

# **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**



AJUNTAMENT D'ANDRATX



## 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



## 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.



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 m<sup>2</sup>/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:



“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



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 reequilibrar l'equació residència-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'ARRACÓ	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
<b>NOMBRE DE TRABALLADORS PER SUP. ÚTIL</b>	<b>328</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>31</b>	<b>809</b>	<b>1.168</b>
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'ús terciari mixt	87.124,32	8.629,71	21.280,52	27.467,84	100.826,24	43.292,37	288.620,99
<b>NOMBRE DE TRABALLADORS PER SUP. ÚTIL</b>	<b>3.485</b>	<b>345</b>	<b>851</b>	<b>1.099</b>	<b>4.033</b>	<b>1.732</b>	<b>11.544,84</b>
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'ús equipament	81.484,74	27.279,90	5.939,46	652,80	26.370,06	26.182,38	167.909,34
<b>NOMBRE DE TRABALLADORS PER SUP. ÚTIL</b>	<b>1.630</b>	<b>546</b>	<b>119</b>	<b>13</b>	<b>527</b>	<b>524</b>	<b>3.358,19</b>
<b>POBLACIÓ VINCULADA ALS USOS PRODUCTIUS</b>	<b>5.442,58</b>	<b>890,79</b>	<b>970,01</b>	<b>1.111,77</b>	<b>4.591,50</b>	<b>3.064,73</b>	<b>16.071,38</b>

(\*). 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
<b>TOTAL TREBALLADORS</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>

POBLACIÓ EN UA PREVISTA EN LES NS	ZONA A	ZONA B	ZONA C
Ús residencial	152	267	1.657
Ús turístic	0	0	0
<b>TOTAL POBLACIÓ</b>	<b>152</b>	<b>267</b>	<b>1.657</b>

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
<b>TOTAL TREBALLADORS</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>



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 URBA (UA) + URBANITZABLE	0	0	0
POBLACIÓ EN URBA (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:*



a) L'edificació, que podrà incloure simultàniament i, si escau, la compleció 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 discontinua, 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.



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 lr o lt	Viviendas nº	Población nº
<b>USOS NO LUCRATIVOS</b>							
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			
<b>USOS LUCRATIVOS</b>							
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
<b>AMBITO DE LA UA</b>	<b>571,87</b>	<b>72,11%</b>		<b>793,87</b>		<b>6</b>	<b>16</b>
Sistema general de espacios libres públicos o viario	0,00	0,00%		0,00			

Resum per zones:



RESUMEN TOTAL	Superficie	Porcentaje	Aprovech.	Aprovech.	Indice	Viviendas	Población	Aprovech.
UNIDADES DE ACTUACIÓN	m2	%	m2/m2	m2/t	lr o lt	nº	nº	de cesión
<b>USOS NO LUCRATIVOS</b>								
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				
<b>USOS LUCRATIVOS</b>								
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
<b>TOTAL UNIDADES DE ACTUACIÓN</b>	<b>523.553,87</b>	<b>100,00%</b>		<b>163.552,83</b>		<b>837</b>	<b>2.092</b>	<b>3.036,01</b>
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.



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 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:



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 cànon.
- 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.



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

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

EQUIPAMIENTOS EN GENERAL	Módulo COAIB	Porcentaje	Gastos
CÁLCULO COSTES DE CONSTRUCCIÓN	€/m2	%	€/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 €
<b>HONORARIOS PROFESIONALES</b>			
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 €
Topografía y estudio geotécnico		0,10%	0,93 €
OCT y control calidad		0,08%	0,74 €
<b>NOTARIA Y REGISTRO DE LA PROPIEDAD</b>			
Notaría		0,20%	2,23 €
Registro de la Propiedad		0,15%	1,67 €
<b>IMPUESTOS Y TASAS</b>			
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 €
<b>GASTOS DE ADMINISTRACIÓN</b>			
Gastos administración del promotor		0,00%	0,00 €
<b>COSTES FINANCIEROS</b>			
Avales, descuentos, etc.		0,00%	0,00 €
<b>COSTES COMERCIALIZACIÓN Y VENTA</b>			
Gastos de comercialización		0,00%	0,00 €
<b>TOTAL COSTES</b>			<b>1.228,22 €</b>

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:



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	
<b>TOTAL</b>	<b>6.597,00</b>	<b>5.277,60</b>	<b>6.482.064,81 €</b>		

### 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 (licències, 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.



- 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.



**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.

Críteris per fixar l'AMP:



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 deriven 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:



DESARROLLO DEL PLANEAMIENTO (escenarios)	RECESIVO	NORMALIZADO	EXPANSIVO
<b>PROYECCIÓN CONSIDERADA (años)</b>	<b>12</b>	<b>10</b>	<b>8</b>
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	1.019	1.019	1.019	1.019	1.019	1.019	1.019	1.019	1.019	1.019	1.019	1.019
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%	0,00%	10,00%	15,00%	20,00%	25,00%	30,00%

## 2.8. Conclusió.

a. Sòl inclòs en unitats d'actuació:

UNIDADES DE ACTUACIÓN	Superficie m2	Porcentaje %	Aprovech. m2/m2	Aprovech. m2/t	Indice I r o I t	Viviendas nº	Población nº	Aprovech. de cesión
<b>USOS NO LUCRATIVOS</b>								
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				
<b>USOS LUCRATIVOS</b>								
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
<b>TOTAL UNIDADES DE ACTUACIÓN</b>	<b>523.553,87</b>	<b>100,00%</b>		<b>163.552,83</b>		<b>837</b>	<b>2.092</b>	<b>3.036,01</b>
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 €



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.



## 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).*



- *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.

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



- 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 tasarà 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 tasarà 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.*



*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:*

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

*Siendo:*

*V<sub>So</sub> = valor del suelo descontados los deberes y cargas pendientes, en euros.*

*V<sub>S</sub> = 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.*



4. La aplicació 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 residència)	8
Edifici d'ús residencial (segona residència)	12
Edifici d'oficines	10
Edificis comercials	12
Edificis industrials	14
Places d'aparcament	9
Hotels	11
Residències d'estudiants i de la tercera edat	12
Altres	12
En el cas d'edificis destinats a diversos usos la prima de risc de referència s'obindrà 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:

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

$V_{So}$  = valor del sòl descomptats els deures i càrregues pendents.

$V_S$  = 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.



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 €/m<sup>2</sup> superfície útil.



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

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, aparejada, edificacions adossades, edificació contínua, contínua en cantonada, façana reculada del vial, etc.

Superfícies del habitatges resultants de l'execució del planejament:

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

<b>SUELO URBANO</b>			
<b>TAMAÑO MEDIO DE LA VIVIENDA POR ZONAS</b>			
	<b>ZONA A</b>	<b>ZONA B</b>	<b>ZONA C</b>
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%



**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)			UNIFAMILIAR (1)		
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)			UNIFAMILIAR (1)		
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.



**ZONA C****HOMOGENEIZACIÓ POR SUPERFICIE**

PLURIFAMILIAR (1)			UNIFAMILIAR (1)		
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.

**Coefficient de qualitat (Q):**

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



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.

