

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**



AJUNTAMENT D'ANDRATX



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 UA/5A (Andratx)	CALCULO DEL VALOR DEL SUELO URBANIZADO		
	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 UA/5A (Andratx)	Superficie	Aprovech.	AMP	Aprovech.
	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 PENDIENTES DE MATERIALIZACIÓN		Superficie	Coste	Total costes
		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 €
TOTAL COSTES Y CARGAS (G)				30.063,01 €
VALOR DEL SUELO URBANIZADO NO EDIFICADO (VS)				525.654,80 €
VS0 = 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 SUELO URBANO NO DELIMITADO	CALCULO APROVECHAMIENTO EN ORIGEN		
	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	Porcentaje	Gastos
	€/m2	%	€/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 HONORARIOS PROFESIONALES			203,79 €
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 SITUACIÓN DE ORIGEN	Edificabilidad	VRS	TOTAL	
	(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 €



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.

