producto inmobiliario final.

ZONA B
HOMOGENEIZACIÓN POR SUPERFICIE

PLURIFAMILIAR (1)		106,92	UNIFAMILIAR (1)		0,00
m2	m2	Cs	m2	m2	Cs
<	55,81	0,80	<	0,00	0,80
55,81	65,66	0,85	0,00	0,00	0,85
65,66	77,25	0,90	0,00	0,00	0,90
77,25	90,88	0,95	0,00	0,00	0,95
90,88	122,96	1,00	0,00	0,00	1,00
122,96	141,40	1,05	0,00	0,00	1,05
141,40	162,61	1,10	0,00	0,00	1,10
162,61	187,00	1,15	0,00	0,00	1,15
>	187,00	1,20	>	0,00	1,20

(1). Superficie del producto inmobiliario final.

https://www.caib.es/eboibfront/pdf/ca/2026/33/1214787

ZONA C
HOMOGENEIZACIÓN POR SUPERFICIE

PLURIFAMILIAR (1)		107,78	UNIFAMILIAR (1)		349,62
m2	m2	Cs	m2	m2	Cs
<	56,26	0,80	<	143,20	0,80
56,26	66,19	0,85	143,20	179,01	0,85
66,19	77,87	0,90	179,01	223,76	0,90
77,87	91,61	0,95	223,76	279,70	0,95
91,61	123,95	1,00	279,70	419,54	1,00
123,95	142,54	1,05	419,54	503,45	1,05
142,54	163,92	1,10	503,45	604,14	1,10
163,92	188,51	1,15	604,14	724,97	1,15
>	188,51	1,20	>	724,97	1,20

(1). Superficie del producto inmobiliario final.

Qualitat:

Mostra de molt millor qualitat: 0,80
Mostra de millor qualitat: 0,90
Mostra d'igual qualitat: 1
Mostra de pitjor qualitat: 1,10
Mostra de molt pitjor qualitat: 1,20

S'entén per qualitat:

En ús residencial plurifamiliar disposar de: ascensor, piscina, terrassa o jardí, calefacció, aire condicionat, etc.

En ús residencial unifamiliar disposar de: piscina, porxos, terrasses, jardí, calefacció, aire condicionat, annexos al jardí (barbacoa, pèrgoles, etc.).

Conservació:

D'acord amb la següent fórmula:

$$Vv' = Vv.(1-\beta.F)/1-\beta i.F)$$

Estat de conservació:

Normal: 1
Regular: 1,2
Deficient: 1,5
Molt deficient: 2

Quant a l'estudi de mercat s'han obtingut 10 mostres de cada ús per zones de les quals s'han descartat després d'homogeneïtzar les 2 més altes i les 2 més baixes, calculant el valor mitjà de mercat de les mostres homogeneïtzades sobre 6 mostres resultants.

Quant al càlcul de costos, s'ha utilitzat el barem orientatiu establert pel Col·legi Oficial d'Arquitectes de les Illes Balears per a la data de l'estudi econòmic. Així el valor unitari s'ha corregit d'acord amb el coeficient de tipologia, ús i grandària, a més dels coeficients de qualitat (Q) i moderador (M) en funció de la grandària de la promoció, considerada aquesta per zones i per usos dins de cada zona. No obstant, el coeficient moderador s'ha considerat sempre 1 al no estar garantida la totalitat de l'edificació en un únic projecte arquitectònic.

Coeficient de qualitat (Q):

https://www.caib.es/eboibfront/pdf/ca/2026/33/1214787

S'ha adoptat el coeficient 1 excepte per a l'unifamiliar HPO que s'ajusta el preu d'execució material aplicant el coeficient 0,8

Coeficient moderador (M):

A aquest efecte s'han adoptat en tots els casos el coeficient moderador: 1

Els costos de construcció s'han calculat prenent com a base el barem de càlcul del pressupost d'execució material del COAIB.

En el cas de les obres d'urbanització pendents s'ha adoptat també el coeficient de preus d'execució material de l'esmentat barem d'honoraris corregit amb el coeficient corresponents a les urbanitzacions i en cas de grans superfícies d'aparcament aplicant a les mateixes el 50% del preu unitari d'execució material d'urbanització.

En les unitats d'actuació el costos d'urbanització s'han adaptat a la situació real de la urbanització en cada sector.

El cost d'execució material del condicionament de zones verdes i sistemes generals de zones verdes públiques s'ha calculat mitjançant un percentatge del preu destinat a l'execució dels vials, encara que moderat en funció de la seva superfície.

Resum del valor de repercussió del sòl (VRS) per zones o usos:

VALOR REPERCUSIÓN DEL SUELO	ANDRATX	SANT ELM	PORT D'ANDR.
Residencial plurifamiliar	443,28	1.657,43	1.197,05
Residencial unifamiliar	543,20	0,00	2.255,63
Residencial HPO	201,02	0,00	0,00
Turístico	0,00	0,00	0,00
Terciario (comercial)	0,00	0,00	0,00
Industrial	0,00	0,00	0,00
Equipamiento privado	0,00	0,00	0,00
Espacio libre privado	110,82	0,00	0,00
Aparcamientos (unidad)	15.000,00	20.000,00	30.000,00

Finalment, analitzades les actuacions, d'acord amb les dades que figuren en els annexos a aquesta memòria, ha resultat el següent:

a. Unitats d'actuació en sòl urbà:

Les unitats d'actuació en sòl urbà són viables econòmicament.

b. Sectors urbanitzables ordenats:

En els sectors urbanitzables ordenats són viables econòmicament.

c. Sectors urbanitzables directament ordenats:

En els sectors urbanitzables directament ordenats són viables econòmicament.

En conclusió, d'acord amb l'anàlisi econòmic de les actuacions de gestió urbanística que el planejament ha fixat en sòl urbà i urbanitzable, es conclou que les mateixes són viables econòmicament.

No obstant això, els sectors directament ordenats: SUO/4A, SUO/5A i SUO/2PA, el sistema de gestió dels quals és per expropiació, han obtingut un resultat de l'anàlisi de viabilitat econòmica

https://www.caib.es/eboibfront/pdf/ca/2026/33/1214787

negatiu en correspondre a sectors urbanitzables sense aprofitament lucratiu que estan destinats a l'obtenció de sòl per a aparcaments públics.

Andratx, signat en la data de la signatura electrònica.

https://www.caib.es/eboibfront/pdf/ca/2026/33/1214787

MODIFICACIÓ 3
NORMES SUBSIDIÀRIES DE PLANEJAMENT D'ANDRATX

ANNEX I
DADES DE LA MEMÒRIA DE SOSTENIBILITAT ECONÒMICA DEL PLANEJAMENT

MODIFICACIÓ DE L'ANNEX 1 DE LES NORMES URBANÍSTIQUES, DE L'ESTUDI ECONÒMIC I PROGRAMACIÓ DE LES INVERSIONS, ESTUDI DE SOSTENIBILITAT I VIABILITAT ECONÒMICA I DELS PLÀNOLS: O-AN-1-00 I O-AN-1-04

https://www.caib.es/eboibfront/pdf/ca/2026/33/1214787

AJUNTAMENT D'ANDRATX

https://www.caib.es/eboibfront/pdf/ca/2026/33/1214787

BOIB
Butlletí Oficial de les Illes Balears
Núm. 33
14 de març de 2026
Fascicle 68 - Sec. I. - Pàg. 13489

ANNEX I
DADES DE LA MEMÒRIA DE SOSTENIBILITAT ECONÒMICA

ANEXO AL INFORME DE SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA

LIQUIDACION PRESUPUESTO MUNICIPAL	**2.018**
POBLACIÓN (2018)	**12.265**
POBLACIÓN (2011)	11.919
VIVIENDAS PRINCIPALES (2011)	4.880
VIVIENDAS SECUNDARIAS (2011)	4.444
POBLACIÓN FLOTANTE (2011)	**10.854**

	GASTOS	%	€/habitante
TOTAL GASTOS	**17.788.539,99 €**	**100,00%**	**769,43 €**

OPERACIONES CORRIENTES	GASTOS	%	€/habitante
CAP.1.- Gastos de Personal	7.825.148,34 €	43,99%	338,47 €
CAP.2.- Gastos de Bienes Corrientes y Servicios	8.623.806,38 €	48,48%	373,02 €
CAP.3.- Gastos Financieros	3.538,44 €	0,02%	0,15 €
CAP.4.- Transferencias corrientes	356.312,99 €	2,00%	15,41 €
Total operaciones corrientes	**16.808.806,15 €**	**94,49%**	**727,05 €**

OPERACIONES DE CAPITAL	GASTOS	%	€/habitante
CAP.6.- Inversiones Reales	859.733,84 €	4,83%	37,19 €
CAP.7.- Transferencias de Capital	100.000,00 €	0,56%	4,33 €
CAP.8.- Activos Financieros	20.000,00 €	0,11%	0,87 €
CAP.9.- Pasivos Financieros	0,00 €	0,00%	0,00 €
Total operaciones de capital	**979.733,84 €**	**5,51%**	**42,38 €**

	INGRESOS	%	€/habitante
TOTAL INGRESOS	**24.451.252,85 €**	**100,00%**	**1.972,59 €**

OPERACIONES CORRIENTES	INGRESOS	%	€/habitante
CAP.1.- Impuestos Directos	13.099.970,94 €	53,58%	566,63 €
CAP.2.- Impuestos Indirectos	1.889.874,63 €	7,73%	81,75 €
CAP.3.- Tasas y Otros Ingresos	5.775.426,73 €	23,62%	249,81 €
CAP.4.- Transferencias corrientes	2.811.515,84 €	11,50%	121,61 €
CAP.5.- Ingresos Patrimoniales	326.178,46 €	1,33%	14,11 €
Total operaciones corrientes	**23.902.966,60 €**	**97,76%**	**1.948,88 €**

OPERACIONES DE CAPITAL	INGRESOS	%	€/habitante
CAP.6.- Enajenación de Inversiones Reales	0,00 €	0,00%	0,00 €
CAP.7.- Transferencias de Capital	540.064,08 €	2,21%	23,36 €
CAP.8.- Activos Financieros	8.222,17 €	0,03%	0,36 €
CAP.9.- Pasivos Financieros	0,00 €	0,00%	0,00 €
Total operaciones de capital	**548.286,25 €**	**2,24%**	**23,72 €**

ANÁLISIS DEL PRESUPUESTO DE GASTOS. CLASIFICACIÓN POR PROGRAMAS

Identificación gastos dependientes (D) e independientes (I) por habitante. Repercusión del gasto corriente por habitante de los capítulos 1 y 2.

https://www.caib.es/eboibfront/ D.L.: PM 469-1983 - ISSN: 2254-1233

BOIB
Butlletí Oficial de les Illes Balears
Núm. 33
14 de març de 2026
Fascicle 68 - Sec. I. - Pàg. 13490

1 SERVICIOS PUBLICOS BASICOS	D/I de uso por hab.	CAP 1 (€)	CAP2 (€)	CAP 1 €/hab	CAP 2 €/hab
13 Seguridad y movilidad ciudadana.	D	2.311.366,55 €	144.041,28 €	99,98 €	6,23 €
15 Vivienda y urbanismo	I	1.387.159,66 €	314.608,55 €	60,00 €	13,61 €
16 Bienestar comunitario	D	134.598,75 €	3.528.626,45 €	5,82 €	152,63 €
17 Medio ambiente	I	238.341,64 €	436.662,10 €	10,31 €	18,89 €
2 ACTUACIONES DE PROTECCION Y PROMOCION SOCIAL	**D/I de uso por hab.**	**CAP 1 (€)**	**CAP2 (€)**	**CAP 1 €/hab**	**CAP 2 €/hab**
21 Pensiones.		0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €
22 Otras prestaciones económicas a favor de empleados.		116.692,53 €	5.800,85 €	5,05 €	0,25 €
23 Servicios Sociales y promoción social	D	384.904,87 €	118.696,16 €	16,65 €	5,13 €
24 Fomento del Empleo	D	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €
31 Sanidad	D	0,00 €	223.035,18 €	0,00 €	9,65 €
32 Educación.	D	308.802,30 €	1.138.743,71 €	13,36 €	49,26 €
33 Cultura.	D	184.055,49 €	557.543,36 €	7,96 €	24,12 €
34 Deporte.	D	281.807,23 €	543.715,94 €	12,19 €	23,52 €
4 ACTUACIONES DE CARACTER ECONOMICO.	**D/I de uso por hab.**	**CAP 1 (€)**	**CAP2 (€)**	**CAP 1 €/hab**	**CAP 2 €/hab**
41 Agricultura, Ganadería y Pesca	I	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €
42 Industria y energía	I	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €
43 Comercio, turismo y pequeñas y medianas empresas.	I	180.829,29 €	172.682,25 €	7,82 €	7,47 €
44 Transporte público	I	0,00 €	8.780,58 €	0,00 €	0,38 €
45 Infraestructuras	I	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €
46 Investigación, desarrollo e innovación	I	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €
49 Otras actuaciones de carácter económico	I	0,00 €	55.861,24 €	0,00 €	2,42 €
9 ACTUACIONES DE CARACTER GENERAL	**D/I de uso por hab.**	**CAP 1 (€)**	**CAP2 (€)**	**CAP 1 €/hab**	**CAP 2 €/hab**
91 Órganos de gobierno	I	408.116,73 €	71.975,70 €	17,65 €	3,11 €
92 Servicios de carácter general	I	1.303.934,21 €	1.281.491,63 €	56,40 €	55,43 €
93 Administración financiera y tributaria	I	584.539,09 €	21.541,40 €	25,28 €	0,93 €
94 Transferencias a otras Administraciones Públicas	I	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €
TOTAL		**7.825.148,34 €**	**8.623.806,38 €**		

SITUACION ECONOMICA	2.018
TOTAL INGRESOS	24.451.252,85 €
TOTAL GASTOS	17.788.539,99 €
DIFERENCIAS	6.662.712,86 €
AHORRO NETO RDL 5/2009 (I (1 a 5)-G (1 a 4+9))	7.094.160,45 €

ESTABILIDAD PRESUPUESTARIA	2.018
SUMA 1 A 7 INGRESOS	24.443.030,68 €
SUMA 1 A 7 DE GASTOS	17.768.539,99 €
DIFERENCIA	6.674.490,69 €
AJUSTES	-660.419,16 €
ESTABILIDAD	**6.014.071,53 €**

AHORRO	2.018
INGRESOS CORRIENTES EJERCICIO	23.902.966,60 €
GASTOS CORRIENTES EJERCICIO	16.805.267,71 €
DIFERENCIA	7.097.698,89 €
AJUSTES	15.066,16 €
AHORRO (sobre liquidación ejercicio anterior)	7.112.765,05 €
% de Ahorro	29,76%
Deuda viva a 31 de diciembre	3.604.512,26 €
NIVEL DE ENDEUDAMIENTO	**15,07%**

https://www.caib.es/eboibfront/ D.L.: PM 469-1983 - ISSN: 2254-1233

BOIB
Butlletí Oficial de les Illes Balears
Núm. 33
14 de març de 2026
Fascicle 68 - Sec. I. - Pàg. 13491

PROYECCION NUEVA ORDENACION
ESTIMACION GASTOS CORRIENTES

AUMENTO DE CARGAS (habitantes nueva ordenación)	**3.167**		
OPERACIONES CORRIENTES	**2.302.765,15 €**		
CAP.1.- Gastos de Personal	1.072.026,10 €	46,55%	338,47 €
CAP.2.- Gastos de Bienes Corrientes y Servicios	1.181.440,29 €	51,31%	373,02 €
CAP.3.- Gastos Financieros	484,76 €	0,02%	0,15 €
CAP.4.- Transferencias corrientes	48.814,00 €	2,12%	15,41 €
Total operaciones corrientes	**2.302.765,15 €**	**100,00%**	**727,05 €**

GASTOS DEPENDIENTES (D) E INDEPENDIENTES (I)

1 SERVICIOS PUBLICOS BASICOS.	**D/I de uso por hab.**	**CAP 1 (€)**	**CAP 2 (€)**	**TOTAL**
13 Seguridad y movilidad ciudadana.	D	316.651,54 €	19.733,30 €	336.384,84 €
15 Vivienda y urbanismo	I	190.037,47 €	43.100,60 €	233.138,06 €
16 Bienestar comunitario	D	18.439,70 €	483.413,16 €	501.852,85 €
17 Medio ambiente	I	32.652,22 €	59.821,64 €	92.473,85 €
2 ACTUACIONES DE PROTECCIÓN Y PROMOCIÓN SOCIAL	**D/I de uso por hab.**	**CAP 1 (€)**	**CAP 2 (€)**	**TOTAL**
21 Pensiones.	D	0,00 €	0,00 €	0,00 €
22 Otras prestaciones económicas a favor de empleados.	D	15.986,59 €	794,70 €	16.781,29 €
23 Servicios Sociales y promoción social	D	52.731,02 €	16.261,08 €	68.992,10 €
24 Fomento del Empleo	D	0,00 €	0,00 €	0,00 €
31 Sanidad	D	0,00 €	30.555,27 €	30.555,27 €
32 Educación.	D	42.305,16 €	156.005,09 €	198.310,25 €
33 Cultura.	D	25.215,15 €	76.382,07 €	101.597,22 €
34 Deporte.	D	38.606,90 €	74.487,75 €	113.094,65 €
4 ACTUACIONES DE CARACTER ECONOMICO	**D/I de uso por hab.**	**CAP 1 (€)**	**CAP 2 (€)**	**TOTAL**
41 Agricultura, Ganadería y Pesca	I	0,00 €	0,00 €	0,00 €
42 Industria y energía	I	0,00 €	0,00 €	0,00 €
43 Comercio, turismo y pequeñas y medianas empresas.	I	24.773,17 €	23.657,04 €	48.430,21 €
44 Transporte público	I	0,00 €	1.202,92 €	1.202,92 €
45 Infraestructuras	I	0,00 €	0,00 €	0,00 €
46 Investigación, desarrollo e innovación	I	0,00 €	0,00 €	0,00 €
49 Otras actuaciones de carácter económico	I	0,00 €	7.652,85 €	7.652,85 €
9 ACTUACIONES DE CARÁCTER GENERAL	**D/I de uso por hab.**	**CAP 1 (€)**	**CAP 2 (€)**	**TOTAL**
91 Órganos de gobierno	I	55.910,99 €	9.860,49 €	65.771,48 €
92 Servicios de carácter general	I	178.635,78 €	175.561,21 €	354.196,99 €
93 Administración financiera y tributaria	I	80.080,42 €	2.951,12 €	83.031,54 €
94 Transferencias a otras Administraciones Públicas	I	0,00 €	0,00 €	0,00 €
TOTAL		**1.072.026,10 €**	**1.181.440,29 €**	**2.253.466,39 €**

https://www.caib.es/eboibfront/ D.L.: PM 469-1983 - ISSN: 2254-1233

BOIB
Butlletí Oficial de les Illes Balears
Núm. 33
14 de març de 2026
Fascicle 68 - Sec. I. - Pàg. 13492

1 SERVICIOS PUBLICOS BASICOS	CAP 1 €/hab	CAP 2 €/hab	% CAP 1	% CAP 2
13 Seguridad y movilidad ciudadana.	99,98 €	6,23 €	94,13%	5,87%
15 Vivienda y urbanismo	60,00 €	13,61 €	81,51%	18,49%
16 Bienestar comunitario	5,82 €	152,63 €	3,67%	96,33%
17 Medio ambiente	10,31 €	18,89 €	35,31%	64,69%
2 ACTUACIONES DE PROTECCIÓN Y PROMOCIÓN SOCIAL	**CAP 1 €/hab**	**CAP 2 €/hab**	**% CAP 1**	**% CAP 2**
21 Pensiones.	0,00 €	0,00 €	0,00%	0,00%
22 Otras prestaciones económicas a favor de empleados.	5,05 €	0,25 €	95,26%	4,74%
23 Servicios Sociales y promoción social	16,65 €	5,13 €	76,43%	23,57%
24 Fomento del Empleo	0,00 €	0,00 €	0,00%	0,00%
31 Sanidad	0,00 €	9,65 €	0,00%	100,00%
32 Educación.	13,36 €	49,26 €	21,33%	78,67%
33 Cultura.	7,96 €	24,12 €	24,82%	75,18%
34 Deporte.	12,19 €	23,52 €	34,14%	65,86%
4 ACTUACIONES DE CARACTER ECONOMICO	**CAP 1 €/hab**	**CAP 2 €/hab**	**% CAP 1**	**% CAP 2**
41 Agricultura, Ganadería y Pesca	0,00 €	0,00 €	0,00%	0,00%
42 Industria y energía	0,00 €	0,00 €	0,00%	0,00%
43 Comercio, turismo y pequeñas y medianas empresas.	7,82 €	7,47 €	51,15%	48,85%
44 Transporte público	0,00 €	0,38 €	0,00%	100,00%
45 Infraestructuras	0,00 €	0,00 €	0,00%	0,00%
46 Investigación, desarrollo e innovación	0,00 €	0,00 €	0,00%	0,00%
49 Otras actuaciones de carácter económico	0,00 €	2,42 €	0,00%	100,00%
9 ACTUACIONES DE CARACTER GENERAL	**CAP 1 €/hab**	**CAP 2 €/hab**	**% CAP 1**	**% CAP 2**
91 Órganos de gobierno	17,65 €	3,11 €	85,01%	14,99%
92 Servicios de carácter general	56,40 €	55,43 €	50,43%	49,57%
93 Administración financiera y tributaria	25,28 €	0,93 €	96,45%	3,55%
94 Transferencias a otras Administraciones Públicas	0,00 €	0,00 €	0,00%	0,00%
TOTAL	**338,47 €**	**373,02 €**	**47,57%**	**52,43%**

https://www.caib.es/eboibfront/ D.L.: PM 469-1983 - ISSN: 2254-1233

BOIB
Butlletí Oficial de les Illes Balears
Núm. 33
14 de març de 2026
Fascicle 68 - Sec. I. - Pàg. 13493

ESCENARIO RECESIVO: INGRESOS

IBI SUELO	DATOS
Tasa Actualizacion	1,02
Vt (Repercusión) según zona	330
AÑO ÚLTIMO CATASTRO	2.009
AÑO APROBACIÓN DEL NUEVO PLANEAMIENTO	2.019
Nº AÑOS PREVISTOS ACTUACIÓN	12
AÑO FINALIZACIÓN ACTUACIÓN	2.031
Nº DE AÑOS DESDE CATASTRO	22
Reducción catastro (RM)	0,5

Base imponible (BI) = Valor catastral (VC).
Valor catastral (VC) = Valor de mercado (VV) x reducción del Catastro (RM).
RM = Vt x tasa de actualización elevada al nº de años desde el último Catastro.

BASE IMPONIBLE (BI=VC=RM*VV=0,5*VV)	255,09 €
Reducciones BI	0,00 €
BASE LIQUIDABLE (BL=BI+R)	**64.617.776,68 €**

ACTUACIONES URBANÍSTICAS

SUELO URBANO EN UA	Suelo lucrativo	Cesion AMP (*)	Aprovechamiento	Aprovech. neto
Superficie residencial plurifamiliar	104.700,04	4,36%	63.749,35	60.971,81
Superficie residencial unifamiliar	291.111,00	0,26%	96.066,63	95.813,09
Superficie de uso residencial HPO	0,00	0,00%	0,00	0,00
Superficie de uso turístico	0,00	0,00%	0,00	0,00
Superficie de uso terciario (comercial)	0,00	0,00%	0,00	0,00
Superficie de uso industrial	0,00	0,00%	0,00	0,00
Superficie de equipamiento privado	0,00	0,00%	0,00	0,00
Superficie de espacio libre privado	319,00	0,00%	32,85	27,92
SUELO URBANIZABLE (SUO y SUDO)	**Suelo lucrativo**	**Cesion AMP (*)**	**Aprovechamiento**	**Aprovech. neto**
Superficie residencial plurifamiliar	13.708,40	14,11%	15.185,18	13.042,93
Superficie residencial unifamiliar	213.955,00	0,72%	72.162,24	71.643,21
Superficie de uso residencial HPO	5.100,60	15,00%	6.120,72	5.202,61
Superficie de uso turístico	0,00	0,00%	0,00	0,00
Superficie de uso terciario (comercial)	0,00	0,00%	0,00	0,00
Superficie de uso industrial	0,00	0,00%	0,00	0,00
Superficie de equipamiento privado	0,00	0,00%	0,00	0,00
Superficie de espacio libre privado	0,00	0,00%	0,00	0,00
TOTAL SUPERFICIE DE SUELO LUCRATIVO Y APROVECHAMIENTO NETO (m2)			**253.316,97**	**246.701,57**

(*). El porcentaje de cesión refleja la media de los aprovechamientos de cesión de cada uso por zonas.

CALCULO CUOTA INTEGRA	Aprovechamiento	BI	Tipo impositivo	TOTAL
1r Cuatrienio				**29,19%**
Suelo urbano	159.848,83	255,09 €	0,695%	283.388,35
Suelo urbanizable pendiente	93.468,14	12,00 €	0,877%	9.836,59
2º Cuatrienio				**32,30%**
Suelo urbano	159.848,83	255,09 €	0,695%	283.388,35
Suelo urbanizable desarrollado (20%)	18.693,63	255,09 €	0,695%	33.141,04
Suelo urbanizable pendiente (80%)	74.774,51	12,00 €	0,877%	7.869,27
3r Cuatrienio				**38,51%**
Suelo urbano	159.848,83	255,09 €	0,695%	283.388,35
Suelo urbanizable desarrollado (60%)	56.080,88	255,09 €	0,695%	99.423,12
Suelo urbanizable pendiente (40%)	37.387,26	12,00 €	0,877%	3.934,63
			TOTAL	**1.004.369,70**

CUOTA INTEGRA (CI=BL*ti)	**1.004.369,70 €**	
Tipo Impositivo (ti)	1,55%	
CUOTA LIQUIDA (CL=CI-B)	**1.004.369,70 €**	**1.004.369,70 €**
Bonificaciones (B)	0,00%	0,00 €

https://www.caib.es/eboibfront/ D.L.: PM 469-1983 - ISSN: 2254-1233

BOIB
Butlletí Oficial de les Illes Balears
Núm. 33
14 de març de 2026
Fascicle 68 - Sec. I. - Pàg. 13494

IBI INMUEBLE EDIFICADO

VALOR CATASTRAL (VC)	VV = VM*(1-b)-∑Ci	€/m2/t o €/und.	m2/s o und.	m2/t	Valor (€)
Aprovechamiento residencial plurifamiliar	ZONA A	443,28	20.923,15	18.671,87	8.276.951,39 €
	ZONA B	1.657,43	12.669,36	12.550,56	20.801.710,52 €
	ZONA C	1.197,05	45.342,02	45.222,51	54.133.472,47 €
	TOTAL		**78.934,53**	**76.444,93**	**83.212.134,38 €**
Aprovechamiento residencial unifamiliar	ZONA A	543,20	3.460,20	2.941,17	1.597.639,02 €
	ZONA B	0,00	0,00	0,00	0,00 €
	ZONA C	2.255,63	164.768,67	164.438,67	370.912.327,39 €
	TOTAL		**168.228,87**	**167.379,84**	**372.509.966,41 €**
Aprovechamiento residencial HPO	ZONA A	201,02	6.120,72	5.202,61	1.045.810,86 €
	ZONA B	0,00	0,00	0,00	0,00 €
	ZONA C	0,00	0,00	0,00	0,00 €
	TOTAL		**6.120,72**	**5.202,61**	**1.045.810,86 €**
Aprovechamiento turístico	ZONA A	0,00	0,00	0,00	0,00 €
	ZONA B	0,00	0,00	0,00	0,00 €
	ZONA C	0,00	0,00	0,00	0,00 €
	TOTAL		**0,00**	**0,00**	**0,00 €**
Aprovechamiento terciario (comercial)	ZONA A	0,00	0,00	0,00	0,00 €
	ZONA B	0,00	0,00	0,00	0,00 €
	ZONA C	0,00	0,00	0,00	0,00 €
	TOTAL		**0,00**	**0,00**	**0,00 €**
Aprovechamiento industrial	ZONA A	0,00	0,00	0,00	0,00 €
	ZONA B	0,00	0,00	0,00	0,00 €
	ZONA C	0,00	0,00	0,00	0,00 €
	TOTAL		**0,00**	**0,00**	**0,00 €**
Aprovechamiento equipamiento privado	ZONA A	0,00	0,00	0,00	0,00 €
	ZONA B	0,00	0,00	0,00	0,00 €
	ZONA C	0,00	0,00	0,00	0,00 €
	TOTAL		**0,00**	**0,00**	**0,00 €**
Superficie de espacios libres privados	ZONA A	110,82	319,00	319,00	35.352,56 €
	ZONA B	0,00	0,00	0,00	0,00 €
	ZONA C	0,00	0,00	0,00	0,00 €
	TOTAL		**319,00**	**319,00**	**35.352,56 €**
Aparcamientos (media unidad)	ZONA A	15.000,00	308,23	262,00	3.929.941,68 €
	ZONA B	20.000,00	126,69	107,69	2.153.791,20 €
	ZONA C	30.000,00	2.101,11	1.785,94	53.578.225,95 €
	TOTAL		**2.536,03**	**2.155,63**	**59.661.958,83 €**
		VALOR DEL SUELO LUCRATIVO PRIVADO (€/m2/s)			**456.803.264,20 €**

https://www.caib.es/eboibfront/ D.L.: PM 469-1983 - ISSN: 2254-1233

BOIB
Butlletí Oficial de les Illes Balears
Núm. 33
14 de març de 2026
Fascicle 68 - Sec. I. - Pàg. 13495

APROVECHAMIENTO OBJETIVO (AO)	AO	Reducción
Aprovechamiento residencial plurifamiliar	1,03	1
Aprovechamiento residencial unifamiliar	1,01	1
Aprovechamiento residencial HPO	0,59	0,5
Aprovechamiento turístico	0,00	1
Aprovechamiento terciario (comercial)	0,00	1
Aprovechamiento industrial	0,00	1
Aprovechamiento equipamiento privado	0,00	1
Superficie de espacios libres privados	1,00	1
Aparcamientos	1,18	1

	BI=VC=RM*VV*AO	BL=BI*R	CI=BL*ti	CL=CI-B
USOS Y TIPOLOGIAS DE EDIFICACION	BI	BL	CI	CL
Aprovechamiento residencial plurifamiliar	41.606.067,19 €	41.606.067,19 €	646.693,15 €	646.693,15 €
Aprovechamiento residencial unifamiliar	186.254.983,20 €	186.254.983,20 €	2.895.006,17 €	2.895.006,17 €
Aprovechamiento residencial HPO	522.905,43 €	261.452,71 €	4.063,82 €	4.063,82 €
Aprovechamiento turístico	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €
Aprovechamiento terciario (comercial)	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €
Aprovechamiento industrial	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €
Aprovechamiento equipamiento privado	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €
Superficie de espacios libres privados	17.676,28 €	17.676,28 €	274,75 €	274,75 €
Aparcamientos	29.830.979,42 €	29.830.979,42 €	463.670,11 €	463.670,11 €
TOTAL INGRESOS	**258.232.611,52 €**	**257.971.158,80 €**	**4.009.708,00 €**	**4.009.708,00 €**

IBI DEL SUELO ANTES PROGRAMACION

BASE IMPONIBLE (BI=VC=RM*VV=0,5*VV)	
Valor unitario Mercado (Vu)	18,00 €
Tasa actualización al año de terminación (Caa)	1,02
Nº de años	22
Reducción catastro	0,5
Superficie	253.603
BI	51.217.686,52 €
Tipo (ti)	1,55%
Cuota Liquida (CL)*	**796.088,87 €**
Fiscal Anual. CL - CL*	**3.213.619,13 €**

https://www.caib.es/eboibfront/ D.L.: PM 469-1983 - ISSN: 2254-1233

BOIB
Butlletí Oficial de les Illes Balears
Núm. 33
14 de març de 2026
Fascicle 68 - Sec. I. - Pàg. 13496

ICIO

BI (Coste real *PEM=Vc/1,5)	
Tipo impositivo (ti)	2,00%
CG+BI	1,15
Bonificación por HPO	1,00%

AÑO APROBACIÓN DEL NUEVO PLANEAMIENTO	**2.019**
MODULO COAIB (€/m2)	**463,69**

	Techo	Coste	PEM	Tipo imp.	Cuota	CL
USOS Y TIPOLOGIAS DE EDIFICACIÓN	**m2t**	**m2t**	**€**	**ti**	**C=BI*ti**	**C*(1-B)**
Aprovechamiento residencial plurifamiliar	76.444,93	1.227,83 €	93.861.164,60 €	2,00%	1.877.223,29 €	1.877.223,29 €
Aprovechamiento residencial unifamiliar	167.379,84	2.388,40 €	399.769.694,65 €	2,00%	7.995.393,89 €	7.995.393,89 €
Aprovechamiento residencial HPO	5.202,61	907,81 €	4.722.983,20 €	1,00%	47.229,83 €	47.229,83 €
Aprovechamiento turístico	0,00	0,00 €	0,00 €	2,00%	0,00 €	0,00 €
Aprovechamiento terciario (comercial)	0,00	0,00 €	0,00 €	2,00%	0,00 €	0,00 €
Aprovechamiento industrial	0,00	0,00 €	0,00 €	2,00%	0,00 €	0,00 €
Aprovechamiento equipamiento privado	0,00	0,00 €	0,00 €	2,00%	0,00 €	0,00 €
Superficie de espacios libres privados	319,00	283,30 €	90.372,70 €	2,00%	1.807,45 €	1.807,45 €
Aparcamientos	2.156	4.475,49 €	9.647.486,85 €	2,00%	192.949,74 €	192.949,74 €
TOTAL	**251.502,01**		**508.091.701,99 €**		**10.114.604,21 €**	**10.114.604,21 €**

IMPUESTOS INCREMENTO DE VALOR DE LOS TERRENOS URBANOS

IIVTNU (plusvalia)	
BI (VT*Iva*Na)	91.360,65 €
Na (Número de años)	12
VT (Valor del terreno)	
V catastral del suelo = Valor del suelo x 0,8%	3.654.426,11 €
Iva (Incremento del valor anual)	
Hasta 5 años	2,50%
Hasta 10 años	2,20%
Hasta 15 años	2,20%
Hasta 20 años	2,30%
CT (Cuota Tributaria) VT*Iva*Na*ti (BI*ti)	**1.420,04 €**

TERRENOS URBANOS POR TRANSMISIONES

PLUSVALIA (IIVTNU)	
CT	Estimación (*)
VT	3.654.426,11 €
Iva	2,20%
Na	12
ti	30%
Terreno que se trasmiten	60%
CT (Cuota Tributaria)	**173.658,33 €**
BIT = 40% x VT x IVa x Na	578.861,10 €

(*). 40% del valor estimado

INGRESOS NO VINCULADOS A LA ACTIVIDAD INMOBILIARIA

INGRESOS CAPITULOS 3, 4 Y 5	
IAE	122.109,76 €
IVTM (Impuesto vehículos)	253.603,12 €
Tasas y otros ingresos	5.775.426,73 €
Transferencias corrientes	2.811.515,84 €
Ingresos patrimoniales	326.178,46 €

https://www.caib.es/eboibfront/ D.L.: PM 469-1983 - ISSN: 2254-1233

BOIB
Butlletí Oficial de les Illes Balears
Núm. 33
14 de març de 2026
Fascicle 68 - Sec. I. - Pàg. 13497

ESCENARIO NORMALIZADO: INGRESOS

IBI SUELO	DATOS
Tasa Actualizacion	1,02
Vt (Repercusión) según zona	330
AÑO ÚLTIMO CATASTRO	2.009
AÑO APROBACIÓN DEL NUEVO PLANEAMIENTO	2.019
Nº AÑOS PREVISTOS ACTUACIÓN	10
AÑO FINALIZACIÓN ACTUACIÓN	2.029
Nº DE AÑOS DESDE CATASTRO	20
Reducción catastro (RM)	0,5

Base imponible (BI) = Valor catastral (VC).
Valor catastral (VC) = Valor de mercado (VV) x reducción del Catastro (RM).
RM = Vt x tasa de actualización elevada al nº de años desde el último Catastro.

BASE IMPONIBLE (BI=VC=RM*VV=0,5*VV)	245,18 €
Reducciones BI	0,00 €
BASE LIQUIDABLE (BL=BI+R)	**62.108.589,66 €**

ACTUACIONES URBANÍSTICAS

SUELO URBANO EN UA	Suelo lucrativo	Cesion AMP (*)	Aprovechamiento	Aprovech. neto
Superficie residencial plurifamiliar	104.700,04	4,36%	63.749,35	60.971,81
Superficie residencial unifamiliar	291.111,00	0,26%	96.066,63	95.813,09
Superficie de uso residencial HPO	0,00	0,00%	0,00	0,00
Superficie de uso turístico	0,00	0,00%	0,00	0,00
Superficie de uso terciario (comercial)	0,00	0,00%	0,00	0,00
Superficie de uso industrial	0,00	0,00%	0,00	0,00
Superficie de equipamiento privado	0,00	0,00%	0,00	0,00
Superficie de espacio libre privado	319,00	0,00%	32,85	27,92
SUELO URBANIZABLE (SUO y SUDO)	**Suelo lucrativo**	**Cesion AMP (*)**	**Aprovechamiento**	**Aprovech. neto**
Superficie residencial plurifamiliar	13.708,40	14,11%	15.185,18	13.042,93
Superficie residencial unifamiliar	213.955,00	0,72%	72.162,24	71.643,21
Superficie de uso residencial HPO	5.100,60	15,00%	6.120,72	5.202,61
Superficie de uso turístico	0,00	0,00%	0,00	0,00
Superficie de uso terciario (comercial)	0,00	0,00%	0,00	0,00
Superficie de uso industrial	0,00	0,00%	0,00	0,00
Superficie de equipamiento privado	0,00	0,00%	0,00	0,00
Superficie de espacio libre privado	0,00	0,00%	0,00	0,00
TOTAL SUPERFICIE DE SUELO LUCRATIVO Y APROVECHAMIENTO NETO (m2)			**253.316,97**	**246.701,57**

(*). El porcentaje de cesión refleja la media de los aprovechamientos de cesión de cada uso por zonas.

CUOTA INTEGRA (CI=BL*ti)	**965.368,80 €**	
Tipo Impositivo (ti)	1,55%	
CUOTA LIQUIDA (CL=CI-B)	**965.368,80 €**	**965.368,80 €**
Bonificaciones (B)	0,00%	0,00 €

IBI INMUEBLE EDIFICADO

VV = VM*(1-b)-∑Ci	€/m2/t o €/und.	m2/s o und.	m2/t	Valor (€)
Aprovechamiento residencial plurifamiliar	1.088,52	78.934,53	76.444,93	83.212.134,38 €
Aprovechamiento residencial unifamiliar	2.225,54	168.228,87	167.379,84	372.509.966,41 €
Aprovechamiento residencial HPO	201,02	6.120,72	5.202,61	1.045.810,86 €
Aprovechamiento turístico	0,00	0,00	0,00	0,00 €
Aprovechamiento terciario (comercial)	0,00	0,00	0,00	0,00 €
Aprovechamiento industrial	0,00	0,00	0,00	0,00 €
Aprovechamiento equipamiento privado	0,00	0,00	0,00	0,00 €
Superficie de espacios libres privados	110,82	319,00	319,00	35.352,56 €
Aparcamientos (media unidad)	27.677,32	2.536,03	2.155,63	59.661.958,83 €
(*). Resumen del cuadro del escenario recesivo	**VALOR DEL SUELO LUCRATIVO PRIVADO (€/m2/s)**			**516.465.223,03 €**

https://www.caib.es/eboibfront/ D.L.: PM 469-1983 - ISSN: 2254-1233

BOIB
Butlletí Oficial de les Illes Balears
Núm. 33
14 de març de 2026
Fascicle 68 - Sec. I. - Pàg. 13498

APROVECHAMIENTO OBJETIVO (AO)	AO	Reducción
Aprovechamiento residencial plurifamiliar	1,03	1
Aprovechamiento residencial unifamiliar	1,01	1
Aprovechamiento residencial HPO	0,59	0,5
Aprovechamiento turístico	0,00	1
Aprovechamiento terciario (comercial)	0,00	1
Aprovechamiento industrial	0,00	1
Aprovechamiento equipamiento privado	0,00	1
Superficie de espacios libres privados	1,00	1
Aparcamientos	1,18	1

	BI=VC=RM*VV*AO	BL=BI*R	CI=BL*ti	CL=CI-B
USOS Y TIPOLOGIAS DE EDIFICACION	**BI**	**BL**	**CI**	**CL**
Aprovechamiento residencial plurifamiliar	41.606.067,19 €	41.606.067,19 €	646.693,15 €	646.693,15 €
Aprovechamiento residencial unifamiliar	186.254.983,20 €	186.254.983,20 €	2.895.006,17 €	2.895.006,17 €
Aprovechamiento residencial HPO	522.905,43 €	261.452,71 €	4.063,82 €	4.063,82 €
Aprovechamiento turístico	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €
Aprovechamiento terciario (comercial)	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €
Aprovechamiento industrial	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €
Aprovechamiento equipamiento privado	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €
Superficie de espacios libres privados	17.676,28 €	17.676,28 €	274,75 €	274,75 €
Aparcamientos	29.830.979,42 €	29.830.979,42 €	463.670,11 €	463.670,11 €
TOTAL INGRESOS	**258.232.611,52 €**	**257.971.158,80 €**	**4.009.708,00 €**	**4.009.708,00 €**

IBI DEL SUELO ANTES PROGRAMACION

BASE IMPONIBLE (BI=VC=RM*VV=0,5*VV)	
Valor unitario Mercado (Vu)	18,00 €
Tasa actualización al año de terminación (Caa)	1,02
Nº de años	20
Reducción catastro	0,5
Superficie	253.603
BI	46.561.533,20 €
Tipo (ti)	1,55%
Cuota Liquida (CL)*	**723.717,15 €**
Fiscal Anual. CL - CL*	**3.285.990,85 €**

ICIO

BI (Coste real *PEM=Vc/1,5)	
Tipo impositivo (ti)	2,00%
CG+BI	1,15
Bonificación por HPO	1,00%

AÑO APROBACIÓN DEL NUEVO PLANEAMIENTO	**2.019**
MODULO COAIB (€/m2)	**463,69**

	Techo	Coste	PEM	Tipo imp.	Cuota	CL
USOS Y TIPOLOGIAS DE EDIFICACION	**m2t**	**m2t**	**€**	**ti**	**C=BI*ti**	**C*(1-B)**
Aprovechamiento residencial plurifamiliar	76.444,93	1.227,83 €	93.861.164,60 €	2,00%	1.877.223,29 €	1.877.223,29 €
Aprovechamiento residencial unifamiliar	167.379,84	2.388,40 €	399.769.694,65 €	2,00%	7.995.393,89 €	7.995.393,89 €
Aprovechamiento residencial HPO	5.202,61	907,81 €	4.722.983,20 €	1,00%	47.229,83 €	47.229,83 €
Aprovechamiento turístico	0,00	0,00 €	0,00 €	2,00%	0,00 €	0,00 €
Aprovechamiento terciario (comercial)	0,00	0,00 €	0,00 €	2,00%	0,00 €	0,00 €
Aprovechamiento industrial	0,00	0,00 €	0,00 €	2,00%	0,00 €	0,00 €
Aprovechamiento equipamiento privado	0,00	0,00 €	0,00 €	2,00%	0,00 €	0,00 €
Superficie de espacios libres privados	319,00	283,30 €	90.372,70 €	2,00%	1.807,45 €	1.807,45 €
Aparcamientos	2.536	3.804,17 €	9.647.486,85 €	2,00%	192.949,74 €	192.949,74 €
TOTAL	**251.882,42**		**508.091.701,99 €**		**10.114.604,21 €**	**10.114.604,21 €**

https://www.caib.es/eboibfront/ D.L.: PM 469-1983 - ISSN: 2254-1233

BOIB
Butlletí Oficial de les Illes Balears
Núm. 33
14 de març de 2026
Fascicle 68 - Sec. I. - Pàg. 13499

IMPUESTOS INCREMENTO DE VALOR DE LOS TERRENOS URBANOS

IIVTNU (plusvalía)	
BI (VT*Iva*Na)	103.293,04 €
Na (Número de años)	10
VT (Valor del terreno)	
V catastral del suelo = Valor del suelo x 0,8%	4.131.721,78 €
Iva (Incremento del valor anual)	
Hasta 5 años	2,50%
Hasta 10 años	2,20%
Hasta 15 años	2,20%
Hasta 20 años	2,30%
CT (Cuota Tributaria) VT*Iva*Na*ti (BI*ti)	**1.605,51 €**

TERRENOS URBANOS POR TRANSMISIONES

PLUSVALIA (IIVTNU)	
CT	Estimación (*)
VT	4.131.721,78 €
Iva	2,50%
Na	10
ti	30%
Terreno que se trasmiten	60%
CT (Cuota Tributaria)	**185.927,48 €**
BIT = 40% x VT x IVa x Na	619.758,27 €

(*). 40% del valor estimado

INGRESOS NO VINCULADOS A LA ACTIVIDAD INMOBILIARIA

INGRESOS CAPITULOS 3, 4 Y 5	
IAE	122.109,76 €
IVTM (Impuesto vehículos)	253.603,12 €
Tasas y otros ingresos	5.775.426,73 €
Transferencias corrientes	2.811.515,84 €
Ingresos patrimoniales	326.178,46 €

https://www.caib.es/eboibfront/ D.L.: PM 469-1983 - ISSN: 2254-1233

BOIB
Butlletí Oficial de les Illes Balears
Núm. 33
14 de març de 2026
Fascicle 68 - Sec. I. - Pàg. 13500

ESCENARIO EXPANSIVO: INGRESOS

IBI SUELO	DATOS
Tasa Actualizacion	1,02
Vt (Repercusión) según zona	330
AÑO ÚLTIMO CATASTRO	2.009
AÑO APROBACIÓN DEL NUEVO PLANEAMIENTO	2.019
Nº AÑOS PREVISTOS ACTUACIÓN	8
AÑO FINALIZACIÓN ACTUACIÓN	2.027
Nº DE AÑOS DESDE CATASTRO	18
Reducción catastro (RM)	0,5

Base imponible (BI) = Valor catastral (VC).
Valor catastral (VC) = Valor de mercado (VV) x reducción del Catastro (RM).
RM = Vt x tasa de actualización elevada al nº de años desde el último Catastro.

BASE IMPONIBLE (BI=VC=RM*VV=0,5*VV)	235,66 €
Reducciones BI	0,00 €
BASE LIQUIDABLE (BL=BI+R)	**59.696.837,43 €**

ACTUACIONES URBANÍSTICAS

SUELO URBANO EN UA	Suelo lucrativo	Cesion AMP (*)	Aprovechamiento	Aprovech. neto
Superficie residencial plurifamiliar	104.700,04	4,36%	63.749,35	60.971,81
Superficie residencial unifamiliar	291.111,00	0,26%	96.066,63	95.813,09
Superficie de uso residencial HPO	0,00	0,00%	0,00	0,00
Superficie de uso turístico	0,00	0,00%	0,00	0,00
Superficie de uso terciario (comercial)	0,00	0,00%	0,00	0,00
Superficie de uso industrial	0,00	0,00%	0,00	0,00
Superficie de equipamiento privado	0,00	0,00%	0,00	0,00
Superficie de espacio libre privado	319,00	0,00%	32,85	27,92
SUELO URBANIZABLE (SUO y SUDO)	**Suelo lucrativo**	**Cesion AMP (*)**	**Aprovechamiento**	**Aprovech. neto**
Superficie residencial plurifamiliar	13.708,40	14,11%	15.185,18	13.042,93
Superficie residencial unifamiliar	213.955,00	0,72%	72.162,24	71.643,21
Superficie de uso residencial HPO	5.100,60	15,00%	6.120,72	5.202,61
Superficie de uso turístico	0,00	0,00%	0,00	0,00
Superficie de uso terciario (comercial)	0,00	0,00%	0,00	0,00
Superficie de uso industrial	0,00	0,00%	0,00	0,00
Superficie de equipamiento privado	0,00	0,00%	0,00	0,00
Superficie de espacio libre privado	0,00	0,00%	0,00	0,00
TOTAL SUPERFICIE DE SUELO LUCRATIVO Y APROVECHAMIENTO NETO (m2)			**253.316,97**	**246.701,57**

(*). El porcentaje de cesión refleja la media de los aprovechamientos de cesión de cada uso por zonas.

CUOTA INTEGRA (CI=BL*ti)	**927.882,36 €**	
Tipo Impositivo (ti)	1,55%	
CUOTA LIQUIDA (CL=CI-B)	**927.882,36 €**	**927.882,36 €**
Bonificaciones (B)	0,00%	0,00 €

IBI INMUEBLE EDIFICADO

VV = VM*(1-b)-∑Ci	€/m2/t o €/und.	m2/s o und.	m2/t	Valor (€)
Aprovechamiento residencial plurifamiliar	1.088,52	78.934,53	76.444,93	83.212.134,38 €
Aprovechamiento residencial unifamiliar	2.225,54	168.228,87	167.379,84	372.509.966,41 €
Aprovechamiento residencial HPO	201,02	6.120,72	5.202,61	1.045.810,86 €
Aprovechamiento turístico	0,00	0,00	0,00	0,00 €
Aprovechamiento terciario (comercial)	0,00	0,00	0,00	0,00 €
Aprovechamiento industrial	0,00	0,00	0,00	0,00 €
Aprovechamiento equipamiento privado	0,00	0,00	0,00	0,00 €
Superficie de espacios libres privados	110,82	319,00	319,00	35.352,56 €
Aparcamientos (media unidad)	27.677,32	2.536,03	2.155,63	59.661.958,83 €
(*). Resumen del cuadro del escenario recesivo	**VALOR DEL SUELO LUCRATIVO PRIVADO (€/m2/s)**			**516.465.223,03 €**

https://www.caib.es/eboibfront/ D.L.: PM 469-1983 - ISSN: 2254-1233

BOIB
Butlletí Oficial de les Illes Balears
Núm. 33
14 de març de 2026
Fascicle 68 - Sec. I. - Pàg. 13501

APROVECHAMIENTO OBJETIVO (AO)	AO	Reducción
Aprovechamiento residencial plurifamiliar	1,03	1
Aprovechamiento residencial unifamiliar	1,01	1
Aprovechamiento residencial HPO	0,59	0,5
Aprovechamiento turístico	0,00	1
Aprovechamiento terciario (comercial)	0,00	1
Aprovechamiento industrial	0,00	1
Aprovechamiento equipamiento privado	0,00	1
Superficie de espacios libres privados	1,00	1
Aparcamientos	1,18	1

	BI=VC=RM*VV*AO	BL=BI*R	CI=BL*ti	CL=CI-B
USOS Y TIPOLOGIAS DE EDIFICACION	BI	BL	CI	CL
Aprovechamiento residencial plurifamiliar	41.606.067,19 €	41.606.067,19 €	646.693,15 €	646.693,15 €
Aprovechamiento residencial unifamiliar	186.254.983,20 €	186.254.983,20 €	2.895.006,17 €	2.895.006,17 €
Aprovechamiento residencial HPO	522.905,43 €	261.452,71 €	4.063,82 €	4.063,82 €
Aprovechamiento turístico	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €
Aprovechamiento terciario (comercial)	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €
Aprovechamiento industrial	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €
Aprovechamiento equipamiento privado	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €
Superficie de espacios libres privados	17.676,28 €	17.676,28 €	274,75 €	274,75 €
Aparcamientos	29.830.979,42 €	29.830.979,42 €	463.670,11 €	463.670,11 €
TOTAL INGRESOS	**258.232.611,52 €**	**257.971.158,80 €**	**4.009.708,00 €**	**4.009.708,00 €**

IBI DEL SUELO ANTES PROGRAMACION

BASE IMPONIBLE (BI=VC=RM*VV=0,5*VV)	
Valor unitario Mercado (Vu)	18,00 €
Tasa actualización al año de terminación (Caa)	1,02
Nº de años	18
Reducción catastro	0,5
Superficie	253.603
BI	41.905.379,88 €
Tipo (ti)	1,55%
Cuota Liquida (CL)*	**651.345,44 €**
Fiscal Anual. CL - CL*	**3.358.362,56 €**

ICIO

BI (Coste real *PEM=Vc/1,5)	
Tipo impositivo (ti)	2,00%
CG+BI	1,15
Bonificación por HPO	1,00%

AÑO APROBACIÓN DEL NUEVO PLANEAMIENTO	**2.019**
MODULO COAIB (€/m2)	**463,69**

	Techo	Coste	PEM	Tipo imp.	Cuota	CL
USOS Y TIPOLOGIAS DE EDIFICACION	m2t	m2t	€	ti	C=BI*ti	C*(1-B)
Aprovechamiento residencial plurifamiliar	76.444,93	1.227,83 €	93.861.164,60 €	2,00%	1.877.223,29 €	1.877.223,29 €
Aprovechamiento residencial unifamiliar	167.379,84	2.388,40 €	399.769.694,65 €	2,00%	7.995.393,89 €	7.995.393,89 €
Aprovechamiento residencial HPO	5.202,61	907,81 €	4.722.983,20 €	1,00%	47.229,83 €	47.229,83 €
Aprovechamiento turístico	0,00	0,00 €	0,00 €	2,00%	0,00 €	0,00 €
Aprovechamiento terciario (comercial)	0,00	0,00 €	0,00 €	2,00%	0,00 €	0,00 €
Aprovechamiento industrial	0,00	0,00 €	0,00 €	2,00%	0,00 €	0,00 €
Aprovechamiento equipamiento privado	0,00	0,00 €	0,00 €	2,00%	0,00 €	0,00 €
Superficie de espacios libres privados	319,00	283,30 €	90.372,70 €	2,00%	1.807,45 €	1.807,45 €
Aparcamientos	2.156	4.475,49 €	9.647.486,85 €	2,00%	192.949,74 €	192.949,74 €
TOTAL	**251.502,01**		**508.091.701,99 €**		**10.114.604,21 €**	**10.114.604,21 €**

https://www.caib.es/eboibfront/ D.L.: PM 469-1983 - ISSN: 2254-1233

BOIB
Butlletí Oficial de les Illes Balears
Núm. 33
14 de març de 2026
Fascicle 68 - Sec. I. - Pàg. 13502

IMPUESTOS INCREMENTO DE VALOR DE LOS TERRENOS URBANOS

IIVTNU (plusvalía)	
BI (VT*Iva*Na)	103.293,04 €
Na (Número de años)	8
VT (Valor del terreno)	
V catastral del suelo = Valor del suelo x 0,8%	4.131.721,78 €
Iva (Incremento del valor anual)	
Hasta 5 años	2,50%
Hasta 10 años	2,20%
Hasta 15 años	2,20%
Hasta 20 años	2,30%
CT (Cuota Tributaria) VT*Iva*Na*ti (BI*ti)	**1.605,51 €**

TERRENOS URBANOS POR TRANSMISIONES

PLUSVALIA (IIVTNU)	
CT	Estimación (*)
VT	4.131.721,78 €
Iva	2,50%
Na	8
ti	30%
Terreno que se trasmiten	60%
CT (Cuota Tributaria)	**148.741,98 €**
BIT = 40% x VT x IVa x Na	495.806,61 €

(*). 40% del valor estimado

INGRESOS NO VINCULADOS A LA ACTIVIDAD INMOBILIARIA

INGRESOS CAPITULOS 3, 4 Y 5	
IAE	122.109,76 €
IVTM (Impuesto vehículos)	253.603,12 €
Tasas y otros ingresos	5.775.426,73 €
Transferencias corrientes	2.811.515,84 €
Ingresos patrimoniales	326.178,46 €

https://www.caib.es/eboibfront/ D.L.: PM 469-1983 - ISSN: 2254-1233

BOIB
Butlletí Oficial de les Illes Balears
Núm. 33
14 de març de 2026
Fascicle 68 - Sec. I. - Pàg. 13503

DESARROLLO DEL PLANEAMIENTO (escenarios)	RECESIVO	NORMALIZADO	EXPANSIVO
PROYECCIÓN CONSIDERADA (años)	**12**	**10**	**8**
INGRESOS	1,2	1,32	1,44
EDIFICACIÓN EN EJECUCIÓN (%)	7,50%	10,00%	15,00%
TASAS Y OTROS INGRESOS	2,00%	2,66%	3,00%
TRANSFERENCIAS CORRIENTES	1,05%	1,40%	1,58%
INGRESOS PATRIMONIALES	0,69%	0,69%	0,69%
INCREMENTO ANUAL POR IBI SOLARES	1,02	1,36	1,53

ESCENARIO RECESIVO NUEVA ORDENACION

INGRESOS Y GASTOS NO FINANCIEROS CORRIENTES		DURANTE EL PRIMER CUATRIENIO				DURANTE EL SEGUNDO CUATRIENIO				DURANTE EL TERCER CUATRIENIO			
INGRESOS	**2.019**	**2.020**	**2.021**	**2.022**	**2.023**	**2.024**	**2.025**	**2.026**	**2.027**	**2.028**	**2.029**	**2.030**	**2.031**
OPERACIONES CORRIENTES	1,000	1,017	1,033	1,050	1,067	1,083	1,100	1,117	1,133	1,150	1,167	1,183	1,200
CAP.1.- Impuestos Directos	13.099.970,94 €	13.318.303,79 €	13.536.636,64 €	13.754.969,49 €	13.973.302,34 €	14.191.635,19 €	14.409.968,03 €	14.628.300,88 €	14.846.633,73 €	15.064.966,58 €	15.283.299,43 €	15.501.632,28 €	15.719.965,13 €
CAP.2.- Impuestos Indirectos	1.889.874,63 €	1.921.372,54 €	1.952.870,45 €	1.984.368,36 €	2.015.866,27 €	2.047.364,18 €	2.078.862,09 €	2.110.360,00 €	2.141.857,91 €	2.173.355,82 €	2.204.853,74 €	2.236.351,65 €	2.267.849,56 €
CAP.3.- Tasas y Otros Ingresos	5.775.426,73 €	5.871.683,84 €	5.967.940,95 €	6.064.198,07 €	6.160.455,18 €	6.256.712,29 €	6.352.969,40 €	6.449.226,52 €	6.545.483,63 €	6.641.740,74 €	6.737.997,85 €	6.834.254,96 €	6.930.512,08 €
CAP.4.- Transferencias corrientes	2.811.515,84 €	2.858.374,44 €	2.905.233,03 €	2.952.091,63 €	2.998.950,23 €	3.045.808,83 €	3.092.667,42 €	3.139.526,02 €	3.186.384,62 €	3.233.243,22 €	3.280.101,81 €	3.326.960,41 €	3.373.819,01 €
CAP.5.- Ingresos Patrimoniales	326.178,46 €	331.614,77 €	337.051,08 €	342.487,38 €	347.923,69 €	353.360,00 €	358.796,31 €	364.232,61 €	369.668,92 €	375.105,23 €	380.541,54 €	385.977,84 €	391.414,15 €
TOTAL OPERACIONES CORRIENTES	**23.902.966,60 €**	**24.301.349,38 €**	**24.699.732,15 €**	**25.098.114,93 €**	**25.496.497,71 €**	**25.894.880,48 €**	**26.293.263,26 €**	**26.691.646,04 €**	**27.090.028,81 €**	**27.488.411,59 €**	**27.886.794,37 €**	**28.285.177,14 €**	**28.683.559,92 €**

	2.019	**2.020**	**2.021**	**2.022**	**2.023**	**2.024**	**2.025**	**2.026**	**2.027**	**2.028**	**2.029**	**2.030**	**2.031**
Solares disponibles	100%	100%	100%	100%	100%	92,50%	85,00%	77,50%	70,00%	62,50%	55,00%	47,50%	40,00%
Edificación realizada	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	7,50%	15,00%	22,50%	30,00%	37,50%	45,00%	52,50%	60,00%
Edificación en marcha	7,50%	7,50%	7,50%	7,50%	7,50%	7,50%	7,50%	7,50%	7,50%	7,50%	7,50%	7,50%	7,50%
IBI solares	293.224,94 €	352.487,00 €	411.749,07 €	471.011,13 €	530.273,19 €	589.535,26 €	648.797,32 €	708.059,38 €	767.321,45 €	826.583,51 €	885.845,58 €	945.107,64 €	1.004.369,70 €
IBI edificación	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €
IVTM	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	1.028,13 €	2.056,26 €	3.084,39 €	4.112,52 €	5.140,65 €	6.168,78 €	7.196,91 €	8.225,04 €
IIVTNU	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €
ICIO	758.595,32 €	758.595,32 €	758.595,32 €	758.595,32 €	758.595,32 €	758.595,32 €	758.595,32 €	758.595,32 €	758.595,32 €	758.595,32 €	758.595,32 €	758.595,32 €	758.595,32 €
IAE	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	9.158,23 €	18.316,46 €	27.474,70 €	36.632,93 €	45.791,16 €	54.949,39 €	64.107,62 €	73.265,85 €
Tasas y otros ingresos	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	19.251,42 €	28.877,13 €	38.502,84 €	48.128,56 €	57.754,27 €	67.379,98 €	77.005,69 €
Transferencias Corrientes	0,00 €	2.460,08 €	4.920,15 €	7.380,23 €	9.840,31 €	12.300,38 €	14.760,46 €	17.220,53 €	19.680,61 €	22.140,69 €	24.600,76 €	27.060,84 €	29.520,92 €
Ingresos Patrimoniales	0,00 €	187,55 €	375,11 €	562,66 €	750,21 €	937,76 €	1.125,32 €	1.312,87 €	1.500,42 €	1.687,97 €	1.875,53 €	2.063,08 €	2.250,63 €
TOTAL	**1.051.820,25 €**	**1.113.729,95 €**	**1.175.639,64 €**	**1.237.549,33 €**	**1.299.459,02 €**	**1.371.555,08 €**	**1.462.902,56 €**	**1.544.624,32 €**	**1.626.346,09 €**	**1.708.067,85 €**	**1.789.789,62 €**	**1.871.511,39 €**	**1.953.233,15 €**

	2.019	**2.020**	**2.021**	**2.022**	**2.023**	**2.024**	**2.025**	**2.026**	**2.027**	**2.028**	**2.029**	**2.030**	**2.031**
CAP.1.- Gastos de Personal	507.174,46 €	507.174,46 €	507.174,46 €	507.174,46 €	507.174,46 €	549.938,19 €	592.701,91 €	635.465,64 €	678.229,37 €	720.993,10 €	763.756,83 €	806.520,56 €	849.284,29 €
CAP.2.- Gastos de Bienes Corrientes y Servicios	264.090,19 €	264.090,19 €	264.090,19 €	264.090,19 €	264.090,19 €	333.332,11 €	402.574,03 €	471.815,96 €	541.057,88 €	610.299,80 €	679.541,73 €	748.783,65 €	818.025,57 €
CAP.4.- Transferencias corrientes	8.098,28 €	8.098,28 €	8.098,28 €	8.098,28 €	8.098,28 €	9.274,34 €	10.450,40 €	11.626,46 €	12.802,52 €	13.978,58 €	15.154,63 €	16.330,69 €	17.506,75 €
TOTAL	**779.362,92 €**	**779.362,92 €**	**779.362,92 €**	**779.362,92 €**	**779.362,92 €**	**892.544,64 €**	**1.005.726,35 €**	**1.118.908,06 €**	**1.232.089,77 €**	**1.345.271,48 €**	**1.458.453,19 €**	**1.571.634,90 €**	**1.684.816,61 €**

SALDO	**272.457,33 €**	**334.367,02 €**	**396.276,71 €**	**458.186,41 €**	**520.096,10 €**	**479.010,44 €**	**457.176,21 €**	**425.716,26 €**	**394.256,32 €**	**362.796,37 €**	**331.336,43 €**	**299.876,48 €**	**268.416,54 €**

https://www.caib.es/eboibfront/ D.L.: PM 469-1983 - ISSN: 2254-1233

BOIB
Butlletí Oficial de les Illes Balears
Núm. 33
14 de març de 2026
Fascicle 68 - Sec. I. - Pàg. 13504

INGRESOS-GASTOS NO FINANCIEROS DE CAPITAL

INGRESOS Y GASTOS FINANCIEROS

GASTOS	D/I de uso por hab.	CAP 1 (€)	CAP 2 (€)	TOTAL	CAP 1 €/hab	CAP 2 €/hab	% CAP 1	% CAP 2
1 SERVICIOS PÚBLICOS BÁSICOS.								
13 Seguridad y movilidad ciudadana.	D	318.226,31 €	19.831,44 €	338.057,75 €	99,98 €	6,23 €	94,13%	5,87%
15 Vivienda y urbanismo	I	190.982,56 €	43.314,95 €	234.297,51 €	60,00 €	13,61 €	81,51%	18,49%
16 Bienestar comunitario	D	18.531,40 €	485.817,27 €	504.348,67 €	5,82 €	152,63 €	3,67%	96,33%
17 Medio ambiente	I	32.814,61 €	60.119,14 €	92.933,75 €	10,31 €	18,89 €	35,31%	64,69%
2 ACTUACIONES DE PROTECCIÓN Y PROMOCIÓN SOCIAL								
21 Pensiones.	D	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00%	0,00%
22 Otras prestaciones económicas a favor de empleados.	D	16.066,09 €	798,65 €	16.864,75 €	5,05 €	0,25 €	95,26%	4,74%
23 Servicios Sociales y promoción social	D	52.993,26 €	16.341,95 €	69.335,22 €	16,65 €	5,13 €	76,43%	23,57%
24 Fomento del Empleo	D	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00%	0,00%
31 Sanidad	D	0,00 €	30.707,23 €	30.707,23 €	0,00 €	9,65 €	0,00%	100,00%
32 Educación.	D	42.515,55 €	156.780,94 €	199.296,48 €	13,36 €	49,26 €	21,33%	78,67%
33 Cultura.	D	25.340,55 €	76.761,93 €	102.102,48 €	7,96 €	24,12 €	24,82%	75,18%
34 Deporte.	D	38.798,90 €	74.858,19 €	113.657,09 €	12,19 €	23,52 €	34,14%	65,86%
4 ACTUACIONES DE CARÁCTER ECONÓMICO								
41 Agricultura, Ganadería y Pesca	I	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00%	0,00%
42 Industria y energía	I	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00%	0,00%
43 Comercio, turismo y pequeñas y medianas empresas.	I	24.896,37 €	23.774,70 €	48.671,07 €	7,82 €	7,47 €	51,15%	48,85%
44 Transporte público	I	0,00 €	1.208,90 €	1.208,90 €	0,00 €	0,38 €	0,00%	100,00%
45 Infraestructuras	I	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00%	0,00%
46 Investigación, desarrollo e innovación	I	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00%	0,00%
49 Otras actuaciones de carácter económico	I	0,00 €	7.690,91 €	7.690,91 €	0,00 €	2,42 €	0,00%	100,00%
9 ACTUACIONES DE CARÁCTER GENERAL								
91 Órganos de gobierno	I	56.189,05 €	9.909,53 €	66.098,58 €	17,65 €	3,11 €	85,01%	14,99%
92 Servicios de carácter general	I	179.524,18 €	176.434,31 €	355.958,48 €	56,40 €	55,43 €	50,43%	49,57%
93 Administración financiera y tributaria	I	80.478,68 €	2.965,80 €	83.444,47 €	25,28 €	0,93 €	96,45%	3,55%
94 Transferencias a otras Administraciones Públicas	I	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00%	0,00%
TOTAL		**1.077.357,50 €**	**1.187.315,83 €**	**2.264.673,33 €**	**338,47 €**	**373,02 €**	**47,57%**	**52,43%**
TOTAL GASTOS DEPENDIENTES	D	507.174,46 €	264.090,19 €					
TOTAL GASTOS INDEPENDIENTES	I	570.183,05 €	923.225,64 €					
TOTAL		**1.077.357,50 €**	**1.187.315,83 €**					

https://www.caib.es/eboibfront/ D.L.: PM 469-1983 - ISSN: 2254-1233

BOIB
Butlletí Oficial de les Illes Balears
Núm. 33
14 de març de 2026
Fascicle 68 - Sec. I. - Pàg. 13505

INGRESOS NO VINCULADOS A LA ACTIVIDAD INMOBILIARIA

INGRESOS CAPÍTULOS 3, 4 Y 5	
IAE	122.109,76 €
IVTM (Impuesto vehículos)	253.603,12 €
Tasas y otros ingresos	5.775.426,73 €
Transferencias corrientes	2.811.515,84 €
Ingresos patrimoniales	326.178,46 €

	BI	Tipo imp.	Cuota	CL
USOS Y TIPOLOGIAS DE EDIFICACIÓN	**€**	**ti**	**C=BI*ti**	**C*(1-B)**
Aprovechamiento residencial plurifamiliar	41.606.067,19 €	2,00%	1.877.223,29 €	1.877.223,29 €
Aprovechamiento residencial unifamiliar	186.254.983,20 €	2,00%	7.995.393,89 €	7.995.393,89 €
Aprovechamiento residencial HPO	522.905,43 €	1,00%	47.229,83 €	47.229,83 €
Aprovechamiento turístico	0,00 €	2,00%	0,00 €	0,00 €
Aprovechamiento terciario (comercial)	0,00 €	2,00%	0,00 €	0,00 €
Aprovechamiento industrial	0,00 €	2,00%	0,00 €	0,00 €
Aprovechamiento equipamiento privado	0,00 €	2,00%	0,00 €	0,00 €
Superficie de espacios libres privados	17.676,28 €	2,00%	1.807,45 €	1.807,45 €
Aparcamientos	29.830.979,42 €	2,00%	192.949,74 €	192.949,74 €
TOTAL	**258.232.611,52 €**		**10.114.604,21 €**	**10.114.604,21 €**

	BI=VC=RM*VV*AO	BL=BI*R	CI=BL*ti	CL=CI-B
USOS Y TIPOLOGIAS DE EDIFICACIÓN	**BI**	**BL**	**CI**	**CL**
Aprovechamiento residencial plurifamiliar	41.606.067,19 €	41.606.067,19 €	646.693,15 €	646.693,15 €
Aprovechamiento residencial unifamiliar	186.254.983,20 €	186.254.983,20 €	2.895.006,17 €	2.895.006,17 €
Aprovechamiento residencial HPO	522.905,43 €	261.452,71 €	4.063,82 €	4.063,82 €
Aprovechamiento turístico	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €
Aprovechamiento terciario (comercial)	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €
Aprovechamiento industrial	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €
Aprovechamiento equipamiento privado	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €
Superficie de espacios libres privados	17.676,28 €	17.676,28 €	274,75 €	274,75 €
Aparcamientos	29.830.979,42 €	29.830.979,42 €	463.670,11 €	463.670,11 €
TOTAL INGRESOS	**258.232.611,52 €**	**257.971.158,80 €**	**4.009.708,00 €**	**4.009.708,00 €**

https://www.caib.es/eboibfront/ D.L.: PM 469-1983 - ISSN: 2254-1233

BOIB
Butlletí Oficial de les Illes Balears
Núm. 33
14 de març de 2026
Fascicle 68 - Sec. I. - Pàg. 13506

ESCENARIO NORMALIZADO NUEVA ORDENACION

INGRESOS Y GASTOS NO FINANCIEROS CORRIENTES		DURANTE EL PRIMER CUATRIENIO				DURANTE EL SEGUNDO CUATRIENIO				TERCER CUATRIENIO	
INGRESOS	**2.019**	**2.020**	**2.021**	**2.022**	**2.023**	**2.024**	**2.025**	**2.026**	**2.027**	**2.028**	**2.029**
OPERACIONES CORRIENTES	1,000	1,032	1,064	1,096	1,128	1,160	1,192	1,224	1,256	1,288	1,320
CAP.1.- Impuestos Directos	13.099.970,94 €	13.519.170,01 €	13.938.369,08 €	14.357.568,15 €	14.776.767,22 €	15.195.966,29 €	15.615.165,36 €	16.034.364,43 €	16.453.563,50 €	16.872.762,57 €	17.291.961,64 €
CAP.2.- Impuestos Indirectos	1.889.874,63 €	1.950.350,62 €	2.010.826,61 €	2.071.302,59 €	2.131.778,58 €	2.192.254,57 €	2.252.730,56 €	2.313.206,55 €	2.373.682,54 €	2.434.158,52 €	2.494.634,51 €
CAP.3.- Tasas y Otros Ingresos	5.775.426,73 €	5.960.240,39 €	6.145.054,04 €	6.329.867,70 €	6.514.681,35 €	6.699.495,01 €	6.884.308,66 €	7.069.122,32 €	7.253.935,97 €	7.438.749,63 €	7.623.563,28 €
CAP.4.- Transferencias corrientes	2.811.515,84 €	2.901.484,35 €	2.991.452,85 €	3.081.421,36 €	3.171.389,87 €	3.261.358,37 €	3.351.326,88 €	3.441.295,39 €	3.531.263,90 €	3.621.232,40 €	3.711.200,91 €
CAP.5.- Ingresos Patrimoniales	326.178,46 €	336.616,17 €	347.053,88 €	357.491,59 €	367.929,30 €	378.367,01 €	388.804,72 €	399.242,44 €	409.680,15 €	420.117,86 €	430.555,57 €
TOTAL OPERACIONES CORRIENTES	**23.902.966,60 €**	**24.667.861,53 €**	**25.432.756,46 €**	**26.197.651,39 €**	**26.962.546,32 €**	**27.727.441,26 €**	**28.492.336,19 €**	**29.257.231,12 €**	**30.022.126,05 €**	**30.787.020,98 €**	**31.551.915,91 €**

	2.019	**2.020**	**2.021**	**2.022**	**2.023**	**2.024**	**2.025**	**2.026**	**2.027**	**2.028**	**2.029**
Solares disponibles	100%	100%	100%	100%	100%	90,00%	80,00%	70,00%	60,00%	50,00%	40,00%
Edificación realizada	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	10,00%	20,00%	30,00%	40,00%	50,00%	60,00%
Edificación en marcha	10,00%	10,00%	10,00%	10,00%	10,00%	10,00%	10,00%	10,00%	10,00%	10,00%	10,00%
IBI solares	281.838,66 €	253.654,79 €	225.470,93 €	197.287,06 €	169.103,19 €	140.919,33 €	112.735,46 €	84.551,60 €	56.367,73 €	28.183,87 €	0,00 €
IBI edificación	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	400.970,80 €	801.941,60 €	1.202.912,40 €	1.603.883,20 €	2.004.854,00 €	2.405.824,80 €
IVTM	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	25.360,31 €	50.720,62 €	76.080,94 €	101.441,25 €	126.801,56 €	152.161,87 €
IIVTNU	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	18.592,75 €	37.185,50 €	55.778,24 €	74.370,99 €	92.963,74 €	111.556,49 €
ICIO	1.011.460,42 €	1.011.460,42 €	1.011.460,42 €	1.011.460,42 €	1.011.460,42 €	1.011.460,42 €	1.011.460,42 €	1.011.460,42 €	1.011.460,42 €	1.011.460,42 €	1.011.460,42 €
IAE	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	12.210,98 €	24.421,95 €	36.632,93 €	48.843,90 €	61.054,88 €	73.265,85 €
Tasas y otros ingresos	0,00 €	15.362,64 €	15.362,64 €	15.362,64 €	15.362,64 €	15.362,64 €	15.362,64 €	15.362,64 €	15.362,64 €	15.362,64 €	15.362,64 €
Transferencias Corrientes	0,00 €	3.926,28 €	3.926,28 €	3.926,28 €	3.926,28 €	3.926,28 €	3.926,28 €	3.926,28 €	3.926,28 €	3.926,28 €	3.926,28 €
Ingresos Patrimoniales	0,00 €	225,06 €	225,06 €	225,06 €	225,06 €	225,06 €	225,06 €	225,06 €	225,06 €	225,06 €	225,06 €
TOTAL	**1.293.299,08 €**	**1.284.629,19 €**	**1.256.445,33 €**	**1.228.261,46 €**	**1.200.077,59 €**	**1.629.028,57 €**	**2.057.979,54 €**	**2.486.930,51 €**	**2.915.881,48 €**	**3.344.832,45 €**	**3.773.783,42 €**

	2.019	**2.020**	**2.021**	**2.022**	**2.023**	**2.024**	**2.025**	**2.026**	**2.027**	**2.028**	**2.029**
CAP.1.- Gastos de Personal	507.174,46 €	507.174,46 €	507.174,46 €	507.174,46 €	507.174,46 €	564.192,76 €	621.211,07 €	678.229,37 €	735.247,68 €	792.265,98 €	849.284,29 €
CAP.2.- Gastos de Bienes Corrientes y Servicios	264.090,19 €	264.090,19 €	264.090,19 €	264.090,19 €	264.090,19 €	356.412,75 €	448.735,32 €	541.057,88 €	633.380,45 €	725.703,01 €	818.025,57 €
CAP.4.- Transferencias corrientes	8.098,28 €	8.098,28 €	8.098,28 €	8.098,28 €	8.098,28 €	9.666,36 €	11.234,44 €	12.802,52 €	14.370,60 €	15.938,67 €	17.506,75 €
TOTAL	**779.362,92 €**	**779.362,92 €**	**779.362,92 €**	**779.362,92 €**	**779.362,92 €**	**930.271,87 €**	**1.081.180,82 €**	**1.232.089,77 €**	**1.382.998,72 €**	**1.533.907,66 €**	**1.684.816,61 €**

SALDO	**513.936,15 €**	**505.266,27 €**	**477.082,40 €**	**448.898,54 €**	**420.714,67 €**	**698.756,69 €**	**976.798,72 €**	**1.254.840,74 €**	**1.532.882,76 €**	**1.810.924,78 €**	**2.088.966,81 €**

https://www.caib.es/eboibfront/ D.L.: PM 469-1983 - ISSN: 2254-1233

BOIB
Butlletí Oficial de les Illes Balears
Núm. 33
14 de març de 2026
Fascicle 68 - Sec. I. - Pàg. 13507

INGRESOS-GASTOS NO FINANCIEROS DE CAPITAL

INGRESOS Y GASTOS FINANCIEROS

GASTOS	D/I de uso por hab.	CAP 1 (€)	CAP 2 (€)	TOTAL	CAP 1 €/hab	CAP 2 €/hab	% CAP 1	% CAP 2
1 SERVICIOS PÚBLICOS BÁSICOS.								
13 Seguridad y movilidad ciudadana.	D	318.226,31 €	19.831,44 €	338.057,75 €	99,98 €	6,23 €	94,13%	5,87%
15 Vivienda y urbanismo	I	190.982,56 €	43.314,95 €	234.297,51 €	60,00 €	13,61 €	81,51%	18,49%
16 Bienestar comunitario	D	18.531,40 €	485.817,27 €	504.348,67 €	5,82 €	152,63 €	3,67%	96,33%
17 Medio ambiente	I	32.814,61 €	60.119,14 €	92.933,75 €	10,31 €	18,89 €	35,31%	64,69%
2 ACTUACIONES DE PROTECCIÓN Y PROMOCIÓN SOCIAL								
21 Pensiones.	D	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00%	0,00%
22 Otras prestaciones económicas a favor de empleados.	D	16.066,09 €	798,65 €	16.864,75 €	5,05 €	0,25 €	95,26%	4,74%
23 Servicios Sociales y promoción social	D	52.993,26 €	16.341,95 €	69.335,22 €	16,65 €	5,13 €	76,43%	23,57%
24 Fomento del Empleo	D	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00%	0,00%
31 Sanidad	D	0,00 €	30.707,23 €	30.707,23 €	0,00 €	9,65 €	0,00%	100,00%
32 Educación.	D	42.515,55 €	156.780,94 €	199.296,48 €	13,36 €	49,26 €	21,33%	78,67%
33 Cultura.	D	25.340,55 €	76.761,93 €	102.102,48 €	7,96 €	24,12 €	24,82%	75,18%
34 Deporte.	D	38.798,90 €	74.858,19 €	113.657,09 €	12,19 €	23,52 €	34,14%	65,86%
4 ACTUACIONES DE CARÁCTER ECONÓMICO								
41 Agricultura, Ganadería y Pesca	I	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00%	0,00%
42 Industria y energía	I	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00%	0,00%
43 Comercio, turismo y pequeñas y medianas empresas.	I	24.896,37 €	23.774,70 €	48.671,07 €	7,82 €	7,47 €	51,15%	48,85%
44 Transporte público	I	0,00 €	1.208,90 €	1.208,90 €	0,00 €	0,38 €	0,00%	100,00%
45 Infraestructuras	I	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00%	0,00%
46 Investigación, desarrollo e innovación	I	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00%	0,00%
49 Otras actuaciones de carácter económico	I	0,00 €	7.690,91 €	7.690,91 €	0,00 €	2,42 €	0,00%	100,00%
9 ACTUACIONES DE CARÁCTER GENERAL								
91 Órganos de gobierno	I	56.189,05 €	9.909,53 €	66.098,58 €	17,65 €	3,11 €	85,01%	14,99%
92 Servicios de carácter general	I	179.524,18 €	176.434,31 €	355.958,48 €	56,40 €	55,43 €	50,43%	49,57%
93 Administración financiera y tributaria	I	80.478,68 €	2.965,80 €	83.444,47 €	25,28 €	0,93 €	96,45%	3,55%
94 Transferencias a otras Administraciones Públicas	I	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00%	0,00%
TOTAL		**1.077.357,50 €**	**1.187.315,83 €**	**2.264.673,33 €**	**338,47 €**	**373,02 €**	**47,57%**	**52,43%**
TOTAL GASTOS DEPENDIENTES	D	507.174,46 €	264.090,19 €					
TOTAL GASTOS INDEPENDIENTES	I	570.183,05 €	923.225,64 €					
TOTAL		**1.077.357,50 €**	**1.187.315,83 €**					

https://www.caib.es/eboibfront/ D.L.: PM 469-1983 - ISSN: 2254-1233

BOIB
Butlletí Oficial de les Illes Balears
Núm. 33
14 de març de 2026
Fascicle 68 - Sec. I. - Pàg. 13508

INGRESOS NO VINCULADOS A LA ACTIVIDAD INMOBILIARIA

INGRESOS CAPÍTULOS 3, 4 Y 5	
IAE	122.109,76 €
IVTM (Impuesto vehículos)	253.603,12 €
Tasas y otros ingresos	5.775.426,73 €
Transferencias corrientes	2.811.515,84 €
Ingresos patrimoniales	326.178,46 €

	BI	Tipo imp.	Cuota	CL
USOS Y TIPOLOGIAS DE EDIFICACIÓN	**€**	**ti**	**C=BI*ti**	**C*(1-B)**
Aprovechamiento residencial plurifamiliar	41.606.067,19 €	2,00%	1.877.223,29 €	1.877.223,29 €
Aprovechamiento residencial unifamiliar	186.254.983,20 €	2,00%	7.995.393,89 €	7.995.393,89 €
Aprovechamiento residencial HPO	522.905,43 €	1,00%	47.229,83 €	47.229,83 €
Aprovechamiento turístico	0,00 €	2,00%	0,00 €	0,00 €
Aprovechamiento terciario (comercial)	0,00 €	2,00%	0,00 €	0,00 €
Aprovechamiento industrial	0,00 €	2,00%	0,00 €	0,00 €
Aprovechamiento equipamiento privado	0,00 €	2,00%	0,00 €	0,00 €
Superficie de espacios libres privados	17.676,28 €	2,00%	1.807,45 €	1.807,45 €
Aparcamientos	29.830.979,42 €	2,00%	192.949,74 €	192.949,74 €
TOTAL	**258.232.611,52 €**		**10.114.604,21 €**	**10.114.604,21 €**

	BI=VC=RM*VV*AO	BL=BI*R	CI=BL*ti	CL=CI-B
USOS Y TIPOLOGIAS DE EDIFICACIÓN	**BI**	**BL**	**CI**	**CL**
Aprovechamiento residencial plurifamiliar	41.606.067,19 €	41.606.067,19 €	646.693,15 €	646.693,15 €
Aprovechamiento residencial unifamiliar	186.254.983,20 €	186.254.983,20 €	2.895.006,17 €	2.895.006,17 €
Aprovechamiento residencial HPO	522.905,43 €	261.452,71 €	4.063,82 €	4.063,82 €
Aprovechamiento turístico	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €
Aprovechamiento terciario (comercial)	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €
Aprovechamiento industrial	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €
Aprovechamiento equipamiento privado	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €
Superficie de espacios libres privados	17.676,28 €	17.676,28 €	274,75 €	274,75 €
Aparcamientos	29.830.979,42 €	29.830.979,42 €	463.670,11 €	463.670,11 €
TOTAL INGRESOS	**258.232.611,52 €**	**257.971.158,80 €**	**4.009.708,00 €**	**4.009.708,00 €**

https://www.caib.es/eboibfront/ D.L.: PM 469-1983 - ISSN: 2254-1233

BOIB
Butlletí Oficial de les Illes Balears
Núm. 33
14 de març de 2026
Fascicle 68 - Sec. I. - Pàg. 13509

ESCENARIO EXPANSIVO NUEVA ORDENACION

INGRESOS Y GASTOS NO FINANCIEROS CORRIENTES		DURANTE EL PRIMER CUATRIENIO				DURANTE EL SEGUNDO CUATRIENIO			
INGRESOS	**2.019**	**2.020**	**2.021**	**2.022**	**2.023**	**2.024**	**2.025**	**2.026**	**2.027**
OPERACIONES CORRIENTES	1,000	1,055	1,110	1,165	1,220	1,275	1,330	1,385	1,440
CAP.1.- Impuestos Directos	13.099.970,94 €	13.820.469,34 €	14.540.967,74 €	15.261.466,15 €	15.981.964,55 €	16.702.462,95 €	17.422.961,35 €	18.143.459,75 €	18.863.958,15 €
CAP.2.- Impuestos Indirectos	1.889.874,63 €	1.993.817,73 €	2.097.760,84 €	2.201.703,94 €	2.305.647,05 €	2.409.590,15 €	2.513.533,26 €	2.617.476,36 €	2.721.419,47 €
CAP.3.- Tasas y Otros Ingresos	5.775.426,73 €	6.093.075,20 €	6.410.723,67 €	6.728.372,14 €	7.046.020,61 €	7.363.669,08 €	7.681.317,55 €	7.998.966,02 €	8.316.614,49 €
CAP.4.- Transferencias corrientes	2.811.515,84 €	2.966.149,21 €	3.120.782,58 €	3.275.415,95 €	3.430.049,32 €	3.584.682,70 €	3.739.316,07 €	3.893.949,44 €	4.048.582,81 €
CAP.5.- Ingresos Patrimoniales	326.178,46 €	344.118,28 €	362.058,09 €	379.997,91 €	397.937,72 €	415.877,54 €	433.817,35 €	451.757,17 €	469.696,98 €
TOTAL OPERACIONES CORRIENTES	**23.902.966,60 €**	**25.217.629,76 €**	**26.532.292,93 €**	**27.846.956,09 €**	**29.161.619,25 €**	**30.476.282,42 €**	**31.790.945,58 €**	**33.105.608,74 €**	**34.420.271,90 €**

	2.019	**2.020**	**2.021**	**2.022**	**2.023**	**2.024**	**2.025**	**2.026**	**2.027**
Solares disponibles	100%	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%	85,00%	70,00%	55,00%	40,00%
Edificación realizada	0,00%	15,00%	30,00%	45,00%	0,00%	15,00%	30,00%	45,00%	60,00%
Edificación en marcha	15,00%	15,00%	15,00%	15,00%	15,00%	15,00%	15,00%	15,00%	15,00%
IBI solares	270.894,52 €	237.032,70 €	203.170,89 €	169.309,07 €	135.447,26 €	101.585,44 €	67.723,63 €	33.861,81 €	0,00 €
IBI edificación	0,00 €	601.456,20 €	1.202.912,40 €	1.804.368,60 €	0,00 €	601.456,20 €	1.202.912,40 €	1.804.368,60 €	2.405.824,80 €
IVTM	0,00 €	38.040,47 €	76.080,94 €	114.121,40 €	0,00 €	38.040,47 €	76.080,94 €	114.121,40 €	152.161,87 €
IIVTNU	0,00 €	22.311,30 €	44.622,60 €	66.933,89 €	0,00 €	22.311,30 €	44.622,60 €	66.933,89 €	89.245,19 €
ICIO	1.517.190,63 €	1.517.190,63 €	1.517.190,63 €	1.517.190,63 €	1.517.190,63 €	1.517.190,63 €	1.517.190,63 €	1.517.190,63 €	1.517.190,63 €
IAE	0,00 €	18.316,46 €	36.632,93 €	54.949,39 €	0,00 €	18.316,46 €	36.632,93 €	54.949,39 €	73.265,85 €
Tasas y otros ingresos	0,00 €	21.657,85 €	21.657,85 €	21.657,85 €	21.657,85 €	21.657,85 €	21.657,85 €	21.657,85 €	21.657,85 €
Transferencias Corrientes	0,00 €	5.535,17 €	5.535,17 €	5.535,17 €	5.535,17 €	5.535,17 €	5.535,17 €	5.535,17 €	5.535,17 €
Ingresos Patrimoniales	0,00 €	281,33 €	281,33 €	281,33 €	281,33 €	281,33 €	281,33 €	281,33 €	281,33 €
TOTAL	**1.788.085,15 €**	**2.461.822,12 €**	**3.108.084,73 €**	**3.754.347,35 €**	**1.680.112,24 €**	**2.326.374,86 €**	**2.972.637,47 €**	**3.618.900,09 €**	**4.265.162,70 €**

	2.019	**2.020**	**2.021**	**2.022**	**2.023**	**2.024**	**2.025**	**2.026**	**2.027**
CAP.1.- Gastos de Personal	507.174,46 €	592.701,91 €	678.229,37 €	763.756,83 €	507.174,46 €	592.701,91 €	678.229,37 €	763.756,83 €	849.284,29 €
CAP.2.- Gastos de Bienes Corrientes y Servicios	264.090,19 €	402.574,03 €	541.057,88 €	679.541,73 €	264.090,19 €	402.574,03 €	541.057,88 €	679.541,73 €	818.025,57 €
CAP.4.- Transferencias corrientes	8.098,28 €	10.450,40 €	12.802,52 €	15.154,63 €	8.098,28 €	10.450,40 €	12.802,52 €	15.154,63 €	17.506,75 €
TOTAL	**779.362,92 €**	**1.005.726,35 €**	**1.232.089,77 €**	**1.458.453,19 €**	**779.362,92 €**	**1.005.726,35 €**	**1.232.089,77 €**	**1.458.453,19 €**	**1.684.816,61 €**

SALDO	**1.008.722,22 €**	**1.456.095,77 €**	**1.875.994,96 €**	**2.295.894,15 €**	**900.749,32 €**	**1.320.648,51 €**	**1.740.547,70 €**	**2.160.446,90 €**	**2.580.346,09 €**

https://www.caib.es/eboibfront/ D.L.: PM 469-1983 - ISSN: 2254-1233

BOIB
Butlletí Oficial de les Illes Balears
Núm. 33
14 de març de 2026
Fascicle 68 - Sec. I. - Pàg. 13510

INGRESOS-GASTOS NO FINANCIEROS DE CAPITAL

INGRESOS Y GASTOS FINANCIEROS

GASTOS	D/I de uso por hab.	CAP 1 (€)	CAP 2 (€)	TOTAL	CAP 1 €/hab	CAP 2 €/hab	% CAP 1	% CAP 2
1 SERVICIOS PÚBLICOS BÁSICOS.								
13 Seguridad y movilidad ciudadana.	D	318.226,31 €	19.831,44 €	338.057,75 €	99,98 €	6,23 €	94,13%	5,87%
15 Vivienda y urbanismo	I	190.982,56 €	43.314,95 €	234.297,51 €	60,00 €	13,61 €	81,51%	18,49%
16 Bienestar comunitario	D	18.531,40 €	485.817,27 €	504.348,67 €	5,82 €	152,63 €	3,67%	96,33%
17 Medio ambiente	I	32.814,61 €	60.119,14 €	92.933,75 €	10,31 €	18,89 €	35,31%	64,69%
2 ACTUACIONES DE PROTECCIÓN Y PROMOCIÓN SOCIAL								
21 Pensiones.	D	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00%	0,00%
22 Otras prestaciones económicas a favor de empleados.	D	16.066,09 €	798,65 €	16.864,75 €	5,05 €	0,25 €	95,26%	4,74%
23 Servicios Sociales y promoción social	D	52.993,26 €	16.341,95 €	69.335,22 €	16,65 €	5,13 €	76,43%	23,57%
24 Fomento del Empleo	D	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00%	0,00%
31 Sanidad	D	0,00 €	30.707,23 €	30.707,23 €	0,00 €	9,65 €	0,00%	100,00%
32 Educación.	D	42.515,55 €	156.780,94 €	199.296,48 €	13,36 €	49,26 €	21,33%	78,67%
33 Cultura.	D	25.340,55 €	76.761,93 €	102.102,48 €	7,96 €	24,12 €	24,82%	75,18%
34 Deporte.	D	38.798,90 €	74.858,19 €	113.657,09 €	12,19 €	23,52 €	34,14%	65,86%
4 ACTUACIONES DE CARÁCTER ECONÓMICO								
41 Agricultura, Ganadería y Pesca	I	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00%	0,00%
42 Industria y energía	I	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00%	0,00%
43 Comercio, turismo y pequeñas y medianas empresas.	I	24.896,37 €	23.774,70 €	48.671,07 €	7,82 €	7,47 €	51,15%	48,85%
44 Transporte público	I	0,00 €	1.208,90 €	1.208,90 €	0,00 €	0,38 €	0,00%	100,00%
45 Infraestructuras	I	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00%	0,00%
46 Investigación, desarrollo e innovación	I	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00%	0,00%
49 Otras actuaciones de carácter económico	I	0,00 €	7.690,91 €	7.690,91 €	0,00 €	2,42 €	0,00%	100,00%
9 ACTUACIONES DE CARÁCTER GENERAL								
91 Órganos de gobierno	I	56.189,05 €	9.909,53 €	66.098,58 €	17,65 €	3,11 €	85,01%	14,99%
92 Servicios de carácter general	I	179.524,18 €	176.434,31 €	355.958,48 €	56,40 €	55,43 €	50,43%	49,57%
93 Administración financiera y tributaria	I	80.478,68 €	2.965,80 €	83.444,47 €	25,28 €	0,93 €	96,45%	3,55%
94 Transferencias a otras Administraciones Públicas	I	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00%	0,00%
TOTAL		**1.077.357,50 €**	**1.187.315,83 €**	**2.264.673,33 €**	**338,47 €**	**373,02 €**	**47,57%**	**52,43%**
TOTAL GASTOS DEPENDIENTES	D	507.174,46 €	264.090,19 €					
TOTAL GASTOS INDEPENDIENTES	I	570.183,05 €	923.225,64 €					
TOTAL		**1.077.357,50 €**	**1.187.315,83 €**					

https://www.caib.es/eboibfront/ D.L.: PM 469-1983 - ISSN: 2254-1233

BOIB
Butlletí Oficial de les Illes Balears
Núm. 33
14 de març de 2026
Fascicle 68 - Sec. I. - Pàg. 13511

INGRESOS NO VINCULADOS A LA ACTIVIDAD INMOBILIARIA

INGRESOS CAPÍTULOS 3, 4 Y 5	
IAE	122.109,76 €
IVTM (Impuesto vehículos)	253.603,12 €
Tasas y otros ingresos	5.775.426,73 €
Transferencias corrientes	2.811.515,84 €
Ingresos patrimoniales	326.178,46 €

	BI	**Tipo imp.**	**Cuota**	**CL**
USOS Y TIPOLOGIAS DE EDIFICACIÓN	**€**	**ti**	**C=BI*ti**	**C*(1-B)**
Aprovechamiento residencial plurifamiliar	41.606.067,19 €	2,00%	1.877.223,29 €	1.877.223,29 €
Aprovechamiento residencial unifamiliar	186.254.983,20 €	2,00%	7.995.393,89 €	7.995.393,89 €
Aprovechamiento residencial HPO	522.905,43 €	1,00%	47.229,83 €	47.229,83 €
Aprovechamiento turístico	0,00 €	2,00%	0,00 €	0,00 €
Aprovechamiento terciario (comercial)	0,00 €	2,00%	0,00 €	0,00 €
Aprovechamiento industrial	0,00 €	2,00%	0,00 €	0,00 €
Aprovechamiento equipamiento privado	0,00 €	2,00%	0,00 €	0,00 €
Superficie de espacios libres privados	17.676,28 €	2,00%	1.807,45 €	1.807,45 €
Aparcamientos	29.830.979,42 €	2,00%	192.949,74 €	192.949,74 €
TOTAL	**258.232.611,52 €**		**10.114.604,21 €**	**10.114.604,21 €**

	BI=VC=RM*VV*AO	**BL=BI*R**	**CI=BL*ti**	**CL=CI-B**
USOS Y TIPOLOGIAS DE EDIFICACIÓN	**BI**	**BL**	**CI**	**CL**
Aprovechamiento residencial plurifamiliar	41.606.067,19 €	41.606.067,19 €	646.693,15 €	646.693,15 €
Aprovechamiento residencial unifamiliar	186.254.983,20 €	186.254.983,20 €	2.895.006,17 €	2.895.006,17 €
Aprovechamiento residencial HPO	522.905,43 €	261.452,71 €	4.063,82 €	4.063,82 €
Aprovechamiento turístico	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €
Aprovechamiento terciario (comercial)	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €
Aprovechamiento industrial	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €
Aprovechamiento equipamiento privado	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €
Superficie de espacios libres privados	17.676,28 €	17.676,28 €	274,75 €	274,75 €
Aparcamientos	29.830.979,42 €	29.830.979,42 €	463.670,11 €	463.670,11 €
TOTAL INGRESOS	**258.232.611,52 €**	**257.971.158,80 €**	**4.009.708,00 €**	**4.009.708,00 €**

https://www.caib.es/eboibfront/ D.L.: PM 469-1983 - ISSN: 2254-1233

BOIB
Butlletí Oficial de les Illes Balears
Núm. 33
14 de març de 2026
Fascicle 68 - Sec. I. - Pàg. 13512

PROYECCIÓN CONSIDERADA	12	2.019	2.020	2.021	2.022	2.023	2.024	2.025	2.026	2.027	2.028	2.029	2.030	2.031
INGRESOS	1,200	1,000	1,017	1,017	1,017	1,017	1,017	1,017	1,017	1,017	1,017	1,017	1,017	1,017
GASTOS	1,188	1,000	1,016	1,016	1,016	1,016	1,016	1,016	1,016	1,016	1,016	1,016	1,016	1,016
AHORRO	1,229	1,000	1,019	1,019	1,019	1,019	1,019	1,019	1,019	1,019	1,019	1,019	1,019	1,019
AJUSTES	1,176	1,000	1,015	1,015	1,015	1,015	1,015	1,015	1,015	1,015	1,015	1,015	1,015	1,015
ENDEUDAMIENTO	1,201	1,000	1,017	1,017	1,017	1,017	1,017	1,017	1,017	1,017	1,017	1,017	1,017	1,017
PROGRAMACIÓN EQUIPAMIENTOS		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	10,00%	12,50%	15,00%	17,50%	20,00%	25,00%

ESCENARIO RECESIVO NUEVA ORDENACION

RESUMEN (*)

(*) RDL 5/2009 (I (1 a 5)-G (1 a 4+9)

PRESUPUESTOS ESTIMADOS	Nueva ord.	Presup. agr.	Nueva ord.	Presup. agr.	Nueva ord.	Presup. agr.	Nueva ord.	Presup. agr.	Nueva ord.	Presup. agr.	Nueva ord.	Presup. agr.	Nueva ord.
SITUACION ECONÓMICA	**2.019**	**2.019**	**2.020**	**2.020**	**2.021**	**2.021**	**2.022**	**2.022**	**2.023**	**2.023**	**2.024**	**2.024**	**2.025**
TOTAL INGRESOS (€)	1.051.820,25	24.451.252,85	1.113.729,95	24.858.773,73	1.175.639,64	25.273.086,63	1.237.549,33	25.694.304,74	1.299.459,02	26.122.543,15	1.371.555,08	26.557.918,87	1.462.902,56
TOTAL GASTOS (€)	779.362,92	17.788.539,99	779.362,92	18.067.227,12	779.362,92	18.350.280,34	779.362,92	18.637.768,07	779.362,92	18.929.759,77	892.544,64	19.226.326,00	1.005.726,35
DIFERENCIAS (€)	272.457,33	6.662.712,86	334.367,02	6.791.546,61	396.276,71	6.922.806,29	458.186,41	7.056.536,67	520.096,10	7.192.783,38	479.010,44	7.331.592,87	457.176,21
AHORRO NETO (€)		7.094.160,45		7.229.422,44		7.367.263,43		7.507.732,59		7.650.880,02		7.796.756,80	
ESTABILIDAD PRESUPUESTARIA													
SUMA 1 A 7 INGRESOS (€)		24.443.030,68		24.850.414,52		25.264.588,10		25.685.664,57		26.113.758,98		26.548.988,29	
SUMA 1 A 7 DE GASTOS (€)		17.768.539,99		18.046.913,78		18.329.648,77		18.616.813,26		18.908.476,67		19.204.709,47	
DIFERENCIA (€)		6.674.490,69		6.803.500,74		6.934.939,33		7.068.851,31		7.205.282,31		7.630.158,56	
AJUSTES (€)		-660.419,16		-670.105,31		-679.933,52		-689.905,88		-700.024,50		-710.291,52	
ESTABILIDAD (€)		6.014.071,53		6.133.395,43		6.255.005,82		6.378.945,43		6.505.257,81		6.898.879,03	
AHORRO													
INGRESOS CORRIENTES (€)		23.902.966,60		24.301.349,38		24.706.371,87		25.118.144,73		25.536.780,48		25.962.393,48	
GASTOS CORRIENTES (€)		16.805.267,71		17.068.550,24		17.335.957,52		17.607.554,19		17.883.405,87		18.163.579,23	
DIFERENCIA (€)		7.097.698,89		7.232.799,14		7.370.414,34		7.510.590,54		7.653.374,60		7.798.814,25	
AJUSTES (€)		15.066,16		15.287,13		15.511,34		15.738,84		15.969,68		16.203,90	
AHORRO (€) (**)		**7.082.632,73**		**7.217.512,01**		**7.354.903,00**		**7.494.851,70**		**7.637.404,92**		**7.782.610,35**	
% de ahorro		**29,63%**		**29,70%**		**29,77%**		**29,84%**		**29,91%**		**29,98%**	
NIVEL DE ENDEUDAMIENTO		**15,07%**		**15,32%**		**15,58%**		**15,84%**		**16,11%**		**16,38%**	

PRESUPUESTOS ESTIMADOS	Presup. agr.	Nueva ord.	Presup. agr.	Nueva ord.	Presup. agr.	Nueva ord.	Presup. agr.	Nueva ord.	Presup. agr.	Nueva ord.	Presup. agr.	Nueva ord.	Presup. agr.
SITUACION ECONÓMICA	**2.025**	**2.026**	**2.026**	**2.027**	**2.027**	**2.028**	**2.028**	**2.029**	**2.029**	**2.030**	**2.030**	**2.031**	**2.031**
TOTAL INGRESOS (€)	27.000.550,85	1.544.624,32	27.450.560,03	1.626.346,09	27.908.069,36	1.708.067,85	28.373.203,85	1.789.789,62	28.846.090,58	1.871.511,39	29.326.858,76	1.953.233,15	29.815.639,74
TOTAL GASTOS (€)	19.527.538,44	1.118.908,06	19.833.469,88	1.232.089,77	20.144.194,24	1.345.271,48	20.459.786,62	1.458.453,19	20.780.323,27	1.571.634,90	21.105.881,67	1.684.816,61	21.436.540,48
DIFERENCIAS (€)	7.473.012,41	425.716,26	7.617.090,15	394.256,32	7.763.875,12	362.796,37	7.913.417,24	331.336,43	8.065.767,31	299.876,48	8.220.977,09	268.416,54	8.379.099,26
AHORRO NETO (€)	7.945.414,96		8.096.907,54		8.251.288,58		8.408.613,15		8.568.937,37		8.732.318,44		8.898.814,65
ESTABILIDAD PRESUPUESTARIA													
SUMA 1 A 7 INGRESOS (€)	26.991.471,43		27.441.329,29		27.898.684,78		28.363.662,86		28.836.390,57		29.316.997,08		29.805.613,70
SUMA 1 A 7 DE GASTOS (€)	19.505.583,25		19.811.170,72		20.121.545,73		20.436.783,28		20.756.959,55		21.082.151,92		21.412.438,97
DIFERENCIA (€)	7.485.888,18		7.630.158,56		7.777.139,04		7.926.879,57		8.079.431,02		8.234.845,16		8.393.174,73
AJUSTES (€)	-720.709,13		-731.279,53		-742.004,97		-752.887,70		-763.930,06		-775.134,37		-786.503,00
ESTABILIDAD (€)	6.765.179,05		6.898.879,03		7.035.134,08		7.173.991,87		7.315.500,96		7.459.710,80		7.606.671,73
AHORRO													
INGRESOS CORRIENTES (€)	26.395.100,04		26.835.018,38		27.282.268,68		27.736.973,16		28.199.256,05		28.669.243,65		29.147.064,37
GASTOS CORRIENTES (€)	18.448.141,97		18.737.162,87		19.030.711,75		19.328.859,57		19.631.678,37		19.939.241,33		20.251.622,78
DIFERENCIA (€)	7.946.958,07		8.097.855,51		8.251.556,93		27.736.973,16		8.567.577,68		8.730.002,32		8.895.441,60
AJUSTES (€)	16.441,56		16.682,70		16.927,38		17.175,65		17.427,56		17.683,16		17.942,51
AHORRO (€) (**)	**7.930.516,51**		**8.081.172,81**		**8.234.629,55**		**27.719.797,51**		**8.550.150,12**		**8.712.319,16**		**8.877.499,08**
% de ahorro	**30,05%**		**30,11%**		**30,18%**		**99,94%**		**30,32%**		**30,39%**		**30,46%**
NIVEL DE ENDEUDAMIENTO	**16,65%**		**16,93%**		**17,21%**		**17,50%**		**17,80%**		**18,09%**		**18,40%**

(**) Sobre liquidación ejercicio anterior

CORRECCIÓN DEL GASTO (***)	2.019	2.020	2.021	2.022	2.023	2.024	2.025	2.026	2.027	2.028	2.029	2.030	2.031
SUMA 1 A 7 DE GASTOS (€)	17.768.539,99	18.046.913,78	18.329.648,77	18.616.813,26	18.908.476,67	19.204.709,47	19.505.583,25	20.459.377,21	20.931.803,83	21.409.093,00	21.891.320,90	22.378.564,88	23.032.955,17
DIFERENCIA (€)	6.674.490,69	6.803.500,74	6.934.939,33	7.068.851,31	7.205.282,31	7.344.278,82	7.485.888,18	6.981.952,08	6.966.880,94	6.954.569,85	6.945.069,68	6.938.432,20	6.772.658,53
AJUSTES (€)	-660.419,16	-670.105,31	-679.933,52	-689.905,88	-700.024,50	-710.291,52	-720.709,13	-731.279,53	-742.004,97	-752.887,70	-763.930,06	-775.134,37	-786.503,00
ESTABILIDAD (€)	6.014.071,53	6.133.395,43	6.255.005,82	6.378.945,43	6.505.257,81	6.633.987,30	6.765.179,05	6.250.672,55	6.224.875,98	6.201.682,15	6.181.139,62	6.163.297,83	5.986.155,53

(***). Incluida la parte proporcional de la inversión en la construcción de los equipamientos públicos previstos en la nueva ordenación.

https://www.caib.es/eboibfront/ D.L.: PM 469-1983 - ISSN: 2254-1233

BOIB
Butlletí Oficial de les Illes Balears
Núm. 33
14 de març de 2026
Fascicle 68 - Sec. I. - Pàg. 13513

PROYECCIÓN CONSIDERADA	10	2.019	2.020	2.021	2.022	2.023	2.024	2.025	2.026	2.027	2.028	2.029
INGRESOS	1,320	1,000	1,032	1,032	1,032	1,032	1,032	1,032	1,032	1,032	1,032	1,032
GASTOS	1,307	1,000	1,031	1,031	1,031	1,031	1,031	1,031	1,031	1,031	1,031	1,031
AHORRO	1,352	1,000	1,035	1,035	1,035	1,035	1,035	1,035	1,035	1,035	1,035	1,035
AJUSTES	1,294	1,000	1,029	1,029	1,029	1,029	1,029	1,029	1,029	1,029	1,029	1,029
ENDEUDAMIENTO	1,321	1,000	1,032	1,032	1,032	1,032	1,032	1,032	1,032	1,032	1,032	1,032
PROGRAMACIÓN EQUIPAMIENTOS		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	10,00%	12,50%	15,00%	17,50%	20,00%	25,00%

ESCENARIO NORMALIZADO NUEVA ORDENACION

RESUMEN (*)
(*) RDL 5/2009 (I (1 a 5)-G (1 a 4+9)

PRESUPUESTOS ESTIMADOS	Nueva ord.	Presup. agr.	Nueva ord.	Presup. agr.	Nueva ord.	Presup. agr.	Nueva ord.	Presup. agr.	Nueva ord.	Presup. agr.	Nueva ord.
SITUACION ECONÓMICA	**2.019**	**2.019**	**2.020**	**2.020**	**2.021**	**2.021**	**2.022**	**2.022**	**2.023**	**2.023**	**2.024**
TOTAL INGRESOS (€)	1.293.299,08	24.451.252,85	1.284.629,19	25.233.692,94	1.256.445,33	26.041.171,12	1.228.261,46	26.874.488,59	1.200.077,59	27.734.472,23	1.629.028,57
TOTAL GASTOS (€)	779.362,92	17.788.539,99	779.362,92	18.334.292,40	779.362,92	18.896.788,49	779.362,92	19.476.541,96	779.362,92	20.074.082,27	930.271,87
DIFERENCIAS (€)	513.936,15	6.662.712,86	505.266,27	6.899.400,54	477.082,40	7.144.382,63	448.898,54	7.397.946,63	420.714,67	7.660.389,96	698.756,69
AHORRO NETO (€)		7.094.160,45		7.343.647,88		7.601.909,29		7.869.253,24		8.145.999,14	
ESTABILIDAD PRESUPUESTARIA											
SUMA 1 A 7 INGRESOS (€)		24.443.030,68		25.225.207,66		26.032.414,31		26.865.451,56		27.725.146,01	
SUMA 1 A 7 DE GASTOS (€)		17.768.539,99		18.313.678,80		18.875.542,46		19.454.644,11		20.051.512,59	
DIFERENCIA (€)		6.674.490,69		6.911.528,86		7.156.871,84		7.410.807,46		7.673.633,43	
AJUSTES (€)		-660.419,16		-679.809,07		-699.768,26		-720.313,46		-741.461,86	
ESTABILIDAD (€)		6.014.071,53		6.231.719,80		6.457.103,58		6.690.494,00		6.932.171,57	
AHORRO											
INGRESOS CORRIENTES (€)		23.902.966,60		24.667.861,53		25.457.233,10		26.271.864,56		27.112.564,23	
GASTOS CORRIENTES (€)		16.805.267,71		17.320.853,32		17.852.257,10		18.399.964,35		18.964.475,26	
DIFERENCIA (€)		7.097.698,89		7.347.008,21		7.604.976,00		7.871.900,21		8.148.088,97	
AJUSTES (€)		15.066,16		15.508,50		15.963,83		16.432,53		16.914,99	
AHORRO (€) (**)		**7.082.632,73**		**7.331.499,71**		**7.589.012,16**		**7.855.467,68**		**8.131.173,98**	
% de ahorro		**29,63%**		**29,72%**		**29,81%**		**29,90%**		**29,99%**	
NIVEL DE ENDEUDAMIENTO		**15,07%**		**15,55%**		**16,05%**		**16,57%**		**17,10%**	

PRESUPUESTOS ESTIMADOS	Presup. agr.	Nueva ord.	Presup. agr.	Nueva ord.	Presup. agr.	Nueva ord.	Presup. agr.	Nueva ord.	Presup. agr.	Nueva ord.	Presup. agr.
SITUACION ECONÓMICA	**2.024**	**2.025**	**2.025**	**2.026**	**2.026**	**2.027**	**2.027**	**2.028**	**2.028**	**2.029**	**2.029**
TOTAL INGRESOS (€)	28.621.975,34	2.057.979,54	29.537.878,55	2.486.930,51	30.483.090,66	2.915.881,48	31.458.549,56	3.344.832,45	32.465.223,15	3.773.783,42	33.504.110,29
TOTAL GASTOS (€)	20.689.955,11	1.081.180,82	21.324.722,93	1.232.089,77	21.978.965,43	1.382.998,72	22.653.280,09	1.533.907,66	23.348.282,72	1.684.816,61	24.064.608,04
DIFERENCIAS (€)	7.932.020,23	976.798,72	8.213.155,62	1.254.840,74	8.504.125,23	1.532.882,76	8.805.269,47	1.810.924,78	9.116.940,42	2.088.966,81	9.439.502,25
AHORRO NETO (€)	12.757.934,88		13.111.567,32		13.572.674,92		14.049.998,75		14.544.109,10		15.055.596,33
ESTABILIDAD PRESUPUESTARIA											
SUMA 1 A 7 INGRESOS (€)	28.612.350,69		29.527.945,91		30.472.840,18		31.447.971,06		32.454.306,14		33.492.843,93
SUMA 1 A 7 DE GASTOS (€)	20.666.692,99		21.300.747,13		21.954.254,06		22.627.810,57		23.322.031,80		24.037.551,73
DIFERENCIA (€)	7.945.657,69		8.227.198,78		8.518.586,12		8.820.160,49		9.132.274,34		9.455.292,20
AJUSTES (€)	-763.231,18		-785.639,65		-808.706,03		-832.449,64		-856.890,36		-882.048,66
ESTABILIDAD (€)	7.182.426,51		7.441.559,13		7.709.880,10		7.987.710,86		8.275.383,98		8.573.243,54
AHORRO											
INGRESOS CORRIENTES (€)	27.980.166,28		28.875.531,60		29.799.548,61		30.753.134,17		31.737.234,46		32.752.825,96
GASTOS CORRIENTES (€)	19.546.305,36		20.145.986,01		20.764.064,86		21.401.106,37		22.057.692,31		22.734.422,31
DIFERENCIA (€)	8.433.860,92		8.729.545,59		9.035.483,76		9.352.027,80		9.679.542,15		10.018.403,65
AJUSTES (€)	17.411,61		17.922,82		18.449,03		18.990,70		19.548,26		20.122,20
AHORRO (€) (**)	**8.416.449,31**		**8.711.622,78**		**9.017.034,72**		**9.333.037,11**		**9.659.993,89**		**9.998.281,45**
% de ahorro	**30,08%**		**30,17%**		**30,26%**		**30,35%**		**30,44%**		**30,53%**
NIVEL DE ENDEUDAMIENTO	**17,65%**		**18,22%**		**18,80%**		**19,41%**		**20,03%**		**20,68%**

(**) Sobre liquidación ejercicio anterior

CORRECCIÓN DEL GASTO (***)	2.019	2.020	2.021	2.022	2.023	2.024	2.025	2.026	2.027	2.028	2.029
SUMA 1 A 7 DE GASTOS (€)	17.768.539,99	18.313.678,80	18.875.542,46	19.454.644,11	20.051.512,59	21.314.899,47	22.111.005,23	22.926.563,78	23.762.171,91	24.618.444,76	25.658.067,94
DIFERENCIA (€)	6.674.490,69	6.911.528,86	7.156.871,84	7.410.807,46	7.673.633,43	7.297.451,21	7.416.940,67	7.546.276,40	7.685.799,15	7.835.861,38	7.834.776,00
AJUSTES (€)	-660.419,16	-679.809,07	-699.768,26	-720.313,46	-741.461,86	-763.231,18	-785.639,65	-808.706,03	-832.449,64	-856.890,36	-882.048,66
ESTABILIDAD (€)	6.014.071,53	6.231.719,80	6.457.103,58	6.690.494,00	6.932.171,57	6.534.220,03	6.631.301,03	6.737.570,37	6.853.349,52	6.978.971,02	6.952.727,34

(***). Incluida la parte proporcional de la inversión en la construcción de los equipamientos públicos previstos en la nueva ordenación.

https://www.caib.es/eboibfront/ D.L.: PM 469-1983 - ISSN: 2254-1233

BOIB
Butlletí Oficial de les Illes Balears
Núm. 33
14 de març de 2026
Fascicle 68 - Sec. I. - Pàg. 13514

PROYECCIÓN CONSIDERADA	8	2.019	2.020	2.021	2.022	2.023	2.024	2.025	2.026	2.027
INGRESOS	1,480	1,000	1,060	1,060	1,060	1,060	1,060	1,060	1,060	1,060
GASTOS	1,465	1,000	1,058	1,058	1,058	1,058	1,058	1,058	1,058	1,058
AHORRO	1,516	1,000	1,064	1,064	1,064	1,064	1,064	1,064	1,064	1,064
AJUSTES	1,450	1,000	1,056	1,056	1,056	1,056	1,056	1,056	1,056	1,056
ENDEUDAMIENTO	1,481	1,000	1,060	1,060	1,060	1,060	1,060	1,060	1,060	1,060
PROGRAMACIÓN EQUIPAMIENTOS		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	10,00%	15,00%	20,00%	25,00%	30,00%

ESCENARIO EXPANSIVO NUEVA ORDENACION

RESUMEN (*)

(*) RDL 5/2009 (I (1 a 5)-G (1 a 4+9)

PRESUPUESTOS ESTIMADOS	Nueva ord.	Presup. agr.	Nueva ord.	Presup. agr.	Nueva ord.	Presup. agr.	Nueva ord.	Presup. agr.	Nueva ord.
SITUACION ECONÓMICA	**2.019**	**2.019**	**2.020**	**2.020**	**2.021**	**2.021**	**2.022**	**2.022**	**2.023**
TOTAL INGRESOS (€)	1.788.085,15	24.451.252,85	2.461.822,12	25.918.328,02	3.108.084,73	27.473.427,70	3.754.347,35	29.121.833,36	1.680.112,24
TOTAL GASTOS (€)	779.362,92	17.788.539,99	1.005.726,35	18.822.943,59	1.232.089,77	19.917.497,76	1.458.453,19	21.075.700,25	779.362,92
DIFERENCIAS (€)	1.008.722,22	6.662.712,86	1.456.095,77	7.095.384,43	1.875.994,96	7.555.929,94	2.295.894,15	8.046.133,11	900.749,32
AHORRO NETO (€)		7.094.160,45		7.551.308,15		8.037.914,45		8.555.877,65	
ESTABILIDAD PRESUPUESTARIA									
SUMA 1 A 7 INGRESOS (€)		24.443.030,68		25.909.612,52		27.464.189,27		29.112.040,63	
SUMA 1 A 7 DE GASTOS (€)		17.768.539,99		18.801.780,59		19.895.104,13		21.052.004,44	
DIFERENCIA (€)		6.674.490,69		7.107.831,93		7.569.085,14		8.060.036,19	
AJUSTES (€)		-660.419,16		-697.600,76		-736.875,68		-778.361,78	
ESTABILIDAD (€)		6.014.071,53		6.410.231,17		6.832.209,46		7.281.674,41	
AHORRO									
INGRESOS CORRIENTES (€)		23.902.966,60		25.337.144,60		26.857.373,27		28.468.815,67	
GASTOS CORRIENTES (€)		16.805.267,71		17.782.494,03		18.816.546,06		19.910.728,21	
DIFERENCIA (€)		7.097.698,89		7.554.650,57		8.040.827,22		8.558.087,46	
AJUSTES (€)		15.066,16		15.914,38		16.810,36		17.756,79	
AHORRO (€) (**)		**7.082.632,73**		**7.538.736,18**		**8.024.016,85**		**8.540.330,67**	
% de ahorro		**29,63%**		**29,75%**		**29,88%**		**30,00%**	
NIVEL DE ENDEUDAMIENTO		**15,07%**		**15,98%**		**16,94%**		**17,96%**	

PRESUPUESTOS ESTIMADOS	Presup. agr.	Nueva ord.	Presup. agr.	Nueva ord.	Presup. agr.	Nueva ord.	Presup. agr.	Nueva ord.	Presup. agr.
SITUACION ECONÓMICA	**2.023**	**2.024**	**2.024**	**2.025**	**2.025**	**2.026**	**2.026**	**2.027**	**2027**
TOTAL INGRESOS (€)	30.869.143,37	2.326.374,86	32.721.291,97	2.972.637,47	34.684.569,49	3.618.900,09	36.765.643,66	4.265.162,70	38.971.582,27
TOTAL GASTOS (€)	22.301.252,22	1.005.726,35	23.598.070,04	1.232.089,77	24.970.297,81	1.458.453,19	26.422.320,63	1.684.816,61	27.958.778,58
DIFERENCIAS (€)	8.567.891,14	1.320.648,51	9.123.221,93	1.740.547,70	9.714.271,67	2.160.446,90	10.343.323,02	2.580.346,09	11.012.803,70
AHORRO NETO (€)	9.107.218,41		9.694.087,56		10.318.774,57		10.983.716,40		11.691.507,08
ESTABILIDAD PRESUPUESTARIA									
SUMA 1 A 7 INGRESOS (€)	30.858.763,07		32.710.288,85		34.672.906,18		36.753.280,55		38.958.477,39
SUMA 1 A 7 DE GASTOS (€)	22.276.178,50		23.571.538,27		24.942.223,23		26.392.613,51		27.927.343,98
DIFERENCIA (€)	8.582.584,57		9.138.750,58		9.730.682,96		10.360.667,05		11.031.133,40
AJUSTES (€)	-822.183,55		-868.472,48		-917.367,49		-969.015,27		-1.023.570,83
ESTABILIDAD (€)	7.760.401,02		8.270.278,09		8.813.315,47		9.391.651,77		10.007.562,57
AHORRO									
INGRESOS CORRIENTES (€)	30.176.944,61		31.987.561,28		33.906.814,96		35.941.223,86		38.097.697,29
GASTOS CORRIENTES (€)	21.068.537,05		22.293.672,48		23.590.049,54		24.961.810,92		26.413.340,22
DIFERENCIA (€)	9.108.407,55		9.693.888,80		10.316.765,42		10.979.412,94		11.684.357,07
AJUSTES (€)	18.756,50		19.812,49		20.927,93		22.106,17		23.350,75
AHORRO (€) (**)	**9.089.651,06**		**9.674.076,32**		**10.295.837,49**		**10.957.306,77**		**11.661.006,32**
% de ahorro	**30,12%**		**30,24%**		**30,37%**		**30,49%**		**30,61%**
NIVEL DE ENDEUDAMIENTO	**19,04%**		**20,19%**		**21,40%**		**22,69%**		**24,05%**

(**) Sobre liquidación ejercicio anterior

CORRECCIÓN DEL GASTO (***)	2.019	2.020	2.021	2.022	2.023	2.024	2.025	2.026	2.027
SUMA 1 A 7 DE GASTOS (€)	17.768.539,99	18.801.780,59	19.895.104,13	21.052.004,44	22.924.384,98	24.543.848,00	26.238.636,19	28.013.129,71	29.871.963,42
DIFERENCIA (€)	6.674.490,69	7.107.831,93	7.569.085,14	8.060.036,19	7.934.378,09	8.166.440,85	8.434.269,99	8.740.150,84	9.086.513,96
AJUSTES (€)	-660.419,16	-697.600,76	-736.875,68	-778.361,78	-822.183,55	-868.472,48	-917.367,49	-969.015,27	-1.023.570,83
ESTABILIDAD (€)	6.014.071,53	6.410.231,17	6.832.209,46	7.281.674,41	7.112.194,54	7.297.968,37	7.516.902,51	7.771.135,57	8.062.943,13

(***). Incluida la parte proporcional de la inversión en la construcción de los equipamientos públicos previstos en la nueva ordenación.

Andratx, signat en la data de la signatura electrònica.

https://www.caib.es/eboibfront/ D.L.: PM 469-1983 - ISSN: 2254-1233

BOIB
Butlletí Oficial de les Illes Balears
Núm. 33
14 de març de 2026
Fascicle 68 - Sec. I. - Pàg. 13515

MODIFICACIÓ 3
NORMES SUBSIDIÀRIES DE PLANEJAMENT D'ANDRATX

ANNEX II. ESTUDI DE MERCAT
INFORME DE SOSTENIBILITAT ECONÒMICA DEL PLANEJAMENT

MODIFICACIÓ DE L'ANNEX 1 DE LES NORMES URBANÍSTIQUES, DE L'ESTUDI ECONÒMIC I PROGRAMACIÓ DE LES INVERSIONS, ESTUDI DE SOSTENIBILITAT I VIABILITAT ECONÒMICA I DELS PLÀNOLS: O-AN-1-00 I O-AN-1-04

https://www.caib.es/eboibfront/pdf/ca/2026/33/1214787

AJUNTAMENT D'ANDRATX

https://www.caib.es/eboibfront/pdf/ca/2026/33/1214787

ANNEX II
ESTUDI DE MERCAT

VIVIENDAS PLURIFAMILIARES

MUESTRA 1		FECHA	25/01/2025
SITUACIÓN	C. Sa Tafona, 6A		Andratx
DATOS DEL CATASTRO		0108937DD5800N0007TM	
AÑO CONSTRUCCIÓN		2.002	Nº dormitorios
Sup. Vivienda	Comunidad	Total	3
116	19	135	Nº baños
DATOS DEL ANUNCIO			3
Superficie	Valor venta	VUV	Aparcamiento
136	320.000	2.352,94	0 €
			Ascensor
			No
			Instalaciones
			No
			Piscina
			No
			Terraza/jardin
			Si
			Com. Agencia
			0%

IDENTIFICACIÓN DE LA MUESTRA
https://www.idealista.com/inmueble/97481367/

MUESTRA 2		FECHA	25/01/2025
SITUACIÓN	Vía Juan Riera, 10		Andratx
DATOS DEL CATASTRO		0408905DD5800N0042RM	
AÑO CONSTRUCCIÓN		2.000	Nº dormitorios
Sup. Vivienda	Comunidad	Total	1
49	28	77	Nº baños
DATOS DEL ANUNCIO			1
Superficie	Valor venta	VUV	Aparcamiento
65	180.000	2.769,23	-29.086 €
			Ascensor
			No
			Instalaciones
			Si
			Piscina
			No
			Terraza/jardin
			Si
			Com. Agencia
			5%

IDENTIFICACIÓN DE LA MUESTRA
https://www.idealista.com/inmueble/102944402/

MUESTRA 3		FECHA	25/01/2025
SITUACIÓN	C. Metge Gaspar Pujol, 96		Andratx
DATOS DEL CATASTRO		0205505DD5800N0016KY	
AÑO CONSTRUCCIÓN		2.002	Nº dormitorios
Sup. Vivienda	Comunidad	Total	3
79	24	103	Nº baños
DATOS DEL ANUNCIO			2
Superficie	Valor venta	VUV	Aparcamiento
100	340.000	3.400,00	-29.086,39 €
			Ascensor
			Si
			Instalaciones
			Si
			Piscina
			No
			Terraza/jardin
			Si
			Com. Agencia
			0%

IDENTIFICACIÓN DE LA MUESTRA
https://www.idealista.com/inmueble/103767483/

MUESTRA 4		FECHA	25/01/2025
SITUACIÓN	Barri son Juvera		Andratx
DATOS DEL CATASTRO		0913812DD5801S0043UE	
AÑO CONSTRUCCIÓN		2.010	Nº dormitorios
Sup. Vivienda	Comunidad	Total	3
91	13	104	Nº baños
DATOS DEL ANUNCIO			2
Superficie	Valor venta	VUV	Aparcamiento
97	340.000	3.505,15	-29.086,39 €
			Ascensor
			Si
			Instalaciones
			Si
			Piscina
			No
			Terraza/jardin
			Si
			Com. Agencia
			5%

IDENTIFICACIÓN DE LA MUESTRA
https://www.idealista.com/inmueble/94088300/

MUESTRA 5		FECHA	25/01/2025
SITUACIÓN	C. Sa Tafona, 2		Andratx
DATOS DEL CATASTRO		0108903DD5800N0005IZ	
AÑO CONSTRUCCIÓN		2.007	Nº dormitorios
Sup. Vivienda	Comunidad	Total	2
79	17	96	Nº baños
DATOS DEL ANUNCIO			1
Superficie	Valor venta	VUV	Aparcamiento
96	226.000	2.354,17	0,00 €
			Ascensor
			Si
			Instalaciones
			Si
			Piscina
			No
			Terraza/jardin
			Si
			Com. Agencia
			5%

IDENTIFICACIÓN DE LA MUESTRA
https://www.idealista.com/inmueble/101366996/

MUESTRA 6		FECHA	25/01/2025
SITUACIÓN	C. Son Sampol, 26		Andratx
DATOS DEL CATASTRO		0608301DD5800N0006LX	
AÑO CONSTRUCCIÓN		2.004	Nº dormitorios
Sup. Vivienda	Comunidad	Total	2
109	17	126	Nº baños
DATOS DEL ANUNCIO			2
Superficie	Valor venta	VUV	Aparcamiento
111	357.000	3.216,22	-29.086,39 €
			Ascensor
			Si
			Instalaciones
			Si
			Piscina
			Si
			Terraza/jardin
			Si
			Com. Agencia
			5%

IDENTIFICACIÓN DE LA MUESTRA
https://www.idealista.com/inmueble/103784140/

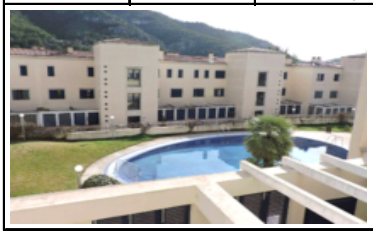
https://www.caib.es/eboibfront/pdf/ca/2026/33/1214787

MUESTRA 7		FECHA	25/01/2025
SITUACIÓN	C. Galicia, 12		Andratx
DATOS DEL CATASTRO		9808907DD4890N0007GQ	
AÑO CONSTRUCCIÓN		2.013	Nº dormitorios
Sup. Vivienda	Comunidad	Total	3
82	38	120	Nº baños
DATOS DEL ANUNCIO			2
Superficie	Valor venta	VUV	Aparcamiento
105	445.000	4.238,10	-29.086,39 €
			Ascensor
			Si
			Instalaciones
			Si
			Piscina
			No
			Terraza/jardin
			Si
			Com. Agencia
			5%

IDENTIFICACIÓN DE LA MUESTRA
https://www.idealista.com/inmueble/100901388/

MUESTRA 8		FECHA	25/01/2025
SITUACIÓN	c. Pere Serial, 37		Sa Coma
DATOS DEL CATASTRO		1114012DD5811S0006OT	
AÑO CONSTRUCCIÓN		2.006	Nº dormitorios
Sup. Vivienda	Comunidad	Total	3
82	16	98	Nº baños
DATOS DEL ANUNCIO			2
Superficie	Valor venta	VUV	Aparcamiento
110	285.000	2.590,91	-29.086,39 €
			Ascensor
			No
			Instalaciones
			Si
			Piscina
			No
			Terraza/jardin
			Si
			Com. Agencia
			5%

IDENTIFICACIÓN DE LA MUESTRA
https://www.idealista.com/inmueble/101216573/

MUESTRA 9		FECHA	25/01/2025
SITUACIÓN	C. de La Curia, 26		
DATOS DEL CATASTRO		0608301DD5800N0009XW	
AÑO CONSTRUCCIÓN		2.004	Nº dormitorios
Sup. Vivienda	Comunidad	Total	2
107	17	124	Nº baños
DATOS DEL ANUNCIO			2
Superficie	Valor venta	VUV	Aparcamiento
93	300.000	3.225,81	-29.086,39 €
			Ascensor
			No
			Instalaciones
			Si
			Piscina
			Si
			Terraza/jardin
			Si
			Com. Agencia
			5%

IDENTIFICACIÓN DE LA MUESTRA
https://www.idealista.com/inmueble/103781360/

MUESTRA 10		FECHA	25/01/2025
SITUACIÓN	Sin identificar		
DATOS DEL CATASTRO		Sin catastrar	
AÑO CONSTRUCCIÓN		2.024	Nº dormitorios
Sup. Vivienda	Comunidad	Total	2
78	0	78	Nº baños
DATOS DEL ANUNCIO			2
Superficie	Valor venta	VUV	Aparcamiento
78	270.000	3.461,54	0,00 €
			Ascensor
			Si
			Instalaciones
			Si
			Piscina
			No
			Terraza/jardin
			Si
			Com. Agencia
			5%

IDENTIFICACIÓN DE LA MUESTRA
https://www.idealista.com/inmueble/103132944/

ESTUDIO DE MERCADO DE LAS PLAZAS DE APARCAMIENTO EN LA ZONA

	SITUACIÓN DE LAS MUESTRAS	Fecha	Superficie	Valor venta	VUV (€/m2)
MUESTRA 1	C. Sa Santona, 5 (Andratx)	25/01/2025	11,25	25.000,00 €	2.222,22 €
MUESTRA 2	Port d'Andratx	25/01/2025	625,00	620.000,00 €	992,00 €
MUESTRA 3	Camí Vell Cala Llamp, 4	25/01/2025	14,00	40.000,00 €	2.857,14 €
MUESTRA 4	Santa Ponça (Calvià)	25/01/2025	9,00	13.000,00 €	1.444,44 €
MUESTRA 5	C. Huguet des Far (Calvià)	25/01/2025	200,00	210.000,00 €	1.050,00 €
MUESTRA 6	C. Rei Ferran II, 49 (Calvià)	25/01/2025	24,00	58.000,00 €	2.416,67 €
IDENTIFICACIÓN DE LAS MUESTRAS		Localización	Configuración	Com. Agencia	Valor venta
MUESTRA 1	https://www.idealista.com/inmueble/103254126/	1,20	1,00	5,00%	2.533,33 €
MUESTRA 2	https://www.idealista.com/inmueble/99209767/	1,00	1,20	5,00%	1.130,88 €
MUESTRA 3	https://www.idealista.com/inmueble/95489955/	0,90	1,00	5,00%	2.442,86 €
MUESTRA 4	https://www.idealista.com/inmueble/99609940/	1,10	1,00	5,00%	1.509,44 €
MUESTRA 5	https://www.idealista.com/inmueble/103196160/	1,10	1,10	5,00%	1.206,98 €
MUESTRA 6	https://www.idealista.com/inmueble/103084349/	1,10	1,05	5,00%	2.651,69 €

VALOR MEDIO DE MERCADO (€/m2)	1.912,53 €
SUPERFICIE DE LA PLAZA TIPO (m2)	15,21
VALOR MEDIO DE LA PLAZA TIPO	**29.086,39**

https://www.caib.es/eboibfront/pdf/ca/2026/33/1214787

USO RESIDENCIAL PLURIFAMILIAR			DATOS DEL ANUNCIO		DATOS DEL CATASTRO	
MUESTRAS	**SITUACIÓN**	**REFERENCIA CATASTRAL**	Superficie	Valor venta	Vivienda (m2)	Comunidad
MUESTRA 1	C. Sa Tafona, 6A	0108937DD5800N0007TM	136,00	320.000,00	116,00	19,00
MUESTRA 2	Vía Juan Riera, 10	0408905DD5800N0042RM	65,00	180.000,00	49,00	28,00
MUESTRA 3	C. Metge Gaspar Pujol, 96	0205505DD5800N0016KY	100,00	340.000,00	79,00	24,00
MUESTRA 4	Barri son Juvera	0913812DD5801S0043UE	97,00	340.000,00	91,00	13,00
MUESTRA 5	C. Sa Tafona, 2	0108903DD5800N0005IZ	96,00	226.000,00	79,00	17,00
MUESTRA 6	C. Son Sampol, 26	0608301DD5800N0006LX	111,00	357.000,00	109,00	17,00
MUESTRA 7	C. Galicia, 12	9808907DD4890N0007GQ	105,00	445.000,00	82,00	38,00
MUESTRA 8	c. Pere Serial, 37	1114012DD5811S0006OT	110,00	285.000,00	82,00	16,00
MUESTRA 9	C. de La Curia, 26	0608301DD5800N0009XW	93,00	300.000,00	107,00	17,00
MUESTRA 10	Sin identificar	Sin catastrar	78,00	270.000,00	78,00	0,00

					ESTUDIO DE MERCADO			
MUESTRAS	Valor venta - comisión	Estado de conservación	Fecha de construcción	Años desde ultima refor.	Edificabilidad	Valor venta	Valor aparc.	Valor (VU) (*)
MUESTRA 1	100%	1	2.002	23	135,00	320.000,00	0,00	2.370,37 €
MUESTRA 2	95%	1	2.000	25	77,00	180.000,00	-29.086,39	1.861,92 €
MUESTRA 3	100%	1	2.002	23	103,00	340.000,00	-29.086,39	3.018,58 €
MUESTRA 4	95%	1	2.010	15	104,00	340.000,00	-29.086,39	2.840,08 €
MUESTRA 5	95%	1	2.007	18	96,00	226.000,00	0,00	2.236,46 €
MUESTRA 6	95%	1	2.004	21	126,00	357.000,00	-29.086,39	2.472,36 €
MUESTRA 7	95%	1	2.013	12	120,00	445.000,00	-29.086,39	3.292,65 €
MUESTRA 8	95%	1	2.006	19	98,00	285.000,00	-29.086,39	2.480,80 €
MUESTRA 9	95%	1	2.004	21	124,00	300.000,00	-29.086,39	2.075,55 €
MUESTRA 10	95%	1	2.024	1	78,00	270.000,00	0,00	3.288,46 €

(*). Valor en venta menos valor del aparcamiento y comisión del agente inmobiliario.

	COEFICIENTES CORRECTORES DE LAS MUESTRAS							
MUESTRAS	Localización	Uso	Configuración	Tipología	Superfície	Calidad (*)	ß	Gravámenes
MUESTRA 1	1,00	1,00	1,00	1,00	1,10	1,15	0,1415	1,00
MUESTRA 2	1,00	1,00	1,00	1,00	0,95	1,10	0,1563	1,00
MUESTRA 3	0,90	1,00	0,90	1,00	1,00	1,05	0,1415	1,00
MUESTRA 4	0,90	1,00	1,00	1,00	1,00	1,05	0,0863	1,00
MUESTRA 5	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,05	0,1062	1,00
MUESTRA 6	1,00	1,00	1,00	1,00	1,05	1,00	0,1271	1,00
MUESTRA 7	1,00	1,00	1,00	1,00	1,05	1,05	0,0672	1,00
MUESTRA 8	1,05	1,00	1,00	1,00	1,00	1,10	0,1131	1,00
MUESTRA 9	1,00	1,00	1,00	1,00	1,05	1,05	0,1271	1,00
MUESTRA 10	1,00	1,00	1,00	1,00	0,95	1,05	0,0051	1,00

(*). El ascensor no se considera en viviendas unifamiliares ni en viviendas en planta baja.

		Conservación	0,6130	Coeficiente	VALOR MEDIO HOMOGENEIZADO			Muestras
MUESTRAS	ß	F=Vc/VM	∑	de homogen.	Valor (VU)	Coeficiente	VUH	rechazadas
MUESTRA 1	0,1415	0,61	1,0944	1,3845	2.370,37	1,3845	3.281,68 €	
MUESTRA 2	0,1563	0,61	1,1054	1,1551	1.861,92	1,1551	2.150,70 €	
MUESTRA 3	0,1415	0,61	1,0944	0,9308	3.018,58	0,9308	2.809,74 €	
MUESTRA 4	0,0863	0,61	1,0555	0,9975	2.840,08	0,9975	2.832,92 €	
MUESTRA 5	0,1062	0,61	1,0693	1,1227	2.236,46	1,1227	2.510,95 €	
MUESTRA 6	0,1271	0,61	1,0840	1,1382	2.472,36	1,1382	2.814,07 €	
MUESTRA 7	0,0672	0,61	1,0427	1,1496	3.292,65	1,1496	3.785,31 €	
MUESTRA 8	0,1131	0,61	1,0741	1,2405	2.480,80	1,2405	3.077,55 €	
MUESTRA 9	0,1271	0,61	1,0840	1,1951	2.075,55	1,1951	2.480,53 €	
MUESTRA 10	0,0051	0,61	1,0031	1,0006	3.288,46	1,0006	3.290,38 €	
				VALOR MEDIO DE MERCADO			**2.887,82 €**	25/01/2025

VARIACIÓN DEL VALOR MEDIO DE MERCADO POR EL TIEMPO TRANSCURRIDO		Meses	Porcentaje (*)	Variación (%)
Tiempo transcurrido desde la fecha de valoración y la toma de muestras de mercado		5	3,90%	19,61%
(*). Histórico de precios de venta de viviendas los últimos años (fuente: Idealista)		VUH actual		VUH a origen
VALOR MEDIO DE MERCADO A LA FECHA DE LA VALORACIÓN	25/06/2025	2.887,82 €	19,61%	**3.454,03 €**

https://www.caib.es/eboibfront/pdf/ca/2026/33/1214787

CALCULO DEL VALOR DE CONSTRUCCIÓN (Vc)		€/m2
Coste unitario construcción		674,26
Coeficiente corrector por tipologia y uso (1)	1,80	
Coeficiente de calidad (Q)	1	
Coeficiente moderador (M)	1	
Coste unitario de construcción corregido		1.213,67
Control de calidad	1,50%	18,21
Coste medidas seguridad y salud	2,00%	24,27
PEM (€/m2)		**1.256,15**
BENEFICIO INDUSTRIAL Y GG		
Beneficio industrial	13%	163,30
Gastos generales	6%	75,37
PEC (€/m2)		**238,67**
HONORARIOS PROFESIONALES		
Proyecto básico, de ejecución y dirección	9,30%	116,82
Estudio y coordinación seguridad y salud	1,40%	17,52
Dirección Técnica de la obra	2,79%	35,05
Telecomunicaciones, ingenieros, etc.	0,06%	0,70
Proyecto y dirección actividad	0,08%	1,00
SUBTOTAL		**171,10**
NOTARIA Y REGISTRO DE LA PROPIEDAD		
Notaría	0,00%	0,00
Registro de la Propiedad	0,00%	0,00
SUBTOTAL		**0,00**
LICENCIA Y TASAS		
Licencia de obras	2,00%	25,12
ICIO	3,00%	37,68
Ocupación vía pública	0,10%	1,26
Tasa gestión residuos	0,10%	1,26
SUBTOTAL		**65,32**
OTROS GASTOS NO RECUPERABLES		
Topografia y estudio geotécnico	0,10%	1,26
OCT	3,00%	37,68
SUBTOTAL		**38,94**
TOTAL Vc		**1.770,17**
(1). Superficie de producto inmobiliario final sin comunidad.		86,40

0,9

VALOR DE REPERCUSIÓN DEL SUELO	€/m2	Valor total
Vv: valor venta del uso considerado	3.454,03	(€)
K: coeficiente de ponderación de los GG	1,40	221,91
Vc: valor construcción del uso considerado	1.770,17	1,20
VRS=(Vv / K) - Vc	**696,99**	**185.602,98**
VRS MÍNIMO CONSIDERADO	518,10	15%

Andratx, signat en la data de la signatura electrònica.

https://www.caib.es/eboibfront/pdf/ca/2026/33/1214787

https://www.caib.es/eboibfront/ D.L.: PM 469-1983 - ISSN: 2254-1233

MODIFICACIÓ 3 NORMES SUBSIDIÀRIES DE PLANEJAMENT D'ANDRATX

ANNEX III. DADES DE L'ANÀLISI DE VIABILITAT ECONÒMICA DE LES ACTUACIONS

MODIFICACIÓ DE L'ANNEX 1 DE LES NORMES URBANÍSTIQUES, DE L'ESTUDI ECONÒMIC I PROGRAMACIÓ DE LES INVERSIONS, ESTUDI DE SOSTENIBILITAT I VIABILITAT ECONÒMICA I DELS PLÀNOLS: O-AN-1-00 I O-AN-1-04

https://www.caib.es/eboibfront/pdf/ca/2026/33/1214787

AJUNTAMENT D'ANDRATX

https://www.caib.es/eboibfront/pdf/ca/2026/33/1214787

BOIB
Butlletí Oficial de les Illes Balears
Núm. 33
14 de març de 2026
Fascicle 68 - Sec. I. - Pàg. 13523

ANNEX III
ANÀLISIS DE LA VIABILITAT ECONÒMICA DE LES UNITATS D'ACTUACIÓ

S'afegeix la següent fitxa d'actuació en sòl urbà a l'annex III de la memòria i informe de sostenibilitat i viabilitat econòmica:

ZONA A	CALCULO DEL VALOR DEL SUELO URBANIZADO		
UA/5A (Andratx)	Aprovecham.	VRS (€/m2)	TOTAL (€)
Superficie residencial plurifamiliar	754,18	696,99	525.654,80 €
Superficie residencial unifamiliar	0,00	0,00	0,00 €
Superficie de uso residencial HPO	0,00	0,00	0,00 €
Superficie de uso turístico	0,00	0,00	0,00 €
Superficie de uso terciario (comercial)	0,00	0,00	0,00 €
Superficie de uso industrial	0,00	0,00	0,00 €
Superficie de equipamiento privado	0,00	0,00	0,00 €
Superficie de espacio libre privado	0,00	0,00	0,00 €
Total usos lucrativos	**754,18**		**525.654,80 €**

ZONA A	Superficie	Aprovech.	AMP	Aprovech.
UA/5A (Andratx)	m2	m2/t	%	m2/t
USOS NO LUCRATIVOS				
Superficies de viario y/o aparcamientos	130,83	0,00		
Superficie de espacio libre público (ELP)	0,00	0,00		
Superficie de equipamientos (EQ)	0,00	0,00		
Superficie de infraestructuras	0,00	0,00		
Total usos no lucrativos	130,83	0,00		
USOS LUCRATIVOS				
Superficie residencial plurifamiliar	441,04	793,87	95%	754,18
Superficie residencial unifamiliar	0,00	0,00	95%	0,00
Superficie de uso residencial HPO	0,00	0,00	95%	0,00
Superficie de uso turístico	0,00	0,00	95%	0,00
Superficie de uso terciario (comercial)	0,00	0,00	95%	0,00
Superficie de uso industrial	0,00	0,00	95%	0,00
Superficie de equipamiento privado	0,00	0,00	95%	0,00
Superficie de espacio libre privado	0,00	0,00	95%	0,00
Total usos lucrativos	441,04	793,87		754,18
ÁMBITO DE LA UA	571,87	793,87		
Sistema general de espacios libres públicos o viario	0,00	0,00		

VALOR DEL SUELO DESCONTADOS LOS DEBERES Y CARGAS PENDIENTES (Vso)				
Tasa libre de riesgo (TLR)	2,042			
Prima de riesgo (PR)	8			
(1+TLR+PR) en tanto por uno	1,1042			
COSTES DE URBANIZACIÓN	Superficie	Coste	Total costes	
PENDIENTES DE MATERIALIZACIÓN	m2	€/m2	€	
Superficies de viario y/o aparcamientos	130,83	229,79 €	30.063,01 €	
Superficie de espacio libre público (ELP)	0,00	57,45 €	0,00 €	
Sistema general de espacios libres públicos o viario	0,00	11,49 €	0,00 €	
TOTAL	130,83		30.063,01 €	
OTROS DEBERES Y CARGAS PENDIENTES			0,00 €	0%
TOTAL COSTES Y CARGAS (G)			30.063,01 €	
VALOR DEL SUELO URBANIZADO NO EDIFICADO (VS)			525.654,80 €	
VSo = VS - G . (1 + TLR + PR)	**VS**	**G**	**(1+TLR+PR)**	**TOTAL**
VALOR DEL SUELO URBANIZADO (Vso)	525.654,80 €	30.063,01 €	1,1042	492.459,23 €

VIABILIDAD ECONÓMICA (VRU > VIS)			
Vso (Valor del suelo urbanizado)	492.459,23 €	Situación inicial de suelo	URBANO
Ámbito de la unidad de actuación	571,87	Tipo de suelo	PA II
Valor residual unitario (VRU = Vso / Ámbito)	**861,14 €**	Valor inicial del suelo (VIS)	**284,63 €**
Diferencia (VRU-VIS)	576,51 €	El valor de origen del suelo es inferior al valor resultante.	

LA UA ES VIABLE ECONÓMICAMENTE

SITUACIÓN EN ORIGEN SEGÚN NN.SS. DEL 2007	CALCULO APROVECHAMIENTO EN ORIGEN		
SUELO URBANO NO DELIMITADO	Superficie (m2)	Edificabilidad	Aprovech. (*)
Superficies de viario y/o aparcamientos	130,83	0,00	0,00
Superficie de espacio libre público (ELP)	0,00	0,00	0,00
Superficie de infraestructuras	0,00	0,00	0,00
Total usos no lucrativos	**130,83**		**0,00**
Superficie residencial plurifamiliar	220,52	1,50	281,16
Superficie residencial unifamiliar	0,00	0,00	0,00
Superficie de uso residencial HPO	0,00	0,00	0,00
Total usos lucrativos	**220,52**		**281,16**
ÁMBITO DE LA UA	**351,35**		**281,16**

CÁLCULO COSTES DE URBANIZACIÓN	Módulo COAIB €/m2	Porcentaje %	Gastos €/m2
PRESUPUESTO EJECUCIÓN MATERIAL	679,29 €	25,00%	169,82 €
DEMOLICIÓN CONSTRUCCIONES			0,00 €
PRESUPUESTO SEGURIDAD Y SALUD		1,00%	1,70 €
Beneficio industrial y gastos generales		19,00%	32,27 €
PRESUPUESTO EJECUCIÓN CONTRATA			203,79 €
HONORARIOS PROFESIONALES			
Junta de compensación. Estatutos y bases		0,20%	0,34 €
Proyecto de reparcelación		0,30%	0,51 €
Proyecto y dirección urbanización		4,00%	6,79 €
Estudio y coordinación seguridad y salud		0,30%	0,51 €
Topografía y estudio geotécnico		0,10%	0,17 €
Telecomunicaciones, ingenieros, etc.		0,25%	0,42 €
OCT y control calidad		0,08%	0,14 €
NOTARIA Y REGISTRO DE LA PROPIEDAD			
Notaría		0,20%	0,41 €
Registro de la Propiedad		0,20%	0,41 €
IMPUESTOS Y TASAS			
Licencia de obras		2,00%	3,40 €
ICIO		2,00%	3,40 €
Tasa gestión residuos		0,10%	0,17 €
Ocupación vía pública		0,10%	0,17 €
GASTOS DE ADMINISTRACIÓN			
Gastos administración del promotor		2,00%	4,08 €
COSTES FINANCIEROS			
Avales, descuentos, etc.		1,50%	3,06 €
COSTES COMERCIALIZACIÓN Y VENTA			
Gastos de comercialización		1,00%	2,04 €
TOTAL COSTES			**229,79 €**

CALCULO DE COSTES ORDENACIÓN DEL ESPACIO LIBRE PÚBLICO			
Hasta 5.000 m2	229,79 €	50%	114,89 €
Más de 5.000 m2 hasta 10.000 m2	229,79 €	25%	57,45 €
Más de 10.000 m2	229,79 €	5%	11,49 €

VALOR UNITARIO DEL SUELO SEGÚN SU	Edificabilidad	VRS	TOTAL
SITUACIÓN DE ORIGEN	(m2/t)	(€/m2)	(€)
Suelo lucrativo según planeamiento vigente	281,16	696,99 €	195.967,80
CALCULO DEL VALOR DEL SUELO EN ORIGEN	**S. no lucrativo**	**Costes**	**Valor (€/m2)**
Gastos y honorarios según planeamiento vigente	130,83	229,79 €	30.063,01
Valor inicial del suelo	1	1,1042	**284,63 €**

https://www.caib.es/eboibfront/ D.L.: PM 469-1983 - ISSN: 2254-1233

BOIB
Butlletí Oficial de les Illes Balears
Núm. 33
14 de març de 2026
Fascicle 68 - Sec. I. - Pàg. 13524

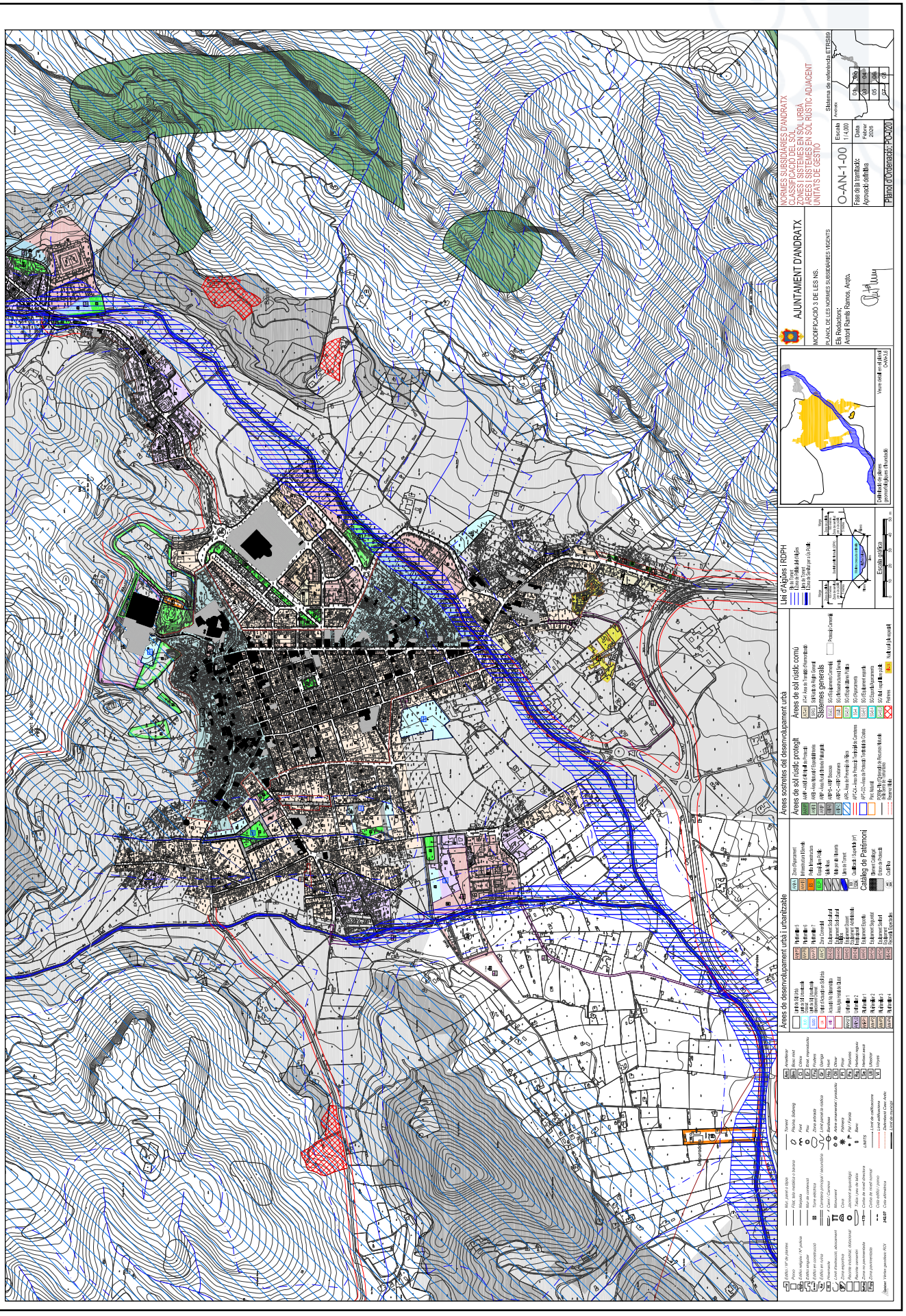
RESUMEN DE LAS UNIDADES DE ACTUACIÓN	TOTAL VALOR	VRS (€)
UA/1A (Andratx)	263.502,10 €	332,29 €
UA/2A (Andratx)	1.040.129,42 €	249,91 €
UA/3A (Andratx)	251.619,27 €	116,49 €
UA/4A (Andratx)	165.781,93 €	169,68 €
UA/5A (Andratx)	492.459,23 €	861,14 €
UA/1SE (Sant Elm)	9.178.510,53 €	634,75 €
UA/2SE (Sant Elm)	7.502.167,63 €	774,46 €
UA/1PA (Port d'Andratx)	122.352.106,19 €	494,00 €
UA/2PA (Port d'Andratx)	8.865.452,19 €	593,96 €
UA/3PA (Port d'Andratx)	2.641.181,08 €	419,50 €
UA/4PA (Port d'Andratx)	8.461.261,99 €	523,33 €
UA/5PA (Port d'Andratx)	110.691.534,19 €	538,19 €

Andratx, signat en la data de la signatura electrònica.

D.L.: PM 469-1983 - ISSN: 2254-1233

BOIB
Butlletí Oficial de les Illes Balears

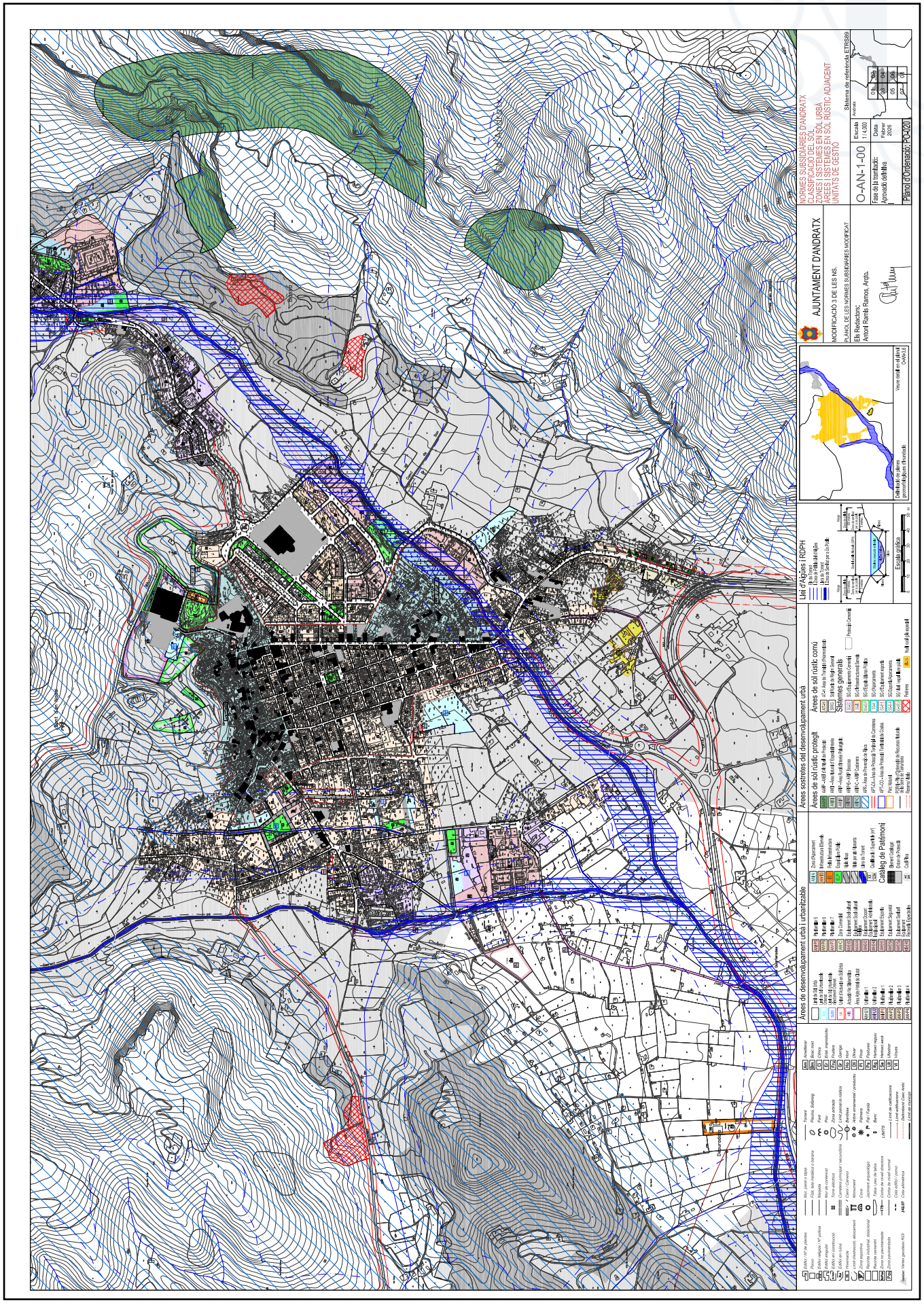
Núm. 33
14 de març de 2026
Fascicle 68 - Sec. I. - Pàg. 13525



https://www.caib.es/eboibfront/pdf/ca/2026/33/1214787

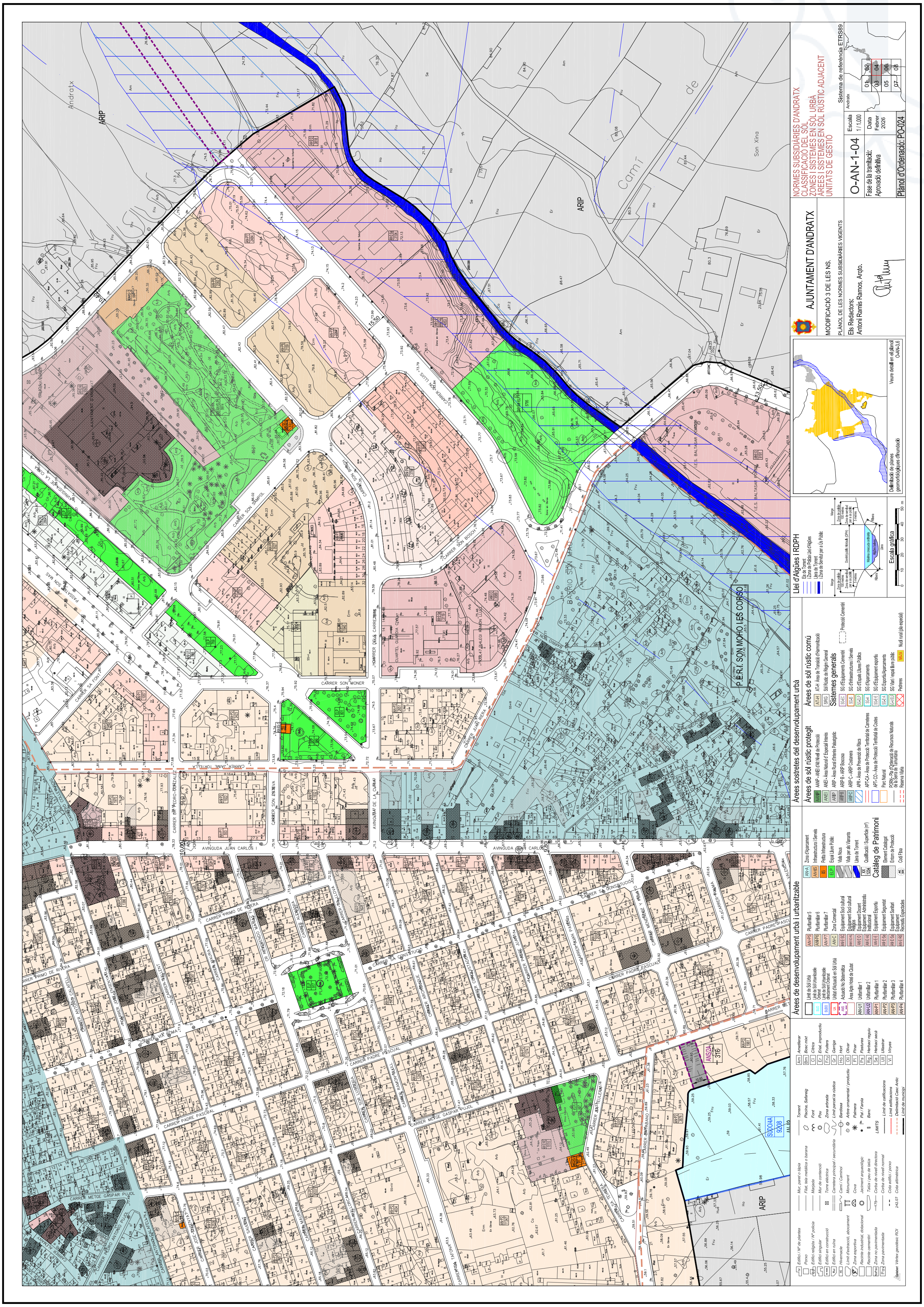
BOIB
Butlletí Oficial de les Illes Balears

Núm. 33
14 de març de 2026
Fascicle 68 - Sec. I. - Pàg. 13526

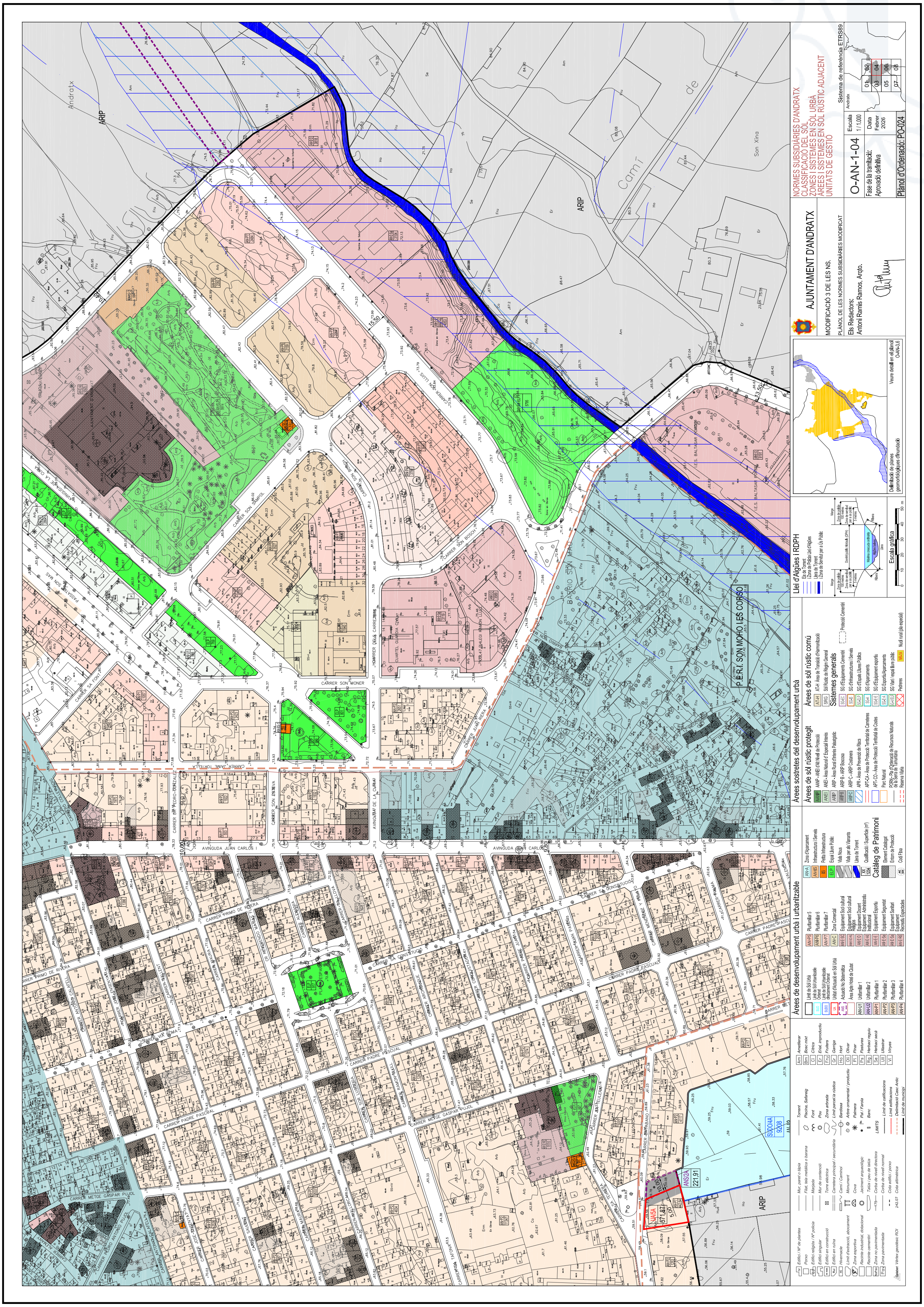


https://www.caib.es/eboibfront/pdf/ca/2026/33/1214787

BOIB
Butlletí Oficial de les Illes Balears
Núm. 33
14 de març de 2026
Fascicle 68 - Sec. I. - Pàg. 13527



https://www.caib.es/eboibfront/pdf/ca/2026/33/1214787



https://www.caib.es/eboibfront/pdf/ca/2026/33/1214787