

DILIGENCIA: Que expide la Secretaria para hacer constar que el presente documento de Modificaci3n puntual n3mero 15 de las Normas Subsidiarias de Santa Eul3ria des Riu, Fase B, ha sido aprobado definitivamente por el Pleno del Ayuntamiento de Santa Eul3ria des Riu en sesi3n ordinaria celebrada el d3a 26 de septiembre de 2024.

Fdo. La Secretaria
Catalina Mac3as Planells

**MODIFICACION PUNTUAL NO 15 DE LAS NNSS DE SANTA EUL3RIA DES RIU. FASE B
DEFINICI3N DE LA UNIDAD DE ACTUACI3N EN SUELO URBANO UA-12SE REORDENANDO SU 3MBITO**

AJUNTAMENT DE SANTA EUL3RIA DES RIU



SUMARIO

TRÁMITE AMBIENTAL
MEMORIA DESCRIPTIVA Y JUSTIFICATIVA
MEMORIA DE PARTICIPACIÓN PÚBLICA E INFORMES DE OTRAS ADMINISTRACIONES
ANEXOS

TRÁMITE AMBIENTAL

1 En aplicación de lo señalado por el artículo 12 del Decreto Legislativo 1/2020, de 28 de agosto, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de evaluación ambiental de las Illes Balears, en adelante el TRLEAIB, la Modificación puntual número 15 de las Normas Subsidiarias de Santa Eulària des Riu, en adelante la MP 15, era un plan que debía de ser objeto de evaluación ambiental estratégica simplificada al haber de reputarse como una modificación menor de un plan sujeto, cuyo procedimiento y plazos deben de ajustarse a lo dispuesto por la Ley 21/2013, de 9 de diciembre, de evaluación ambiental, en adelante la LEA.

2 Con tal finalidad, dentro de la documentación del proyecto de la MP 15 se incorporó el documento ambiental estratégico, en el que en aplicación de lo señalado por el artículo 29.1 de la LEA se definieron:

- a. Los objetivos del plan.
- b. El alcance y contenido del plan y de sus alternativas razonables, técnica y ambientalmente viables.
- c. El desarrollo previsible del plan.
- d. La caracterización de la situación del medio ambiente antes del plan en el ámbito territorial afectado.
- e. Los efectos ambientales previsibles y, si procede, su cuantificación.
- f. Los efectos previsibles sobre los planes sectoriales y territoriales concurrentes.
- g. La motivación de la aplicación del procedimiento de evaluación ambiental estratégica simplificada.
- h. Un resumen de los motivos de la selección de las alternativas contempladas.
- i. Las medidas previstas para prevenir, reducir y, en la medida de lo posible, corregir cualquier efecto negativo relevante en el medio ambiente de la aplicación del plan, tomando en consideración el cambio climático.
- j. La descripción de las medidas previstas para el seguimiento ambiental del plan.

3 Dicho documento ambiental estratégico, junto con el borrador del plan se adjuntó a la solicitud de inicio del procedimiento que, de forma previa a la aprobación inicial del plan, se presentó ante la Comisión de Medio Ambiente de las Illes Balears, en adelante la CMAIB, en fecha 18.05.2022.

4 Mediante resolución del presidente de la CMAIB de fecha 16.02.2023 se formuló el informe ambiental estratégico sobre la MP 15 en que se concluyó sujetar a evaluación ambiental estratégica ordinaria las determinaciones de la MP 15 que constituyen ahora la Fase B de la misma dado el informe desfavorable del Servicio de Estudios y Planificación en relación con la inexistencia de recursos suficientes para atender a las nuevas demandas hídricas.

5 Conformada dicha Fase B como modificación de planeamiento independiente, en adelante la MP 15B, se solicitó de nuevo la tramitación de la evaluación ambiental estratégica simplificada de la misma al entenderse que la resolución incurrió en un error al constituir la MP 15 un proyecto único que, tal y como el apartado 3 de la misma reconocía, suponía una disminución en 20 habitantes de la capacidad potencial de población que resultaba de las determinaciones de las NNSS, que fue en su día fueron informadas favorablemente por la DG de Recursos Hídricos, y comportaba por tanto una disminución en la demanda de recursos a atender respecto de los contemplados en tal informe.

6 Mediante resolución de la presidencia de la CMAIB de fecha 15.02.2024 se ha formulado el informe ambiental estratégico sobre la MP 15B en el que se concluye:

Primero. No sujetar a evaluación ambiental estratégica ordinaria la Fase B de la modificación puntual número 15 (MP 15B) de las NNSS de Santa Eulària des Riu, supeditado al cumplimiento de las medidas ambientales previstas en el Documento Ambiental Estratégico firmado por el Sr. Bartolomé Planas Marí, biólogo, de DUNA Consultores de fecha mayo de 2022 y los condicionantes siguientes:

1. Los proyectos de urbanización en el ámbito de la UA-12SE deberán garantizar su suficiencia hídrica y capacidad de depuración de las aguas residuales, además de analizar correctamente el consumo energético y las emisiones derivadas de CO₂, y, en su caso, las medidas correctoras o compensatorias que se adoptarán durante todas sus fases. En cualquier caso, en relación con la acreditación de la suficiencia hídrica, será necesaria la presentación de un Plan de gestión y ahorro del agua.
2. En cumplimiento del PHIB 2022 estos proyectos de urbanización tendrán que prever redes de saneamiento separativas de aguas residuales y pluviales (artículo 62.4), la implantación de sistemas urbanos de drenaje sostenible (artículo 51.5), sistemas de recogida de pluviales en las nuevas

edificaciones (artículo 51.3), así como las infraestructuras necesarias para el riego de las zonas verdes urbanas con aguas pluviales y aguas regeneradas (artículo 48.3).

3. Dado que el ámbito de actuación se localiza sobre un acuífero con moderada vulnerabilidad a la contaminación, deberán de adoptarse medidas para evitar el riesgo de contaminación por vertidos accidentales, de acuerdo con lo dispuesto en el artículo 2, punto 1 c), del Decreto Ley 1/2016, de 12 de enero, de medidas urgentes en materia urbanística.

4. De acuerdo con la Ley 10/2019, de 22 de febrero, de cambio climático y transición energética, respecto a los nuevos desarrollos urbanísticos:

- El aparcamiento público proyectado deberá prever la reserva de plazas para uso exclusivo de vehículos libres de emisiones, así como puntos de recarga para vehículos eléctricos.

- Se deberá prever la reserva de un área de suelo destinada a la generación de energía renovable con una superficie suficiente para generar el equivalente anual a las necesidades energéticas de este desarrollo. Dado que el ámbito de actuación estará ocupado por edificaciones plurifamiliares y espacio libre público, se tendrán que prever terrenos alternativos dentro del término municipal para el cumplimiento de esta prescripción.

- Las nuevas edificaciones deberán diseñarse de forma que su consumo energético sea casi nulo, y el alumbrado público deberá preverse de elevada eficiencia energética.

5. Según el PHIB 2022, respecto al ELP proyectado, su diseño deberá tener en cuenta la selección de especies vegetales autóctonas y de bajo requerimiento hídrico, así como la recogida de las aguas pluviales para el riego.

6. Dada la existencia de lagartija de las Pitiusas (*Podarcis pityusensis*) en la zona de estudio y su situación de vulnerabilidad, en el diseño del ELP habrá que preverse la creación de zonas seguras o reservas urbanas para su conservación.

7. En torno a las edificaciones previstas en la UA-12SE, deberá preverse la reserva de espacio para los contenedores de recogida selectiva de residuos, si procede.

8. Los Planes de Vigilancia Ambiental (PVA) tendrán que disponer de una partida específica dentro del presupuesto de los futuros proyectos de urbanización, que incluya el coste relativo a la adopción de las medidas ambientales y su seguimiento. Deberán establecerse indicadores de seguimiento, umbrales y actuaciones concretas en caso de su incumplimiento.

Asimismo, se recuerda que, de acuerdo con el Servicio de Estudios y Planificación, de la DG de Recursos Hídricos, respecto de las fuentes de abastecimiento de agua de la UA-12SE, será necesario llevar a cabo las regularizaciones de las concesiones de agua subterránea necesarias, así como tener en cuenta que, según ABAQUA, con las infraestructuras actuales el volumen máximo de agua desalinizada que se podría contabilizar sería de 1.455.051,60 m3 anuales.

Segundo. Se publicará el presente informe ambiental estratégico en el Boletín Oficial de las Illes Balears, de acuerdo con lo que dispone el artículo 31.3 de la Ley 21/2013, de 9 de diciembre, de Evaluación Ambiental. Además, se dará cuenta en el Pleno de la CMAIB y en el comité técnico de Evaluación de impacto Ambiental (AIA).

Tercero. El informe ambiental estratégico perderá su vigencia y cesará en la producción de los efectos que le son propios si, una vez publicado en el BOIB, no se hubiera procedido a la aprobación del plan o programa en el plazo máximo de cuatro años desde la publicación, de acuerdo con lo que dispone el artículo 31.4 de la Ley 21/2013.

Cuarto. El informe ambiental estratégico no será objeto de ningún recurso, sin perjuicio de lo que, en su caso, proceda en vía administrativa o judicial ante el acto de aprobación del plan o programa, de acuerdo con lo dispuesto en el artículo 31.5 de la Ley 21/2013.

Quinto. Esta resolución se emite sin perjuicio de las competencias urbanísticas, de gestión o territoriales de las administraciones competentes y de las autorizaciones o informes necesarios para la aprobación.

7 A la vista de lo anterior se ha redactado esta documentación para la aprobación inicial de la MP 15B que incluye entre las determinaciones de la ficha de la UA-12SE la necesidad de cumplir las medidas ambientales previstas en el Documento Ambiental Estratégico de fecha mayo de 2022 así como los condicionantes señalados en la Resolución de la CMAIB de fecha 15.02.2024 a que antes se ha hecho referencia.

MEMORIA

Introducción

Normativa territorial y urbanística aplicable

Definición de la UA-12SE con modificación de la ordenación de los terrenos que constituyen su ámbito

Parámetros conjuntos de la modificación

Determinaciones de obligada inclusión

Documentación y normativa sustituida

Introducción

1 La Fase B de la Modificación puntual número 15, en adelante la MP 15B, de las Normas Subsidiarias de Santa Eulària des Riu, en adelante las NNSS, recupera una actuación ya prevista en la Modificación puntual número 10 de las NNSS cuya aprobación definitiva resultó suspendida en su día y que tiene por objeto definir una nueva unidad de actuación en suelo urbano, la UA-12SE modificando la ordenación detallada establecida para los terrenos que constituyen su ámbito a fin de conseguir una nueva dotación de aparcamiento público en la zona.

La actuación se incardina en el conjunto de las determinaciones de la MP 15, que tienen por finalidad, en el ámbito del suelo clasificado como suelo urbano en el núcleo de Santa Eulària des Riu, redefinir las determinaciones de las NNSS mediante las que se ordenan los tejidos urbano que conforman la entrada a dicho núcleo por la PM -810 y desde la zona del Pont Vell.

La MP 15 se planteó inicialmente con la única finalidad de definir la ordenación detallada de los terrenos que constituyen el ámbito del Plan especial de reforma interior PE-03SE, ordenación que ya había sido objeto de un trámite de Avance de forma independiente, pero tras consultar a la CMAIB y que ésta así lo aconsejara a fin de que la valoración medio ambiental se efectuase sobre el conjunto de las actuaciones previstas, se optó por unificar en un único proyecto la totalidad de actuaciones que los responsables municipales del planeamiento planteaban llevar a cabo en la zona oeste del casco de Santa Eulària des Riu, que incluían, además de la antes señalada las siguientes:

- a. La redefinición de las alineaciones del tramo inicial de la calle San Jaime a fin de facultar una remodelación de las características de su sección viaria que mejore la calidad urbana de este acceso al núcleo.
- b. El establecimiento de la ordenación detallada de los terrenos que constituyen el ámbito del Plan especial de reforma interior PE-03SE, tal y como resultó concretado por la Modificación puntual número 10 de las NNSS, que lo delimita de modo colindante con el ámbito del Plan especial de protección del Puig de Missa PE-01SE.
- c. La modificación de la ordenación detallada definida por las NNSS vigentes para los terrenos que constituyen el ámbito de la unidad de actuación en suelo urbano UA-10SE a fin de mejorar su viabilidad y disminuir su impacto, con subdivisión en dos de la misma, de forma ajustada a las distintas titularidades.

Pese al consejo antes citado, la CMAIB formuló el informe ambiental en los términos expresados en el apartado correspondiente lo que obligó a desarrollar por fases el contenido inicial de la MP 15 cuyas determinaciones relativas a la ordenación detallada de los terrenos del ámbito de la nueva unidad de actuación en suelo urbano la MP 15B asume en su integridad.

Normativa territorial y urbanística aplicable

2 En lo que respecta a la definición de la ordenación detallada de los terrenos asignados a la clase de suelo urbano, rigen en el ámbito de la MP 15B las determinaciones del Plan Territorial Insular d'Eivissa, en adelante el PTIE, definitivamente aprobado en fecha 21.03.2005, a cuyas determinaciones ya se encuentran adaptadas las NNSS y que en su Norma 33 establece, tal y como en la documentación que se contiene en el Anejo 6 se desarrolla de forma más extensa y pormenorizada, que los instrumentos de planeamiento general:

- a. Al establecer la ordenación global de tal clase de suelo deberán definir y regular sus características de forma ajustada a los criterios que en las Normas 68.3 y 69.2 del PTIE se definen.
- b. Al establecer la ordenación pormenorizada de tal clase de suelo deberán definir y regular sus características de forma ajustada a las características físicas de los terrenos y respetar las características de los tejidos preexistentes.

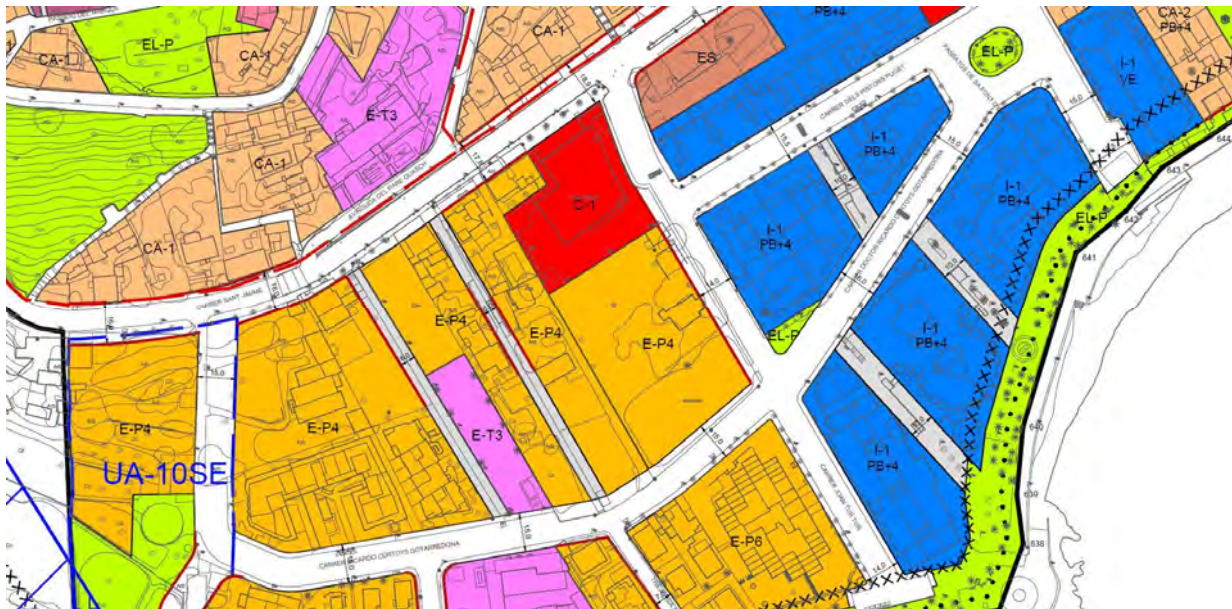
3 Urbanísticamente, la zona objeto de la MP 15B se rige por las determinaciones de las NNSS del término municipal de Santa Eulària des Riu, definitivamente aprobadas por acuerdo de la Comisión Insular de Ordenación del Territorio, Urbanismo y Patrimonio Historicoartístico del Consell Insular de Ibiza de fecha 23 de noviembre de 2011, publicado en el BOIB número 20 extraordinario de fecha 08.02.2012, y puntualmente modificadas en diversas ocasiones, que clasifican la totalidad de los terrenos que son objeto de la misma como suelo urbano y definen su ordenación pormenorizada asignándolos en su integridad a las distintas calificaciones que establecen.

Definición de la nueva UA-12SE con modificación de la ordenación de los terrenos que constituyen su ámbito

4 La definición de la nueva unidad de actuación en suelo urbano UA-12SE, modificando la ordenación detallada hasta ahora establecida por las NNSS vigentes para los terrenos que constituyen su ámbito:



Ámbito de la UA-12SE



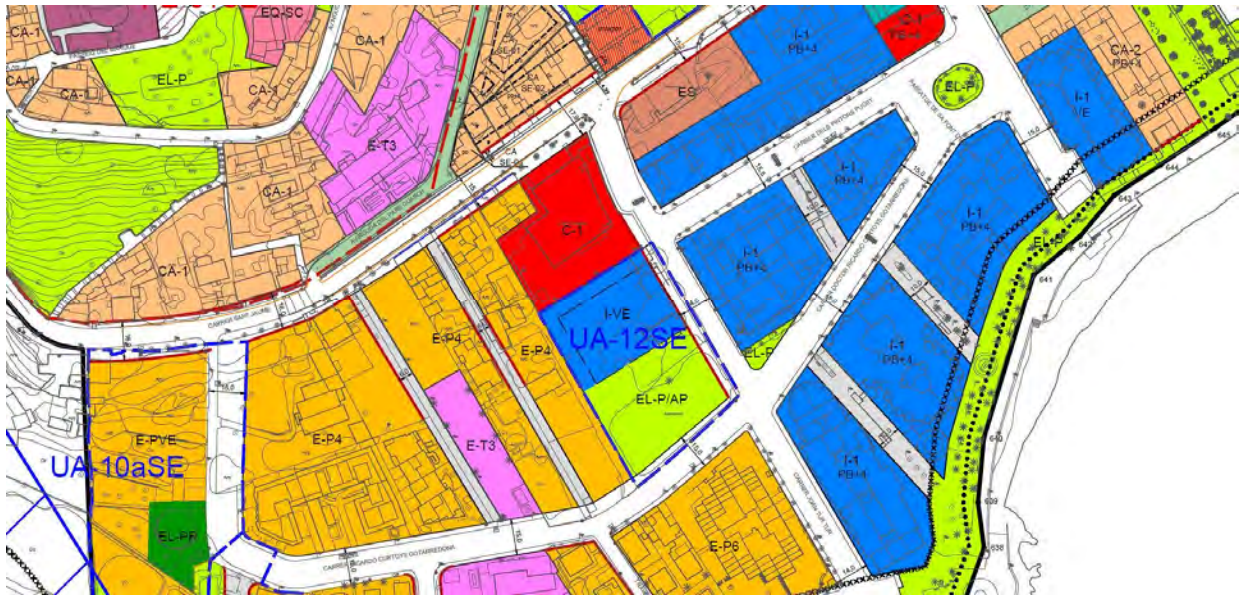
Ordenación actual de los terrenos que se incluyen en la nueva UA-12SE

4.1 Tiene por objeto obtener un nuevo espacio libre público bajo el que se dispondrá un aparcamiento público subterráneo que se ampliará bajo la planta sótano primera del edificio colindante, en una zona del núcleo con alta densidad edificatoria e importante carencia de dotación de aparcamiento y en la que, en los terrenos que ahora se incluyen en la UA, se dispone en la actualidad de una zona de

aparcamiento de carácter provisional cuya función, absolutamente necesaria dadas las características de la zona antes señaladas, se pretende mantener.

Con tal finalidad, se propone la sustitución de la calificación de Zona Residencial Extensiva E-P4 actualmente otorgada a los terrenos, en parte por la de Zona Residencial Intensiva, que es la actualmente asignada a los terrenos de su entorno emplazados al otro lado de la calle Joan Tur Tur, y en parte por la de Espacio Libre Público EL-P/AP, facultando la disposición, en la planta sótano de ambas zonas, de la dotación de aparcamiento público a la que antes se ha hecho referencia, que se cuantifica aproximadamente en una 100 plazas.

4.2 Se concreta en la documentación gráfica y en las determinaciones de la correspondiente ficha del Anejo II de las NNUU, que dispone lo siguiente:



Ordenación propuesta para los terrenos incluidos en la nueva UA-12SE



Esquema aparcamiento

12. UNIDAD DE ACTUACIÓN UA-12SE

a. Situación, ámbito y objeto.

Se sitúa en el cruce entre las calles Ricardo Curtoys Gotarredona y Joan Tur Tur y tiene por objeto la obtención de los terrenos destinados a espacio libre público y viario en superficie así como de un aparcamiento público subterráneo en el conjunto de la parcela neta.

b. Criterios de ordenación. Condiciones urbanísticas de aplicación a la zona I-VE:

Altura máxima en número de plantas: S+PB+4.

La ocupación en planta sótano será del 100 %

La ocupación y retranqueos en planta baja y en plantas piso serán los definidos en planos, resultando los respectivos ámbitos grafiados totalmente edificables.

Resto de condiciones las de la calificación I-1

c. Condiciones de aprovechamiento urbanístico.

*c1. Usos no lucrativos.**Superficie mínima de espacio libre público EL-P/AP 1.863 m²**Superficie mínima de viario: 175 m²**Subtotal de superficie mínima de usos no lucrativos: 2.038 m²**Deberá facultarse la construcción de un aparcamiento público en planta sótano ocupando la totalidad de la superficie de los terrenos una vez descontado el viario: 3.747 m² financiación se concretará en la reparcelación en la forma que más adelante se concreta, habiéndose aplicado en los estudios económicos la hipótesis mas desfavorable.**c2. Usos lucrativos.**Superficie máxima de zona intensiva plurifamiliar con volumetría específica I-VE: 1.884 m²**Subtotal de superficie máxima de usos lucrativos: 1.884 m²**Aprovechamiento máximo de usos lucrativos:**Calificación I-VE: Edificabilidad 5.047 m² de techo. Número máximo de viviendas: 50. Resto de condiciones idénticas a las de la calificación I-1**d. Superficie total de la unidad de actuación: 3.922 m²**e. Sistema de actuación: Compensación.**f. Tipo de actuación de transformación urbanística: Dotación**g. Otras condiciones:**g1. En el desarrollo de la unidad deberán de cumplirse las medidas ambientales previstas en el DAE de fecha mayo de 2022 así como los condicionantes señalados en la Resolución de la CMAIB de fecha 15.02.2024.**g2. La aportación municipal a la financiación del aparcamiento público se concretará en la reparcelación sustrayendo del incremento de coste que su ejecución supone el valor del incremento en 1.300 m² de techo residencial de la edificabilidad de la parcela, siguiendo la metodología que en el apartado 4.4 de la Memoria se expone.*

4.3 Supone un incremento del techo edificable de 1.300 m²t y un aumento de la capacidad potencial de 19 viviendas respecto de las 31 viviendas factibles en la calificación EP-4, lo que supone un incremento en 57 habitantes de la capacidad actual de población del núcleo, incremento que se ve compensado en la forma que en el apartado 5 de esta memoria se expone, por lo que carece de repercusiones en lo que se refiere a las dotaciones de espacios libres públicos y de equipamientos necesarios para la zona.

4.4 Aplicando los valores utilizados en los estudios económicos de la MP, el citado incremento de techo edificable supondría un incremento del valor de los terrenos de 1.300,00 m²t x 1.481,30 €/m²t = 1.925.690,00 € mientras que el incremento del coste de ejecución de la edificación que la previsión del aparcamiento público comportaría sería de 3.984.119,00 € por lo que la aportación municipal a la financiación del mismo ascendería a 3.984.119,00 - 1.925.690,00 = 2.058.429 € cantidad de la que habría que descontar el importe del aprovechamiento lucrativo atribuible a la administración que, de aplicarse el tipo general del 15 %, ascendería 1.925.690,00 x 0,15 = 288.853,50 €, reduciéndose por tanto la aportación municipal a 2.058.429 - 288.853,50 = 1.769.575,50 €.

Parámetros conjuntos de la modificación

5 El conjunto de modificaciones planteadas en los ámbitos que son objeto de la MP 15 suponen, tal y como en las memorias de las fases A y B se expone:

a. Una disminución en 77 habitantes de la capacidad de población del núcleo de Santa Eulària des Riu en el caso de la ordenación de los terrenos del ámbito del PE-03SE, y un incremento de tal capacidad en 57 habitantes en el caso de la unidad de actuación UA-12SE, derivándose pues del conjunto de determinaciones de la MP 15 una disminución de la capacidad de población del núcleo de 20 habitantes, por lo que tal parámetro se mantiene básicamente estable, sin que resulte precisa la previsión de un incremento de las actuales dotaciones de espacios libres públicos o de otros equipamientos públicos.

b. Un incremento de la superficie de los terrenos de este ámbito del núcleo asignados al sistema de espacios libres públicos de 1.688,65-575+1.863=2.976,65 m²

c. Un incremento de la superficie de las dotaciones de aparcamientos públicos subterráneos del núcleo en $3.747+1.688,65=5.435,65$ m².

Determinaciones de obligada inclusión

6 El artículo 4 del Texto refundido de la Ley del suelo aprobado por el Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, en adelante el TRLS 2015, y en su desarrollo el artículo 2 de la LUIB, determinan la obligación para el planeamiento de expresar los intereses generales a que obedece su formulación.

A efectos de cumplimentación de lo anterior hay que señalar que las alteraciones de la ordenación definida suponen, en la totalidad de los casos, una mejora de las condiciones del medio urbano y un incremento de los terrenos destinados a dotaciones públicas, aspectos ambos que integran los intereses generales básicos cuya expresión se exige.

7 El artículo 22 del TRLS 2015 y, en su desarrollo, los artículos 38, 41 y 47 de la LUIB, establecen que los planes generales y los planes de ordenación detallada deben de contener los estudios económicos de planeamiento que resulten exigibles en función de las características de las actuaciones que contemplen, determinando el artículo 34 de la LUIB que, en todo caso, los planes urbanísticos deben de contener una memoria justificativa en la que se haga mención especial a la sostenibilidad económica de sus propuestas.

En desarrollo de lo anterior:

7.1 El artículo 38 de la LUIB establece en su número 1.d) que los planes generales deben de contener los estudios económicos consistentes en el estudio económico-financiero, el informe de sostenibilidad económica y la memoria de viabilidad económica, formulados en los términos establecidos en el artículo 47 de la Ley, que establece que:

- a. El estudio económico y financiero contendrá la estimación del coste económico de las actuaciones de transformación urbanística previstas, la identificación de los sujetos públicos o privados responsables de su ejecución y el análisis de las previsiones de financiación pública de las que correspondan a la administración, así como el establecimiento de los plazos en que se prevea su desarrollo.
- b. El informe de sostenibilidad económica es aplicable a las actuaciones de transformación urbanística previstas, excepto a las de dotación cuando no comporten cesiones de suelo público que requieran su mantenimiento por la administración actuante, y ponderará el impacto de la actuación en las haciendas públicas afectadas por la implantación y el mantenimiento de las infraestructuras necesarias o la puesta en funcionamiento y la prestación de los servicios resultantes, en los términos establecidos en la legislación estatal.
- c. La memoria de viabilidad económica se referirá a las actuaciones de nueva urbanización, de dotación y de renovación urbanas, así como a las edificatorias rehabilitadoras, que incrementen el índice de edificabilidad bruta o cambien el uso global con respecto a las determinaciones estructurales establecidas en el planeamiento anterior, e incluirá un balance comparativo relativo a la rentabilidad económica.

7.2 El apartado d. del artículo 41 de la LUIB señala que los planes de ordenación detallada deben de incluir:

- a. La memoria de viabilidad económica en los casos en que establezcan un incremento de aprovechamiento sobre el atribuido por el planeamiento anterior.
- b. El informe de sostenibilidad económica para aquellas actuaciones en que se generen cesiones de suelo a la administración para infraestructuras o dotaciones públicas.

Dado que en este caso concreto las modificaciones que se plantean -asimilables a unas modificaciones de un plan de ordenación detallada, al no resultar afectados aspectos estructurales de la ordenación- contemplan actuaciones que suponen incremento de aprovechamiento sobre el atribuido por el planeamiento anterior y que generan cesiones de suelo a la administración para infraestructuras o dotaciones públicas que requieren su mantenimiento por la administración actuante, la documentación del proyecto incorpora los estudios económicos a que el apartado 17.2 hace referencia, en los términos que el artículo 47 de la LUIB establece.

8 El apartado 3 del artículo 59 de la LUIB establece que las propuestas de modificación de un instrumento de planeamiento urbanístico deben de justificar y razonar la oportunidad y conveniencia de la iniciativa con relación a los intereses públicos y privados concurrentes, debiendo el órgano competente para tramitar la modificación valorar adecuadamente la justificación de la propuesta y, en el caso de una valoración negativa, denegarla motivadamente.

A efectos de cumplimentación de lo anterior, señalar que la propuesta de Modificación obedece a la necesidad de introducir una serie de mejoras en la ordenación que, además de aumentar la calidad del medio urbano de los ámbitos objeto de las mismas suponen un incremento de la superficie de suelo público resultante, lo que se estima conlleva la justificación de su necesidad y conveniencia.

9 El apartado 5 del artículo 59 de la LUIB determina que cuando las modificaciones de un instrumento de planeamiento urbanístico supongan, directa o indirectamente, 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 efectos de cumplimentación de lo anterior, los propietarios de los terrenos afectados por las modificaciones en la ordenación detallada que se plantean son los que se relacionan en el Anejo 1.

Documentación y normativa sustituida

10 Como consecuencia de las determinaciones de esta MP 15B y en la forma que se concreta en los Anejos 3 y 4 de este documento:

- a. En la documentación escrita de las NNSS resulta incorporado un nuevo punto 12. Unidad de actuación UA-12SE al apartado dedicado al núcleo de Santa Eulària del Anexo II. Unidades de actuación en suelo urbano, de las NNUU
- b. En la documentación gráfica de las NNSS resulta sustituido el plano SEU-03. Clasificación y calificación del suelo, a escala 1/2000, de la documentación gráfica de las NNSS

Santa Eulària des Riu, marzo de 2024

jose bonilla villalonga
arquitecto

MEMORIA DE PARTICIPACIÓN PÚBLICA E INFORMES DE OTRAS ADMINISTRACIONES

1 En aplicación de lo dispuesto en los apartados 2 y 3 del artículo 55 de la Ley 12/2017, de 29 de diciembre, de urbanismo de las Illes Balears y resto de normativa concordante, el proyecto de la modificación de las NNSS relativa a la definición de la nueva unidad de actuación en suelo urbano UA-12SE con modificación de la ordenación detallada establecida para los terrenos que constituyen su ámbito a fin de conseguir una nueva dotación de aparcamiento público en la zona se sometió a trámite de información pública, por plazo de 30 días, mediante acuerdo del Pleno del Ayuntamiento de Santa Eulària des Riu de fecha 25.04.2024, publicado en su sede electrónica en fecha 14.05.2024 y en los siguientes medios:

- a. Butlletí Oficial de les Illes Balears número 63 de fecha 14.05.2024.
- b. Diario de Ibiza de fecha 14.05.2024 y Periódico de Ibiza y Formentera de fecha 14.05.2024

El acuerdo fue objeto asimismo de notificación individualizada al propietario afectado de fecha 22.05.2024.

2 Como consecuencia de tal anuncio y notificación no se ha presentado ninguna alegación

3 De forma previa a la aprobación inicial del proyecto, se solicitó informe de las siguientes administraciones:

- a. Ministerio de Agricultura, Alimentación y Medio Ambiente. Secretaría de Estado de Medio Ambiente. Dirección General de Sostenibilidad de la Costa y el Mar. Solicitud de informe de fecha 04.03.2024.
- b. Ministerio de Transportes, Movilidad y Agenda Urbana. Secretaría General de Transportes y Movilidad. Dirección General de Aviación Civil. Subdirección General de Aeropuertos y Navegación Aérea. Solicitud de informe de fecha 04.03.2024.

4 Como consecuencia de tales solicitudes se han recibido los siguientes informes de los que se efectúa a continuación breve resumen de su contenido e informe sobre lo en ellos señalado:

4.1 Ministerio de Transportes, Movilidad y Agenda Urbana. Secretaría General de Transportes y Movilidad. Dirección General de Aviación Civil. Subdirección General de Aeropuertos y Navegación Aérea. Informe de fecha 26.05.2023

4.1.1 Resumen:

- a. El ámbito del proyecto se encuentra incluido en las zonas de Servidumbres Aeronáuticas correspondientes al Aeropuerto de Ibiza, determinando las líneas de nivel de las superficies limitadoras de dichas servidumbres las alturas respecto al nivel del mar que no debe sobrepasar ninguna construcción.
- b. El planeamiento urbanístico debe incorporar entre sus planos normativos, el plano de las Servidumbres Aeronáuticas del Aeropuerto de Ibiza, debiendo dejar constancia expresa del párrafo anterior en su documentación.
- c. Teniendo en cuenta las cotas del terreno, según la cartografía disponible, y las cotas de las servidumbres aeronáuticas, y dado que en el ámbito de estudio el margen mínimo entre ambas es de aproximadamente 250 metros, se considera que hay cota, en principio, suficiente para que las servidumbres aeronáuticas no sean sobrepasadas por las construcciones o instalaciones que pudieran permitirse a través del proyecto, que deberán en todo caso quedar por debajo de dichas servidumbres,
- d. En consecuencia se informa favorablemente el proyecto en lo que a servidumbres aeronáuticas se refiere, siempre y cuando las construcciones propuestas u objetos fijos no vulneren las servidumbres aeronáuticas.
- e. Con independencia de lo anterior, se recuerda que la ejecución de cualquier construcción, instalación o plantación que se sitúe en zona afectada por servidumbres aeronáuticas o que tenga una altura igual o superior a 100 m sobre el nivel circundante requerirá acuerdo favorable previo de AESA o, en su caso, del órgano competente del Ministerio de Defensa.

4.1.2 Informe: Las NNSS ya incorporaron en su día el plano de las Servidumbres Aeronáuticas del Aeropuerto de Ibiza y las condiciones que en el informe se expresan se recogen en el artículo 2.5.05 de las NNUU de las NNSS.

4.2 Ministerio de Agricultura, Alimentación y Medio Ambiente. Secretaría de Estado de Medio Ambiente. Dirección General de Sostenibilidad de la Costa y el Mar. Informe de fecha 18.07.2024

4.2.1 Resumen:

- a. En los planos aportados se representan de forma sensiblemente correcta las líneas de deslinde del dominio público marítimo-terrestre (DPMT) y las servidumbres de tránsito y protección, si bien estas líneas deberán completarse con la zona de influencia conforme a lo dispuesto en el artículo 227.4 a) del RGC
- b. El ámbito objeto de la Modificación Puntual no ocupa terrenos de dominio público marítimo-terrestre, ni se encuentra afectado por las servidumbres de tránsito ni de protección, si bien, se encontraría totalmente afectado por la zona de influencia
- c. En relación con la compatibilidad de la propuesta con la normativa de Costas, al localizarse el ámbito de la Modificación en la zona de influencia, le resulta de aplicación lo regulado en los artículos 30 de la Ley de Costas y 59 del RGC, por lo que deberá garantizarse que la ordenación propuesta evita la formación de pantallas arquitectónicas o acumulación de volúmenes, de tal manera que la disposición y altura de las edificaciones propuestas se realice de forma armónica con el entorno, sin limitar el campo visual ni desfigurar la perspectiva del borde litoral. Para ello deberá aportarse la documentación que se estime necesaria, preferiblemente gráfica, donde se muestre la integración de la edificación propuesta con su entorno y su perspectiva desde el litoral y hacia el litoral.
- d. Respecto a la regulación normativa, en la documentación aportada no se hace referencia a las limitaciones establecidas en la normativa de Costas, por lo que para una mayor claridad y a fin de evitar interpretaciones que puedan inducir a error, deberá recogerse como normativa de aplicación la Ley 22/1988, de 28 de julio, de Costas, la Ley 2/2013, de 29 de mayo, de protección y uso del litoral y de modificación de la Ley 22/1988, de 28 de julio, de Costas y el Real Decreto 876/2014, de 10 de octubre, por el que se aprueba el Reglamento General de Costas.

4.2.2 El informe se recibió una vez ya se había solicitado en fecha 11.07.2024 el informe previsto en el artículo 117.2 de la Ley de Costas, por lo que en fecha 26.07.2024 se remitió a la Demarcación de Costas documentación complementaria en la que, además del resumen anterior

4.2.2.1 Se señalaba que:

- a. El informe se había recibido una vez que ya se ha solicitado el informe previsto en el artículo 117.2 de la Ley de Costas por lo que en la documentación remitida para este segundo informe no había sido posible atender a las sugerencias que en el mismo se contenían
- b. No existía inconveniente alguno en incorporar en la documentación gráfica que será objeto de aprobación definitiva el deslinde de la zona de influencia, en la forma que se concreta en el plano que se adjunta como Anexo 1.
- c. El ámbito del proyecto se situaba a la trasera de una primera línea de edificaciones cuyas características impedían que la volumetría propuesta tuviera incidencia alguna en la perspectiva del borde litoral, tal y como claramente se derivaba de la documentación gráfica que se adjuntaba.
- d. La necesidad de cumplimiento de las determinaciones de la Ley de Costas y normativa concordante ya se contiene en el artículo 2.5.01. Ley de costas, del Capítulo V. Régimen del suelo en Dominio Público y Zona de Servidumbre, de las NNUU de las NNSS.

4.2.2.2 Se adjuntaba el Anexo 2 de documentación gráfica a que en el punto anterior se hace mención

5 De forma previa a la aprobación definitiva del proyecto, se solicitó informe de las siguientes administraciones:

- a. Consell Insular d'Eivissa. Solicitud de informe de fecha 10.07.2024
- b. Ministerio de Agricultura, Alimentación y Medio Ambiente. Secretaría de Estado de Medio Ambiente. Dirección General de Sostenibilidad de la Costa y el Mar. Solicitud de informe de fecha 11.07.2024
- c. Ministerio de Transportes, Movilidad y Agenda Urbana. Secretaría General de Transportes y Movilidad. Dirección General de Aviación Civil. Subdirección General de Aeropuertos y Navegación Aérea. Solicitud de informe de fecha 11.07.2024

A la fecha de redacción de esta documentación ya han transcurrido más de dos meses desde las anteriores solicitudes sin que se haya recibido informe alguno.

Documento firmado digitalmente. Cdigo Seguro de Verificacin:NNcO0YqJRVaKQJti4F5W Fecha de firma: 14/10/2024
MACIAS PLANELLS CATALINA
El documento consta de un total de:131 página/s. Página 17 de 131.

ANEJO 1: TITULARIDAD DE LOS TERRENOS

1 El artículo 70 ter. de la Ley 7/1985, de 2 de abril, reguladora de las bases del Régimen Local, establece que 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

2 A efectos de cumplimentación de lo anterior, de acuerdo con los datos que obran en Catastro, durante los últimos cinco años la titular de los terrenos en los que ésta Modificación incrementa la edificabilidad o densidad o modifica los usos del suelo ha sido la entidad Inyco TM SL.

Documento firmado digitalmente. Cdigo Seguro de Verificacin:NNcO0YqJRVaKQJti4F5W Fecha de firma: 14/10/2024
MACIAS PLANELLS CATALINA
El documento consta de un total de:131 página/s. Página 19 de 131.

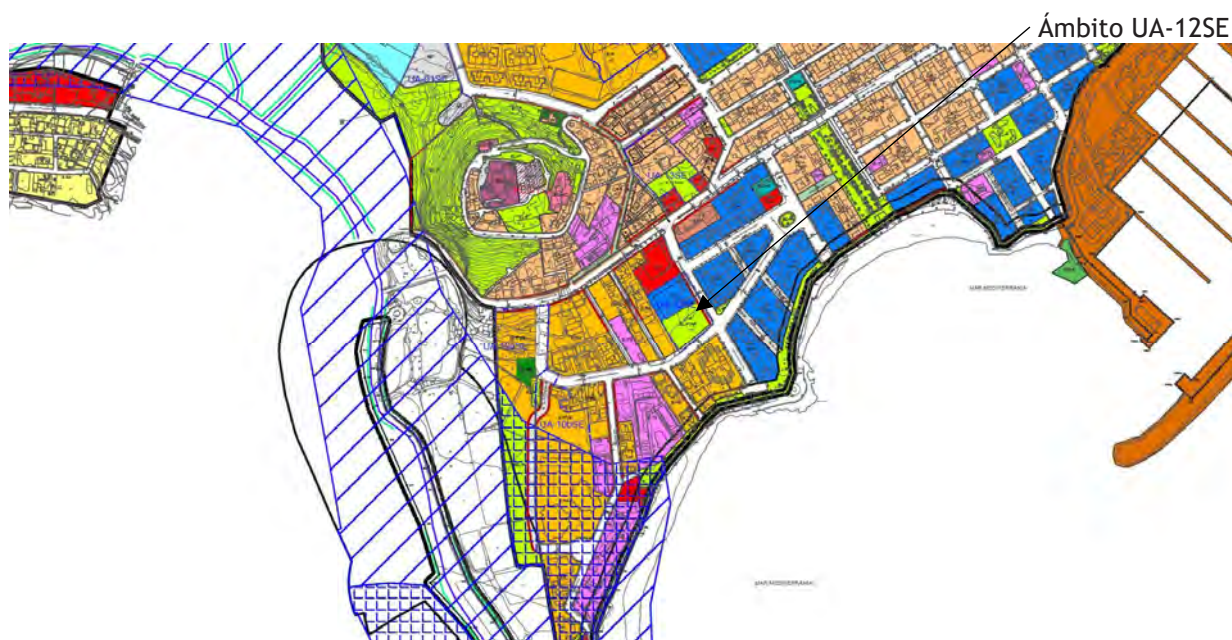
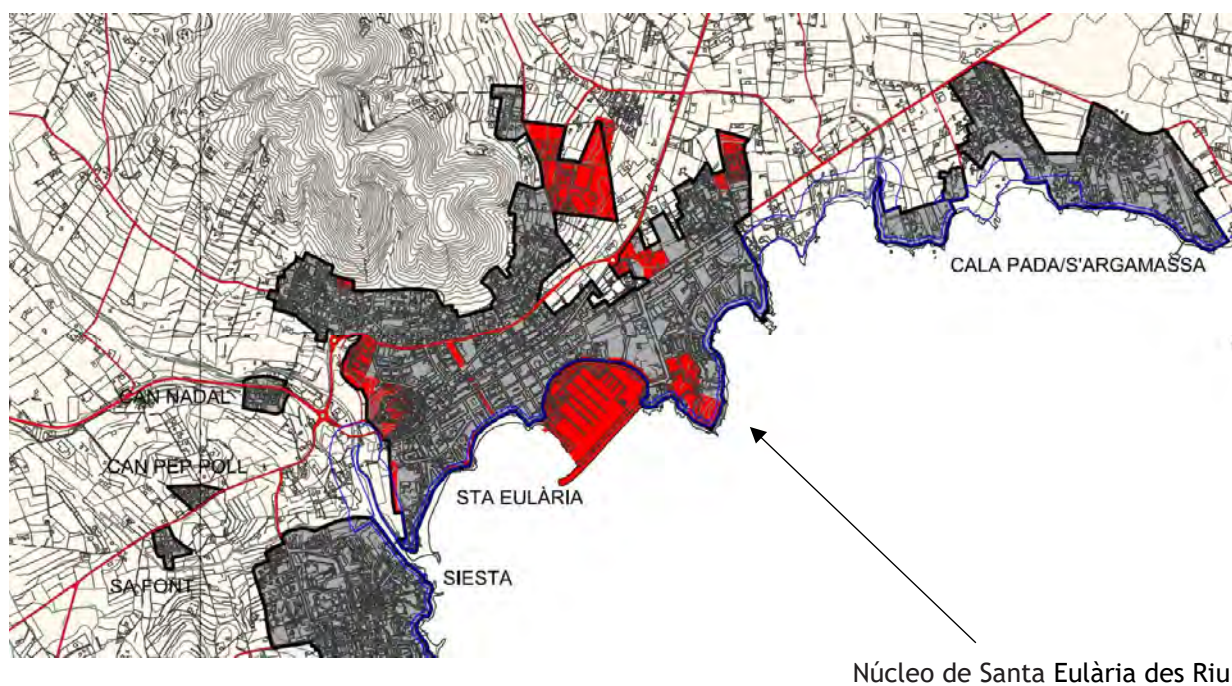
ANEJO 2. RESUMEN EJECUTIVO

1 El artículo 25.3 del TRLS 2015 y en su desarrollo los artículos 12.2.a) y 39.2.e) de la LUIB, señalan que en los procedimientos de aprobación o de alteración de instrumentos de ordenación urbanística, la documentación expuesta al público deberá incluir un resumen ejecutivo que incluya una explicación detallada de las modificaciones planteadas y que exprese los siguientes extremos:

- a. Delimitación de los ámbitos en los que la ordenación proyectada altera la vigente, con un plano de su situación, y señalamiento del alcance de dicha alteración.
- b. En su caso, los ámbitos en los que se suspendan la ordenación o los procedimientos de ejecución o de intervención urbanística y la duración de dicha suspensión

2 A efectos de cumplimentación de lo anterior:

2.1 El ámbito en que la ordenación proyectada altera la vigente se sitúa en el núcleo de Santa Eulària des Riu, se individualiza en la Memoria y planos del proyecto y se identifica a continuación:



2.2 El alcance de las alteraciones propuestas es el expuesto en el apartado 1 de la Memoria, es decir la recuperación de una actuación ya prevista en la Modificación puntual número 10 de las NNSS y cuya

[illegible]

2.3 El único ámbito en el que se suspenden los procedimientos de ejecución o de intervención urbanística es el de la UA-12SE y la duración de la suspensión es la resultante de la aplicación de lo señalado en el artículo 51, apartados 2 y 4, de la LUIB, es decir dos años o hasta la aprobación definitiva.

ANEJO 3. DOCUMENTACIÓN ESCRITA

1 Ficha de la nueva unidad de actuación en suelo urbano UA-12SE**12. UNIDAD DE ACTUACIÓN UA-12SE****a. Situación, ámbito y objeto.**

Se sitúa en el cruce entre las calles Ricardo Curtoys Gotarredona y Joan Tur Tur y tiene por objeto la obtención de los terrenos destinados a espacio libre público y viario en superficie así como de un aparcamiento público subterráneo en el conjunto de la parcela neta.

b. Criterios de ordenación. Condiciones urbanísticas de aplicación a la zona I-VE:

Altura máxima en número de plantas: S+PB+4.

La ocupación en planta sótano será del 100 %

La ocupación y retranqueos en planta baja y en plantas piso serán los definidos en planos, resultando los respectivos ámbitos grafiados totalmente edificables.

Resto de condiciones las de la calificación I-1

c. Condiciones de aprovechamiento urbanístico.**c1. Usos no lucrativos.**

Superficie mínima de espacio libre público EL-P/AP 1.863 m2

Superficie mínima de viario: 175 m2

Subtotal de superficie mínima de usos no lucrativos: 2.038 m2

Deberá facultarse la construcción de un aparcamiento público en planta sótano ocupando la totalidad de la superficie de los terrenos una vez descontado el viario: 3.747 m2 financiación se concretará en la reparcelación en la forma que más adelante se concreta, habiéndose aplicado en los estudios económicos la hipótesis mas desfavorable.

c2. Usos lucrativos.

Superficie máxima de zona intensiva plurifamiliar con volumetría específica I-VE: 1.884 m2

Subtotal de superficie máxima de usos lucrativos: 1.884 m2

Aprovechamiento máximo de usos lucrativos:

Calificación I-VE: Edificabilidad 5.047 m2 de techo. Número máximo de viviendas: 50. Resto de condiciones idénticas a las de la calificación I-1

d. Superficie total de la unidad de actuación: 3.922 m2

e. Sistema de actuación: Compensación.

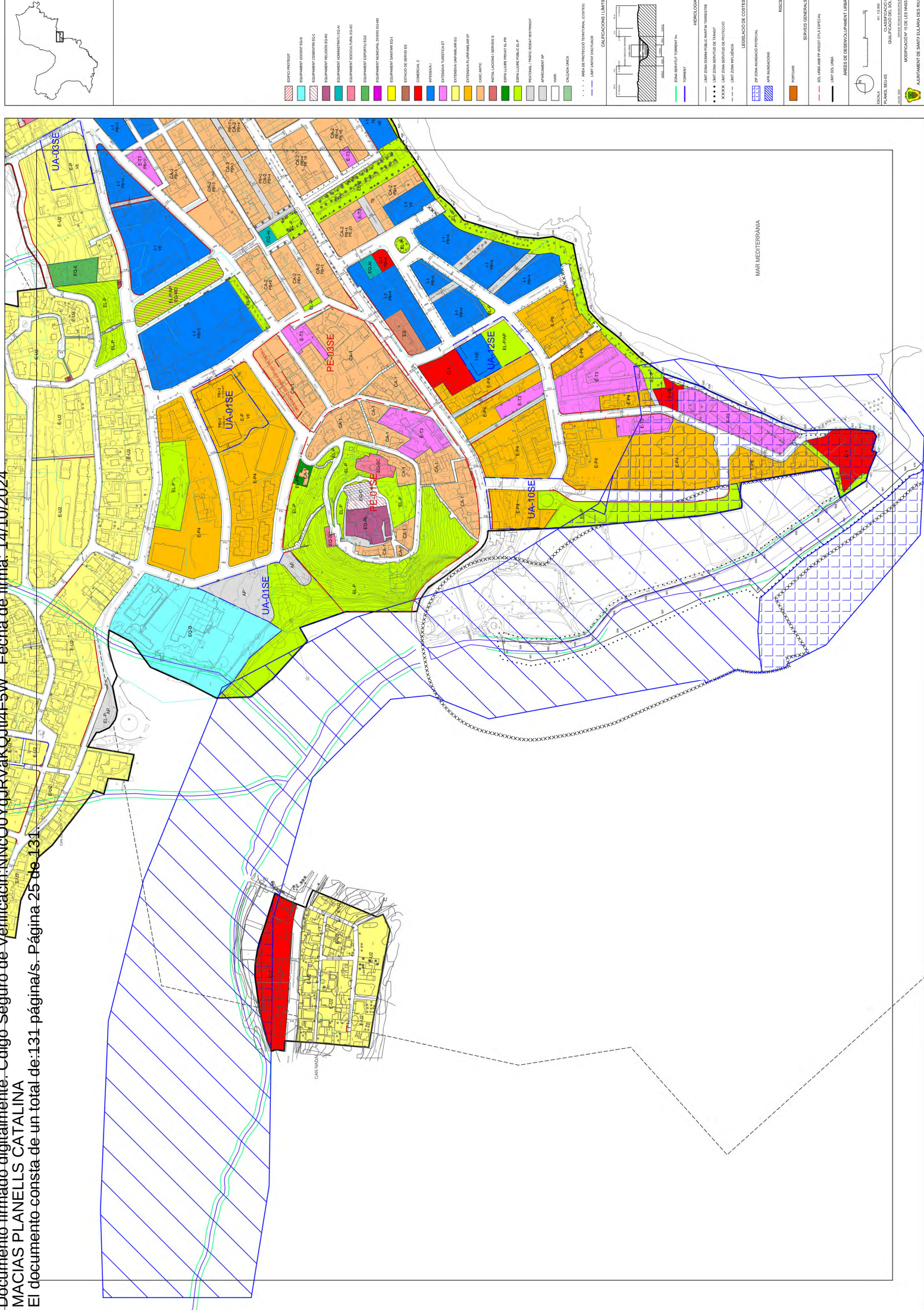
f. Tipo de actuación urbanística: Dotación

g. Otras condiciones:

g1. En el desarrollo de la unidad deberán de cumplirse las medidas ambientales previstas en el DAE de fecha mayo de 2022 así como los condicionantes señalados en la Resolución de la CMAIB de fecha 15.02.2024.

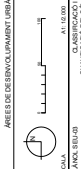
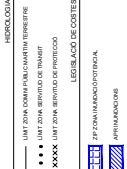
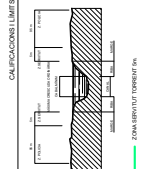
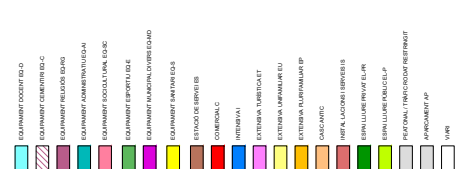
g2. La aportación municipal a la financiación del aparcamiento público se concretará en la reparcelación sustrayendo del incremento de coste que su ejecución supone el valor del incremento en 1.300 m2 de techo residencial de la edificabilidad de la parcela, siguiendo la metodología que en el apartado 4.4 de la Memoria se expone.

ANEJO 4. DOCUMENTACIÓN GRÁFICA MODIFICADA



Documento firmado digitalmente. Cdigo Seguro de Verificacin:NNcO0YqJRVaKQJtI4F5W Fecha de firma: 14/10/2024
MACIAS PLANELLS CATALINA
El documento consta de un total de:131 página/s. Página 26 de 131.

ANEJO 5. DOCUMENTACIÓN GRÁFICA QUE SE MODIFICA



ANEJO 6. ESTUDIOS ECONÓMICOS DEL PLANEAMIENTO

NORMAS SUBSIDIARIAS DE PLANEAMIENTO DE SANTA EULÀRIA D'ES RIU

**MODIFICACIÓN PUNTUAL 15
APROBACIÓN INICIAL / MARZO 2022**

MEMORIA DE SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA
ANÁLISIS DE LA VIABILIDAD ECONÓMICA DE LAS ACTUACIONES DERIVADAS DE LA
EJECUCIÓN DEL PLANEAMIENTO
ESTUDIO ECONÓMICO DEL PLANEAMIENTO



AJUNTAMENT DE SANTA EULÀRIA D'ES RIU

ÍNDICE

MEMORIA DE SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA

01. NORMATIVA DE APLICACIÓN

02. MEMORIA DE SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA

2.1. Objetivos

2.2. Determinación de las administraciones afectadas y del mantenimiento de las actuaciones

2.2.1. Concepto

2.2.3. Actuaciones de urbanización

2.3. Valoración económica de las nuevas infraestructuras y servicios resultantes

2.4. Valoración de los gastos previstos al presupuesto municipal

2.5. Valoración de los ingresos previstos al presupuesto municipal

2.6. Análisis del presupuesto de gastos. Identificación de los gastos dependientes e independientes.

2.7. Sostenibilidad económica del planeamiento

2.8. Conclusión

ANEXO I

DATOS DEL INFORME DE SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA

ANÁLISIS DE LA VIABILIDAD ECONÓMICA DE LAS ACTUACIONES DERIVADAS DE LA EJECUCIÓN DEL PLANEAMIENTO

01. NORMATIVA DE APLICACIÓN

02. ANÁLISIS DE LA VIABILIDAD ECONÓMICA DE LAS ACTUACIONES

2.1. Objeto.

2.2. Contenido.

2.3. Fecha a la cual tienen que referirse las valoraciones.

2.4. Tipo de actuaciones de transformación urbanística y legislación aplicable.

2.5. Actuaciones de transformación urbanística en suelo urbano.

2.6. Actuaciones de transformación urbanística en suelo urbanizable.

2.7. Conclusiones.

ANEXO II

ESTUDIO DE MERCADO

ANEXO III

DATOS DEL ANÁLISIS DE LA VIABILIDAD ECONÓMICA DE LAS ACTUACIONES DERIVADAS DE LA EJECUCIÓN DEL PLANEAMIENTO

ESTUDIO ECONÓMICO DEL PLANEAMIENTO

01. NORMATIVA DE APLICACIÓN

02. ESTUDIO ECONÓMICO DEL PLANEAMIENTO

03. CONCLUSIONES

MEMORIA DE SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA

El informe o memoria de sostenibilidad económica tiene por objeto el estudio y análisis del coste público del mantenimiento y conservación de las infraestructuras y servicios derivados de las actuaciones de urbanización, es decir:

1. Las de nueva urbanización que suponen el paso de un ámbito de suelo en situación rural a la de urbanizado mediante la creación de las infraestructuras, dotaciones públicas y parcelas edificables.
2. Las que tienen por objeto reformar o renovar la urbanización de un ámbito de suelo ya urbanizado.

A tal efecto, de acuerdo con la “*Guía Metodológica para la redacción de Informes de Sostenibilidad Económica*” editada por el “*Ministerio de Fomento*”, se elabora el presente documento denominado MEMORIA DE SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA DE LAS ACTUACIONES DE TRANSFORMACIÓN URBANÍSTICA que pondera el impacto de las actuaciones urbanísticas previstas en el planeamiento, considerando principalmente el mantenimiento de las nuevas infraestructuras necesarias y la puesta en funcionamiento y prestación de los nuevos servicios resultantes surgidos de los incrementos de población y actividad previstos. Igualmente, tomar en consideración la suficiencia y adecuación del suelo destinado a usos productivos.

De acuerdo con la mencionada guía, en el apartado de inversión pública y de incremento patrimonial de la nueva ordenación, se tendrá que diferenciar entre:

- a. La eventual ejecución de las obras de urbanización necesarias para la transformación del suelo.

Los propietarios son los que tienen que financiar la totalidad de los gastos de producción para la disposición de suelo edificable y, como compensación por eso, reciben el aprovechamiento urbanístico o las plusvalías derivadas de la acción urbanística. Por lo tanto, la administración no participa en la inversión para la ejecución de las obras de urbanización.

- b. La ejecución de espacios libres o infraestructuras públicas correspondientes a los sistemas generales.

La ejecución de estas obras se financia con cargo a las administraciones públicas que tienen que soportar el gasto y estimar el momento en que se tiene que realizar.

- c. La edificación de equipamientos públicos municipales o integrados en la red secundaria de dotaciones incluida en el ámbito de la actuación. Se tendrá que estimar el importe de la inversión, identificar la administración responsable de la misma y estimar el momento en que se produce.

Información general sobre el municipio tomada en cuenta en esta memoria:

POBLACIÓN (2021)	40.038
POBLACIÓN (2011)	17.222
VIVIENDAS PRINCIPALES (2011)	13.436
VIVIENDAS SECUNDARIAS (2011)	11.546
VIVIENDAS VACÍAS	2.032
POBLACIÓN FLOTANTE	6.448

No se considera la diferencia de años entre los datos de vivienda secundaria de la INE (2011) y de población de derecho (2021) para el cálculo de la población flotante.

Equivalencia entre plazas turísticas y habitantes a los efectos del cálculo del incremento de cargas: 0,4 plazas turísticas = 1 habitante.

En el caso de actuaciones que supongan un incremento del techo edificable sin que esto repercuta en el aumento poblacional se adopta como instrumento analítico la variable de “*habitante equivalente*”, es decir que 50 m²/techo de uso productivo (industrial o terciario) equivalen a 1 habitante equivalente.

Fecha de la última ponencia de valores catastrales: 2011

Estimación de la fecha de finalización de las actuaciones de urbanización y/o de renovación previstas según el tipo de escenario considerado:

- Recesivo: 12 años.
- Normalizado: 10 años.
- Expansivo: 8 años.

01. NORMATIVA DE APLICACIÓN

El artículo 22 del Real decreto legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el cual se aprueba el texto refundido de la ley de suelo, establece que la documentación de los instrumentos de ordenación tiene que incluir un informe o memoria de sostenibilidad económica en el cual 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 instalación y la prestación de los servicios resultantes, así como la suficiencia y adecuación de suelo destinado a usos productivos.

El artículo 3.1 del Real Decreto 1492/2011, de 24 de octubre, por el cual se aprueba el Reglamento de Valoraciones de la Ley de Suelo, prevé lo siguiente:

“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.”

Por otra parte, el artículo 38 de la Ley 12/2017, de 29 de diciembre, de urbanismo de las Illes Balears (BOIB n. 160, de 29.12.17), de ahora en adelante LUIB, establece que el contenido del informe de sostenibilidad económica del planeamiento, además de la estimación del coste económico de las actuaciones previstas y de las previsiones de financiación pública, tiene que contener el análisis de la viabilidad económica de las actuaciones derivadas de la ejecución del planeamiento, es decir:

“L’informe de sostenibilitat econòmica del pla general conté l’estimació del cost econòmic de les actuacions previstes, la determinació del caràcter públic o privat de les inversions necessàries per a l’execució del pla, les previsions de finançament públic, i l’anàlisi de la viabilitat econòmica de les actuacions derivades de l’execució del pla, tant si són a càrrec de fons públics com a privats.

En particular i quant a les actuacions al fet que es refereixen les lletres a) i b) de l’article 29.2 d’aquesta llei, quan les ordeni directament el pla general, aquest 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, així com la suficiència i l'adequació del sòl destinat a usos productius.

Específicament i en relació amb l'impacte econòmic per a la hisenda local, s'han de quantificar els costos de manteniment per a l'engegada i la prestació dels serveis públics necessaris per atendre el creixement urbà previst en el pla general, i s'ha d'estimar 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 comporta.

Quan es delimitin àmbits subjectes a actuacions edificatòries i de regeneració i renovació urbanes, d'acord amb el previst en la Llei 8/2013, de 26 de juny, de rehabilitació, regeneració i renovació urbanes, l'informe de sostenibilitat econòmica haurà d'incorporar l'establert en l'article 11 de la citada llei estatal."

02. INFORME DE SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA

2.1. Objetivos.

El informe o memoria de sostenibilidad económica, de acuerdo con el RDL 2/2008, de 20 de junio, se tiene que estructurar según los siguientes supuestos:

a) El impacto de las actuaciones de urbanización en las Haciendas Públicas afectadas.

En este sentido, el impacto de las actuaciones del planeamiento en las Haciendas Públicas supone el análisis previo de las infraestructuras implantadas o del arranque de la prestación de los servicios resultantes, de cuáles precisan de un mantenimiento y de la administración a la cual corresponde, así como de la valoración económica de los costes e ingresos previsibles. Finalmente, extraer las conclusiones relativas al impacto de las actuaciones en base a los datos anteriores y a su ponderación.

b) La suficiencia y adecuación del suelo destinado a usos productivos.

La justificación de la suficiencia y adecuación del suelo destinado a usos productivos tiene la finalidad de reequilibrar la ecuación residencia-trabajo que garantice un razonable y limitado proceso de desplazamientos y movilidad urbana derivada del acceso a la actividad laboral con el consiguiente ahorro energético y la mejora de la calidad de vida urbana.

En este sentido se establece la siguiente justificación de la suficiencia o adecuación de los usos productivos, es decir: determinar si la reserva de suelo para usos productivos, que son aquellos usos generadores de ocupación (industrial, empresarial, terciario, servicios, etc.), es suficiente para atender las necesidades de la población residente.

En este caso, si atendemos en la población generada dentro de la ordenación de las unidades de actuación en suelo urbano, esta ha sido la siguiente: 405 habitantes.

Además, la población generada en el suelo clasificado como urbanizable, sea o no ordenado, es la siguiente:

No existe nuevo suelo urbanizable en esta modificación del planeamiento.

En cuanto a las superficies y edificabilidades de los usos productivos generados en suelo urbano y dentro de las unidades de actuación previstas, estas son las siguientes:

Equipamiento privado: 732 m²/t.

Así mismo calculamos también la superficie y la edificabilidad lucrativa privada de los usos productivos generada dentro de los sectores urbanizables, siendo la siguiente:

No se considera en esta modificación del planeamiento.

Si computamos los siguientes ratios de ocupación de superficie construida útil, considerando que esta es un 85% menos que la construida, resulta que a los ratios siguientes:

RATIO TRABAJADORES POR SUPERFICIE ÚTIL	
Usos terciarios (nº trabajadores/superficie útil)	1/25
Usos industriales (nº trabajadores/superficie útil)	1/50
Uso equipamiento (nº trabajadores/superficie útil)	1/75

Le corresponde el siguiente número de trabajadores potenciales:

$$732 \times 85\% \times 1/75 = 8 \text{ trabajadores.}$$

Finalmente, comparamos los datos de población generada en urbano y urbanizable con la superficie prevista de usos productivos y la capacidad de trabajadores o empleados que teóricamente esta puede absorber, resulta que se crean 8 puestos de trabajo teóricos para los 402 habitantes totales.

En resumen, la población generada por las unidades de actuación en suelo urbano ya existe en el planeamiento vigente y es absorbida por los usos productivos también existentes y previstos en las NN.SS. para la totalidad del suelo urbano.

2.2. Determinación de las administraciones afectadas y del mantenimiento de las actuaciones.

2.2.1. Conceptos.

Entendemos por Haciendas Públicas afectadas las siguientes:

- Ayuntamiento.
- Consell Insular.
- Gobierno de las Islas Baleares.
- Estado.

Entendemos por infraestructuras y servicios afectados los siguientes:

- Redes de infraestructura o sistemas generales: viarios, ferroviarios, transporte público, aeroportuario, portuario e infraestructuras de servicios (depuradoras, colectores, incineradoras, etc.).
- Servicios: equipamientos (docentes, sanitarios, deportivos, sociales, etc.), otros servicios (recogida de residuos, transporte, etc.)

Los tipos de impacto son los siguientes:

- Derivados de su implantación: inversión.
- Consecuencia de su reposición: mejora o adecuación de infraestructuras y servicios ya existentes.
- Prestación: mantenimiento o gastos derivados de su funcionamiento.

Las actuaciones de urbanización derivadas del planeamiento pueden ser:

- a) De nueva urbanización.

Son aquellas que suponen el paso de un ámbito de suelo de la situación de suelo rural a la de urbanizado para crear, junto con las correspondientes infraestructuras y dotaciones públicas, una o más parcelas aptas para la edificación o uso independiente y conectadas funcionalmente con la red de los servicios exigidos por la ordenación territorial y urbanística.

b) De reforma o renovación.

Las que tengan por objeto reformar o renovar la urbanización de un ámbito de suelo ya urbanizado.

2.2.2. Actuaciones de urbanización.

Las actuaciones de urbanización previstas en el planeamiento, de acuerdo con los objetivos expuestos en la memoria justificativa, tienen como objetivo un crecimiento sostenible del municipio, con un incremento de infraestructuras, servicios y población ordenado que disponga de equipaciones y de espacios libres públicos.

Estas actuaciones son las siguientes:

a. En suelo urbano.

MP 15 UA-10aSE	Superficie m2	Porcentaje %	Aprovech. m2/m2	Aprovech. m2/t	Índice I r o I t	Viviendas nº	Población nº	Aprovech. de cesión
USOS NO LUCRATIVOS								
Superficies de viario y/o aparcamientos	3.074,00	21,29%						
Superficie de espacio libre público (ELP)	5.882,00	40,75%						
Superficie de equipamientos (EQ)	0,00	0,00%		0,00				
Superficie de infraestructuras	0,00	0,00%		0,00				
Total usos no lucrativos	8.956,00	62,04%		0,00				
USOS LUCRATIVOS								
Superficie residencial plurifamiliar	4.748,00	32,89%	0,68	3.228,64	175,85	27	81	0,00
Superficie residencial unifamiliar	0,00	0,00%		0,00	0	0	0	0,00
Superficie de uso residencial HPO	0,00	0,00%		0,00	0	0	0	0,00
Superficie de uso turístico	0,00	0,00%		0,00	0	0	0	0,00
Superficie de uso terciario (comercial)	0,00	0,00%		0,00	0	0	0	0,00
Superficie de uso industrial	0,00	0,00%		0,00	0	0	0	0,00
Superficie de equipamiento privado	732,00	5,07%	1,00	732,00	0	0	0	0,00
Superficie de espacios libres privados	0,00	0,00%		0,00	0	0	0	0,00
Total usos lucrativos	5.480,00	37,96%		3.960,64				
AMBITO DE LA UA	14.436,00	100,00%		3.960,64		27	81	0,00
Sistema general de espacios libres públicos	0,00	0,00%		0,00				
Aprovechamiento medio ponderado de cesión	14.436,00	0,00%						

OBSERVACIONES:

Plurifamiliar VE

No es actuación de transformación urbanística (antes: actuación de dotación de la Ley 7/2012). No se incrementa el aprovechamiento anterior.

MP 15 UA-10bSE	Superficie m2	Porcentaje %	Aprovech. m2/m2	Aprovech. m2/t	Índice I r o I t	Viviendas nº	Población nº	Aprovech. de cesión
USOS NO LUCRATIVOS								
Superficies de viario y/o aparcamientos	849,00	17,06%						
Superficie de espacio libre público (ELP)	240,00	4,82%						
Superficie de equipamientos (EQ)	0,00	0,00%		0,00				
Superficie de infraestructuras	0,00	0,00%		0,00				
Total usos no lucrativos	1.089,00	21,88%		0,00				
USOS LUCRATIVOS								
Superficie residencial plurifamiliar	3.889,00	78,12%	1,15	4.472,35	105,11	37	111	0,00
Superficie residencial unifamiliar	0,00	0,00%		0,00	0	0	0	0,00
Superficie de uso residencial HPO	0,00	0,00%		0,00	0	0	0	0,00
Superficie de uso turístico	0,00	0,00%		0,00	0	0	0	0,00
Superficie de uso terciario (comercial)	0,00	0,00%		0,00	0	0	0	0,00
Superficie de uso industrial	0,00	0,00%		0,00	0	0	0	0,00
Superficie de equipamiento privado	0,00	0,00%		0,00	0	0	0	0,00
Superficie de espacios libres privados	0,00	0,00%		0,00	0	0	0	0,00
Total usos lucrativos	3.889,00	78,12%		4.472,35				
AMBITO DE LA UA	4.978,00	100,00%		4.472,35		37	111	0,00
Sistema general de espacios libres públicos	0,00	0,00%		0,00				
Aprovechamiento medio ponderado de cesión	4.978,00	0,00%						

OBSERVACIONES:

Plurifamiliar VE

No es actuación de transformación urbanística (antes: actuación de dotación de la Ley 7/2012). No se incrementa el aprovechamiento anterior.

MODIFICACIÓN Nº 15 DE LAS NORMAS SUBSIDIARIAS DE SANTA EULÀRIA D'ES RIU

MP 15 UA-12SE	Superficie m2	Porcentaje %	Aprovech. m2/m2	Aprovech. m2/t	Indice lr o lt	Viviendas nº	Población nº	Aprovech. de cesión
USOS NO LUCRATIVOS								
Superficies de viario y/o aparcamientos	175,00	4,46%						
Superficie de espacio libre público (ELP)	1.863,00	47,50%						
Superficie de equipamientos (EQ)	0,00	0,00%		0,00				
Superficie de infraestructuras	0,00	0,00%		0,00				
Total usos no lucrativos	2.038,00	51,96%		0,00				
USOS LUCRATIVOS								
Superficie residencial plurifamiliar	1.884,00	48,04%	2,68	5.049,12	37,68	50	150	0,00
Superficie residencial unifamiliar	0,00	0,00%		0,00	0	0	0	0,00
Superficie de uso residencial HPO	0,00	0,00%		0,00	0	0	0	0,00
Superficie de uso turístico	0,00	0,00%		0,00	0	0	0	0,00
Superficie de uso terciario (comercial)	0,00	0,00%		0,00	0	0	0	0,00
Superficie de uso industrial	0,00	0,00%		0,00	0	0	0	0,00
Superficie de equipamiento privado	0,00	0,00%		0,00	0	0	0	0,00
Superficie de espacios libres privados	0,00	0,00%		0,00	0	0	0	0,00
Total usos lucrativos	1.884,00	48,04%		5.049,12				
AMBITO DE LA UA	3.922,00	100,00%		5.049,12		50	150	0,00
Sistema general de espacios libres públicos	0,00	0,00%		0,00				
Aprovechamiento medio ponderado de cesión	3.922,00	0,00%						

OBSERVACIONES:

Intensiva I1

Aprovechamiento de cesión: aparcamiento público en sotano (3.747 m2) y aportación económica. Se incrementa el aprovechamiento anterior en 1.300 m2/t.

MP 15 UA-13SE	Superficie m2	Porcentaje %	Aprovech. m2/m2	Aprovech. m2/t	Indice lr o lt	Viviendas nº	Población nº	Aprovech. de cesión
USOS NO LUCRATIVOS								
Superficies de viario y/o aparcamientos	340,86	6,98%						
Superficie de espacio libre público (ELP)	1.688,65	34,60%						
Superficie de equipamientos (EQ)	0,00	0,00%		0,00				
Superficie de infraestructuras	0,00	0,00%		0,00				
Total usos no lucrativos	2.029,51	41,58%		0,00				
USOS LUCRATIVOS								
Superficie residencial plurifamiliar	757,65	15,52%	1,45	1.098,59	84,18	9	27	0,00
Superficie residencial plurifamiliar	1.711,02	35,05%	0,71	1.214,82	171,10	10	30	0,00
Superficie residencial unifamiliar	383,00	7,85%	0,50	191,50	383,00	1	3	0,00
Superficie de uso residencial HPO	0,00	0,00%		0,00	0	0	0	0,00
Superficie de uso turístico	0,00	0,00%		0,00	0	0	0	0,00
Superficie de uso terciario (comercial)	0,00	0,00%		0,00	0	0	0	0,00
Superficie de uso industrial	0,00	0,00%		0,00	0	0	0	0,00
Superficie de equipamiento privado	0,00	0,00%		0,00	0	0	0	0,00
Superficie de espacios libres privados	0,00	0,00%		0,00	0	0	0	0,00
Total usos lucrativos	2.851,67	58,42%		2.504,92				
AMBITO DE LA UA	4.881,18	100,00%		2.504,92		20	60	0,00
Sistema general de espacios libres públicos	0,00	0,00%		0,00				
Aprovechamiento medio ponderado de cesión	4.881,18	0,00%						

OBSERVACIONES:

Plurifamiliar CA SE-02

Plurifamiliar CA SE-VE01

Unifamiliar CA SE-01

No es actuación de transformación urbanística (antes: actuación de dotación de la Ley 7/2012). No se incrementa el aprovechamiento anterior.

Resumen:

UNIDADES DE ACTUACIÓN	Superficie m2	Porcentaje %	Aprovech. m2/m2	Aprovech. m2/t	Indice lr o lt	Viviendas nº	Población nº	Aprovech. de cesión
USOS NO LUCRATIVOS								
Superficies de viario y/o aparcamientos	4.438,86	15,73%						
Superficie de espacio libre público (ELP)	9.673,65	34,28%						
Superficie de equipamientos (EQ)	0,00	0,00%		0,00				
Superficie de infraestructuras	0,00	0,00%		0,00				
Total usos no lucrativos	14.112,51	50,01%		0,00				
USOS LUCRATIVOS								
Superficie residencial plurifamiliar	12.989,67	46,03%	1,16	15.063,53		133	399	0,00
Superficie residencial unifamiliar	383,00	1,36%	0,50	191,50		1	3	0,00
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	732,00	2,59%	1,00	732,00		0	0	0,00
Superficie de espacios libres privados	0,00	0,00%	0,00	0,00		0	0	0,00
Total usos lucrativos	14.104,67	49,99%		15.987,03		134	402	0,00
TOTAL UNIDADES DE ACTUACIÓN	28.217,18	100,00%		15.987,03		134	402	0,00
Sistema general de espacios libres públicos	0,00							

b) En suelo urbanizable.

No existe nuevo suelo urbanizable o alteración del existente en esta modificación del planeamiento.

Los datos indicados anteriormente son solo a efectos del cálculo teórico de ingresos para la justificación de la sostenibilidad económica del planeamiento. Las condiciones y parámetros de edificación se regirán por la ficha particularizada del documento de gestión y normas urbanísticas.

Además y en cualquier caso, las cifras de suelo no lucrativo que aparecen en estas fichas de los sectores de suelo urbanizable no ordenado, excepto los sistemas generales de espacios libres públicos, son solo a efectos del estudio de viabilidad económica y no vinculan al plan parcial.

La administración directamente afectada por las anteriores actuaciones es el ayuntamiento, sin que las otras administraciones tengan que soportar costes como consecuencia de las mismas. Esto con independencia que el ayuntamiento u otras administraciones intervengan en la construcción de los equipamientos públicos previstos en el suelo obtenido.

++

En las anteriores actuaciones urbanísticas, la administración local tendrá que intervenir en los gastos derivados del mantenimiento de los servicios implantados, es decir:

- Abastecimiento de agua potable, de riego y contraincendios.
- Evacuación de aguas residuales, de drenaje y pluviales.
- Alumbrado público.
- Mantenimiento de los jardines de las zonas verdes y de las plantaciones en viales.
- Mantenimiento de vías públicas.
- Recogida de basura y limpieza viaria.
- Transporte público.
- Los resultantes del mantenimiento de las zonas de equipamientos públicos de carácter local hasta su edificación.

Sin embargo, determinados servicios cuentan con ingresos derivados de tasas específicas establecidas mediante ordenanzas (evacuación de aguas, recogida de basura, etc.).

Una vez descritas las actuaciones de transformación y las de no transformación urbanística previstas en el planeamiento es necesario valorar su impacto sobre la Hacienda Pública del municipio según los siguientes tipos:

a) Actuaciones que generan crecimiento poblacional y que supondrán un incremento de gastos e ingresos, como consecuencia de las nuevas infraestructuras y servicios, la evolución de los cuales tendrá que planificarse a los presupuestos.

b) Actuaciones que no generan crecimiento poblacional por estar destinadas a la mejora de la urbanización ya existente o al sector secundario o terciario.

2.4. Valoración de los gastos previstos en el presupuesto municipal.

La situación actual presupuestaria puede ser contemplada bien desde un contexto estático, como la continuidad del resultado obtenido en la liquidación del último ejercicio, o desde una perspectiva dinámica en la cual se examina esta última como resultado de la evolución de una serie de ejercicios.

El análisis evolutivo permite adquirir una información añadida que, básicamente, consiste a obtener una explicación de las causas que han originado el resultado final que conformará la base numérica de la estimación.

Por eso, y aunque el ejercicio inicial que se tome para la elaboración del modelo sea el del último ejercicio liquidado, se considera oportuno obtener previamente, cuando resulte posible, una serie de datos comprendidos en un intervalo de entre 5 y 10 liquidaciones, a fin de examinar la evolución de las principales magnitudes del presupuesto durante este periodo (ver apartado 2.7). En este sentido es conveniente conocer la tendencia experimentada por los tres apartados de ingresos y gastos referidos a: corrientes, inversión y financiero, así como las posibles desviaciones que se hubieran producido entre ellos.

Para este análisis, se ha tomado la información reflejada en el documento de liquidación, con prioridad a la establecida en el presupuesto, puesto que la primera no solo recoge el resultado final de las previsiones, sino que, además, permite contrastar la información referida a los derechos y obligaciones, en función del principio de devengo, con los cobros y pagos, según el principio de caja.

El resultado del estudio de este intervalo, según se refleja en el estudio de ingresos y gastos de la nueva ordenación, es el siguiente:

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 estos efectos, en primer lugar determinamos los gastos e ingresos fijos (constantes) y los variables (según el ejercicio) previstos en los presupuestos del ayuntamiento para el año en curso según la siguiente clasificación:

a) Operaciones corrientes.

Capítulo 1. Gastos fijos y variables de los órganos de gobierno, personal directivo y funcionarios.

- Órganos de gobierno.
- Personal eventual.
- Personal funcionario.
- Personal laboral.
- Incentivos al rendimiento.
- Prestaciones y gastos sociales.

Capítulo 2. Gastos en bienes corrientes y servicios.

- Arrendamientos y cánones.
- Mantenimiento de vías urbanas, caminos, alcantarillado, parques y jardines, instalaciones deportivas, cementerio, matadero, unidades sanitarias, escuelas, etc.
- Materiales, suministros y otros.
- Indemnización por razón del servicio.
- Trabajos realizados por otras empresas.

Capítulo 3. Gastos financieros.

Intereses y comisiones de préstamos con diferentes bancos y cajas de ahorro, los cuales son gastos crecientes en el tiempo).

Capítulo 4. Transferencias corrientes.

Ayudas o subsidios a otros sectores o agentes económicos, que el ayuntamiento desembolsa con el objeto de sufragar gastos de consumo o de operación, es decir:

- A entes públicos y sociedades mercantiles de la entidad local.
- A entidades locales.
- A empresas privadas.
- A familias e instituciones sin finalidades de lucro.

b) Operaciones de capital.

Capítulo 6. Inversión real.

De acuerdo con la “Guía Metodológica para la redacción de Informes de Sostenibilidad Económica”, editada por el Ministerio de Fomento, en el apartado de inversión pública tiene que figurar la edificación de equipamientos públicos municipales o integrados en la red secundaria de dotaciones incluidos en el ámbito de la actuación.

El cálculo de estas inversiones se tiene que añadir al Capítulo 6 de inversiones reales que figuran en el anexo I (presupuestos estimados según situación económica) repartidos en los años previstos de ejecución del planeamiento teniendo en cuenta la programación de los mismos según las siguientes proyecciones consideradas:

- Escenario recesivo nueva ordenación.
- Escenario normalizado nueva ordenación.
- Escenario expansivo nueva ordenación.

1. Cálculo medio de los costes de construcción de los equipamientos públicos:

No se consideran al no generarse nuevos equipamientos públicos. No obstante, se han tenido en cuenta las inversiones públicas en la construcción de los viales, aparcamientos y ordenación de las zonas verdes públicas según el siguiente cálculo:

APARCAMIENTOS EN PLANTA SÓTANO CÁLCULO COSTES DE CONSTRUCCIÓN	Módulo COAIB €/m2	Porcentaje %	Gastos €/m2
MÓDULO COAIB	479,37 €		
COEFICIENTE SEGÚN TIPOLOGÍA Y USO	1,6		
COEFICIENTE SEGÚN CALIDAD	1		
PRESUPUESTO EJECUCIÓN MATERIAL			766,99 €
PRESUPUESTO SEGURIDAD Y SALUD		1,00%	7,67 €
Beneficio industrial y gastos generales		19,00%	145,73 €
PRESUPUESTO EJECUCIÓN CONTRATA HONORARIOS PROFESIONALES			920,39 €
Proyecto básico, de ejecución y dirección		8,30%	63,66 €
Dirección técnica de la obra		2,49%	19,10 €
Estudio y coordinación seguridad y salud		0,58%	4,46 €
Telecomunicaciones, ingenieros, etc.		0,04%	0,32 €
Proyecto y dirección actividad		0,33%	2,55 €
Topografía y estudio geotécnico		0,10%	0,77 €
OCT y control calidad		0,08%	0,61 €
NOTARIA Y REGISTRO DE LA PROPIEDAD			
Notaría		0,20%	1,84 €
Registro de la Propiedad		0,15%	1,38 €
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%	0,77 €
Ocupación vía pública		0,00%	0,00 €
GASTOS DE ADMINISTRACIÓN			
Gastos administración del promotor		0,00%	0,00 €
COSTES FINANCIEROS			
Avaes, descuentos, etc.		0,00%	0,00 €
COSTES COMERCIALIZACIÓN Y VENTA			
Gastos de comercialización		0,00%	0,00 €
TOTAL COSTES			1.015,84 €

VIALES Y APARCAMIENTOS EN SUPERFICIE	Módulo COAIB	Porcentaje	Gastos
CÁLCULO COSTES DE CONSTRUCCIÓN	€/m2	%	€/m2
MÓDULO COAIB	479,37 €		
COEFICIENTE SEGUN TIPOLOGIA Y USO	0,25		
COEFICIENTE SEGUN CALIDAD	1		
PRESUPUESTO EJECUCIÓN MATERIAL			119,84 €
PRESUPUESTO SEGURIDAD Y SALUD		1,00%	1,20 €
Beneficio industrial y gastos generales		19,00%	22,77 €
PRESUPUESTO EJECUCIÓN CONTRATA			143,81 €
HONORARIOS PROFESIONALES			
Proyecto básico, de ejecución y dirección		8,00%	9,59 €
Dirección técnica de la obra		2,40%	2,88 €
Estudio y coordinación seguridad y salud		0,56%	0,67 €
Telecomunicaciones, ingenieros, etc.		0,04%	0,05 €
Proyecto y dirección actividad		0,00%	0,00 €
Topografía y estudio geotécnico		0,10%	0,12 €
OCT y control calidad		0,08%	0,10 €
NOTARIA Y REGISTRO DE LA PROPIEDAD			
Notaría		0,20%	0,29 €
Registro de la Propiedad		0,15%	0,22 €
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%	0,12 €
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		0,00%	157,83 €

ESPACIOS LIBRES PÚBLICOS**CÁLCULO COSTES DE CONSTRUCCIÓN**

Hasta 5.000 m2	157,83 €	50%	78,92 €
Más de 5.000 m2 hasta 10.000 m2	157,83 €	25%	39,46 €
Más de 10.000 m2	157,83 €	5%	7,89 €

El coste de construcción se ha adoptado a partir del baremo de precios de la construcción facilitado por el *Col·legi Oficial d'Arquitectes de les Illes Balears* (COAIB), corregido con el módulo según tipología y uso previsto en este baremo.

Así mismo se ha procedido con el cálculo de honorarios técnicos y profesionales también calculados a partir del baremo orientativo de honorarios profesiones de los colegios profesionales intervinientes.

INVERSIONES PREVISTAS EN LA CONSTRUCCIÓN DE APARCAMIENTOS	Superficie m2	Aprovech. m2/t	Inversion (€)	Programación (cuatrienio)	Administración afectada
UA-12SE	3.922,00	3.922,00	3.984.119,46 €	1	Ayuntamiento
UA-10bSE	0,00	0,00	0,00 €	1	
UA-10aSE	0,00	0,00	0,00 €	1	
UA-13SE	1.360,00	1.360,00	1.381.540,66 €	1	Ayuntamiento
TOTAL	5.282,00	5.282,00	5.365.660,12 €		

INVERSIONES PREVISTAS EN LA CONSTRUCCIÓN DE LOS VIALES	Superficie m2	Aprovech. m2/t	Inversion (€)	Programación (cuatrienio)	Administración afectada
UA-12SE	175,00	0,00	27.620,70 €	1	Ayuntamiento
UA-10bSE	849,00	0,00	133.999,85 €	1	Ayuntamiento
UA-10aSE	0,00	0,00	0,00 €	1	
UA-13SE	340,86	0,00	53.798,81 €	1	Ayuntamiento
TOTAL	1.364,86	0,00	215.419,36 €		

INVERSIONES PREVISTAS EN LA CONSTRUCCIÓN DE ESPACIOS LIBRES	Superficie m2	Aprovech. m2/t	Inversion (€)	Programación (cuatrienio)	Administración afectada
UA-12SE	1.863,00	0,00	147.021,04 €	1	Ayuntamiento
UA-10bSE	240,00	0,00	18.939,91 €	1	Ayuntamiento
UA-10aSE	0,00	0,00	0,00 €	1	
UA-13SE	1.688,65	0,00	133.261,99 €	1	Ayuntamiento
TOTAL	3.791,65	0,00	299.222,94 €		

2. Identificación de los equipamientos, inversiones previstas, programación y administración afectada:

No se consideran al no generarse nuevos equipamientos públicos.

Capítulo 7. Transferencias de capital.

- A entes públicos y sociedades mercantiles de la entidad local.
- A familias e instituciones con y sin finalidades de lucro.

Capítulo 8. Activos financieros.

Capítulo 9. Pasivos financieros.

2.5. Valoración de los ingresos previstos al presupuesto municipal.

Igual que en la estimación de los gastos, se procede a la evaluación económica de los ingresos previstos para el mismo periodo según su naturaleza.

a) Operaciones corrientes.

Capítulo 1. Impuestos directos.

- Impuestos sobre bienes inmuebles, impuestos vehículos de tracción mecánica e impuestos sobre incremento del valor del terreno.
- Impuestos sobre actividades económicas.

Capítulo 2. Impuestos indirectos.

- Impuestos sobre construcciones, instalaciones y obras.
- Tasas (alcantarillado, recogida basura, conducción cadáveres y servicios funerarios y matadero).
- Tasas y otros ingresos (centro de estancias diurnas, servicio de ayuda a domicilio, escuela de música, instalaciones deportivas, teatro).
- Tasas (licencias, documentos, retirada de vehículos, apertura de establecimientos, etc.).
- Tasas (aparcamiento de vehículos, reserva carga / descarga, telecomunicaciones, etc.).

Capítulo 3. Tasas y otros ingresos.

1. Ingresos fijos.

- Ingresos de depósito.
- Rentas de bienes inmuebles.
- Productos de concesiones y aprovechamientos especiales.
- Total ingresos patrimoniales.
- Transferencias de capital.

2. Ingresos variables.

Capítulo 4. Transferencias corrientes.

- Participación en tributos, fondos e impuestos.
- Otras transferencias corrientes (subvenciones o ayudas).

Capítulo 5. Ingresos patrimoniales.

b. Operaciones de capital.

Capítulo 6. Alienación de inversiones reales.

Capítulo 7. Transferencias de capital.

Capítulo 8. Activos financieros.

Capítulo 9. Pasivos financieros.

2.6. Análisis del presupuesto de gastos. Identificación de los gastos dependientes e independientes.

a) Servicios públicos básicos.

- Seguridad y movilidad ciudadana.
- Vivienda y urbanismo.
- Bienestar comunitario.
- Medio ambiente.

b) Actuaciones de protección y promoción social.

- Pensiones.
- Otras prestaciones económicas a favor de los empleados.
- Servicios sociales y promoción social.
- Fomento de la ocupación.
- Sanidad.
- Educación.
- Cultura.
- Deporte.

c) Actuaciones de carácter económico.

- Agricultura, ganadería y pesca.
- Industrial y energía.
- Comercio, turismo y pequeñas y medias empresas.
- Transporte público.
- Infraestructuras.
- Investigación, desarrollo e innovación.
- Otras actuaciones de carácter económico.

d) Actuaciones de carácter económico.

- Agricultura, ganadería y pesca.
- Industria y energía.
- Comercio, turismo y pequeñas y medias emprendidas.
- Transporte público.
- Infraestructuras.
- Investigación, desarrollo e innovación.
- Otras actuaciones de carácter económico.

e) Actuaciones de carácter general.

- Órganos de gobierno.
- Servicios de carácter general.
- Administración financiera y tributaria.
- Transferencias a otras Administraciones Públicas.

2.7. Sostenibilidad económica del planeamiento.

INFORME DE SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA

A través de las anteriores valoraciones de ingresos y gastos se han obtenido las necesidades económicas generales del municipio antes del arranque de las actuaciones del planeamiento y que corresponden al actual estado poblacional y a las necesidades de servicios públicos que generan. Dado que el aumento poblacional, de acuerdo con el planeamiento, se producirá de forma sucesiva a lo largo del tiempo de forma sostenible, el incremento de las infraestructuras y servicios irá correlacionado el aumento de los presupuestos anuales.

a. Gastos derivados de las nuevas actuaciones de urbanización.

Estos pueden ser:

- Actuaciones que generan aumento poblacional.
- Actuaciones destinada al sector servicios y equipaciones.

A efectos del cálculo de ingresos y gastos, se considera como fecha de finalización de las actuaciones de urbanización:

a.1) En un escenario recesivo.

Se considera que el ritmo de producción inmobiliaria igual o menor en mitad del correspondiente escenario normalizado. Se adopta un periodo de 12 años.

a.2) En un escenario normalizado.

La edificación se ejecuta a un ritmo adecuado a la demanda mediana. Se adopta un periodo de 10 años.

a.3) En un escenario expansivo.

Se considera que el ritmo de construcción de las edificaciones es superior al normalizado. Se adopta un periodo de 8 años.

En cualquier caso, la Administración local tendrá que recibir el suelo de cesión pública y gratuita correspondiente al aprovechamiento medio ponderado (AMP) según las zonas una vez el sector ya esté urbanizado y sin participar en estos costes.

Criterios para fijar el AMP:

El suelo urbano pasa a ser considerado urbano no consolidado cuando no cuenta con todos los servicios previstos en el artículo 22 de la LUIB. Entonces se regirá por el establecido en el artículo 29 de la LUIB, según se encuentre la urbanización en la situación del apartado 2 o 3 de este artículo.

No obstante, el RDL 7/2015, de 30 de octubre, establece en el artículo 7.2, que las actuaciones edificatorias permiten expresamente las obras complementarias de urbanización, tanto para las nuevas edificaciones como para la sustitución de las existentes y también para las de rehabilitación de los edificios existentes, sus instalaciones, etc., es decir que solo están en situación de urbano no consolidado aquellos suelos que requieren de obras de urbanización completas para poder materializar su aprovechamiento y, en este caso, estarían sujetos a la cesión de la AMP correspondiente.

Estos costes se justifican y calculan en el anexo a la presente memoria.

b) Ingresos derivados de las nuevas actuaciones de urbanización.

- Los derivados de la cesión del aprovechamiento medio ponderado de cesión o de su monetización.
- Los asociados directamente al propio hecho constructivo, es decir los que se deriven de las licencias y del impuesto de construcciones y obras (ICIO) y que no se consideran como ingresos asignados a soportar los costes de mantenimiento.
- Los derivados de la tramitación de expedientes de parcelación, segregación, etc., así como otros derivados del permiso de colocación de carteles, cédulas urbanísticas, señalamiento de alineaciones y rasantes, certificados, etc., que no se considera como ingreso asignado a soportar los costes de mantenimiento.
- La tasa por licencia de primera ocupación la base imponible de la cual depende de su regulación en la ordenanza fiscal y que no se considera como ingreso asignado a soportar los costes de mantenimiento.
- Los que se producen de forma constante y anual, es decir: el impuesto sobre Bienes inmuebles (IBI), impuesto sobre actividad económica (IAE), impuesto sobre vehículos de tracción mecánica (IVM) y tasas (vados, ocupación espacios públicos, etc.) y transferencias corrientes, incluida la recaudación por sanciones de tráfico.

Estos ingresos se justifican y calculan en el anexo a la presente memoria.

c) No se consideran las tasas por ocupación de espacios públicos a efectos del cómputo de ingresos al ser una tasa aleatoria que depende en gran medida de los varios usos a los cuales se destinen las plantas bajas comerciales.

d) En cuanto a las transferencias corrientes, los ingresos más importantes son las transferencias otras Administraciones que depende de los POS y que su variable más significativa es el número de residentes, por lo cual no se consideran para la estimación de ingresos dado que, además, no se destina exclusivamente al mantenimiento de infraestructuras, sino que tiene otros destinos muy diversas.

d) Proyección considerada:

A tal efecto se han considerado las siguientes proyecciones de los ingresos desde una perspectiva dinámica del presupuesto a partir de las liquidaciones de los últimos 10 años y según el escenario analizado:

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

Repartido entre los referidos periodos de tiempos han resultado los siguientes coeficientes para el cálculo de los presupuestos estimados según cada situación económica:

Escenario recesivo:

PROYECCIÓN CONSIDERADA	12	2.021	2.022	2.023	2.024	2.025	2.026	2.027	2.028	2.029	2.030	2.031	2.032	2.033
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	1.175	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 normalizado:

PROYECCIÓN CONSIDERADA	10	2.021	2.022	2.023	2.024	2.025	2.026	2.027	2.028	2.029	2.030	2.031
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 expansivo:

PROYECCIÓN CONSIDERADA	8	2.021	2.022	2.023	2.024	2.025	2.026	2.027	2.028	2.029
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. Conclusión.

a) Suelo incluido en unidades de actuación:

UNIDADES DE ACTUACIÓN	Superficie m ²	Porcentaje %	Aprovech. m ² /m ²	Aprovech. m ² /t	Índice l r o l t	Viviendas nº	Población nº	Aprovech. de cesión
USOS NO LUCRATIVOS								
Superficies de viario y/o aparcamientos	4.438,86	15,73%						
Superficie de espacio libre público (ELP)	9.673,65	34,28%						
Superficie de equipamientos (EQ)	0,00	0,00%		0,00				
Superficie de infraestructuras	0,00	0,00%		0,00				
Total usos no lucrativos	14.112,51	50,01%		0,00				
USOS LUCRATIVOS								
Superficie residencial plurifamiliar	12.989,67	46,03%	1,16	15.063,53		133	399	0,00
Superficie residencial unifamiliar	383,00	1,36%	0,50	191,50		1	3	0,00
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	732,00	2,59%	1,00	732,00		0	0	0,00
Superficie de espacios libres privados	0,00	0,00%	0,00	0,00		0	0	0,00
Total usos lucrativos	14.104,67	49,99%		15.987,03		134	402	0,00
TOTAL UNIDADES DE ACTUACIÓN	28.217,18	100,00%		15.987,03		134	402	0,00
Sistema general de espacios libres públicos	0,00							

b. Suelo incluido en sectores urbanizables:

Como se ha señalado no existe alteración del suelo urbanizable ya existente ni implantación de nuevos sectores.

Considerando la relación de ingresos y gastos estimados en el anexo I en tres escenarios: recesivo, normalizado y expansivo podemos concluir que la modificación del planeamiento es sostenible económicamente.

Santa Eulària d'es Riu, marzo de 2022

ANÁLISIS DE LA VIABILIDAD ECONÓMICA DE LAS ACTUACIONES DERIVADAS DE La EJECUCIÓN DEL PLANEAMIENTO

01. NORMATIVA DE APLICACIÓN

El artículo 38 de la Ley 12/2017, de 29 de diciembre, establece la obligación de justificar la viabilidad económica de las actuaciones de transformación urbanística que defina el planeamiento e incluye entre los documentos del planeamiento el Informe de sostenibilidad económica.

Además, el artículo 22 del Real decreto legislativo 7/2015, de 30 de octubre, establece los siguientes criterios y contenido de los estudios de viabilidad económica:

“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.”

Finalmente, a efectos del cálculo económico de las valoraciones de suelo, será también normativa de aplicación:

- 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).
- 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) i les seves modificacions: ORDEN EHA/3011/2007, de 4 de octubre (BOE n. 249, de 17.10.07) i ORDEN EHA/564/2008, de 28 de febrero (BOE n. 56, de 05.03.08).

02. ANÁLISIS DE LA VIABILIDAD ECONÓMICA DE LAS ACTUACIONES

2.1. Objeto.

El objeto de este documento de análisis es la justificación de la viabilidad económica de las actuaciones de transformación urbanística derivadas de la ejecución del planeamiento, es decir de las unidades de actuación y sectores urbanizables previstos.

Con esto se pretende dar cumplimiento a la legislación vigente que ha previsto que la ejecución del planeamiento mediante gestión urbanística supone generar incentivos económicos suficientes para que, ya sea por iniciativa privada o pública, se lleve a cabo su fin edificatorio.

2.2. Contenido.

a) Estudio del valor de mercado del suelo según la situación de las actuaciones de transformación urbanística.

b) Cálculo de los costes generados por el desarrollo de las actuaciones de transformación urbanística (gastos de urbanización o dotación, acondicionamiento de espacios libres públicos, gastos financieros, beneficio empresarial, honorarios profesionales, etc.).

c) Valor teórico del suelo lucrativo una vez ejecutada la actuación urbanística (valor de venta de las parcelas ya urbanizadas en función de los valores de repercusión según los usos lucrativos establecidos por el planeamiento).

d) Conclusiones y resumen.

2.3. Fecha a la cual tienen que referirse las valoraciones.

La fecha a la cual tienen que referirse las valoraciones es la correspondiente a la redacción de la documentación del planeamiento.

En este caso: septiembre de 2021. Fecha de redacción de la modificación nº 15

2.4. Tipo de actuaciones urbanísticas y legislación aplicable.

El planeamiento ha definido los siguientes tipos de actuaciones a efectos de este documento de análisis de su viabilidad económica:

a) En suelo urbano:

- Las de reforma integral de la urbanización, entendiéndose por tales las que implican la reurbanización general de un ámbito de suelo con demolición prácticamente total de las edificaciones preexistentes y completo rediseño y reimplantación de los servicios urbanísticos.
- Las de dotación, que son aquellas que tienen por objeto incrementar las dotaciones públicas en un ámbito concreto de suelo urbano para reajustar su proporción con el incremento de la edificabilidad o de la densidad, o con los nuevos usos que se asignen en su ordenación, siempre que no requieran de la reforma integral de la urbanización.

A estas actuaciones le será aplicable el artículo 27 (Valoración del suelo en régimen de equidistribución de beneficios y cargas) del Real Decreto 1492/2011, de 24 de octubre, por el cual se aprueba el Reglamento de valoraciones de la Ley de Suelo, que determina el siguiente:

“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.”

Por lo tanto, se tendrán que aplicar las reglas establecidas en el referido artículo 22 (Valoración en situación de suelo urbanizado no edificado) que establece lo siguiente:

“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_{So} = valor del suelo descontados los deberes y cargas pendientes, en euros.

V_S = 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 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.”

Las primas de riesgo al hecho que se refiere este artículo se determinan en el anexo IV del Real Decreto 1492/2011, de 24 de octubre, es decir:

PRIMA DE RIESGO	Porcentaje
Edificio uso residencial (primera residencia)	8
Edificio uso residencial (segunda residencia)	12
Edificio de oficinas	10
Edificios comerciales	12
Edificios industriales	14
Plazas de aparcamiento	9
Hoteles	11
Residencias de estudiantes y de la tercera edad	12
Otros	12

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

b) En suelo urbanizable:

Las de nueva urbanización mediante las cuales los terrenos pasan de la situación de suelo rural a la de suelo urbanizado. Estas son de dos tipos:

- Suelo urbanizable no directamente ordenado (SUB).
- Suelo urbanizable directamente ordenado (SUDO).

Al suelo urbanizable no ordenado (SUB) y al suelo urbanizable directamente ordenado (SUDO) también los serán aplicable el método de cálculo residual dinámico.

2.5. Actuaciones de transformación urbanística en suelo urbano.

A efectos de su valoración, el ámbito espacial homogéneo al hecho que se refiere el artículo 21 del Real Decreto 1492/2011, de 24 de octubre, es la propia unidad de actuación. Siendo la fórmula aplicable a las mismas, al ser parcelas que no se encuentren completamente urbanizadas o que tienen pendiente el levantamiento de cargas o el cumplimiento de deberes para poder realizar la edificabilidad prevista, la siguiente:

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

V_{So} = valor del suelo descontados los deberes y cargas pendientes.

V_S = valor del suelo urbanizado no edificado.

G = costes de urbanización pendientes de materialización y otros deberes y cargas pendientes.

TLR = tasa libre de riesgo en tanto por uno.

PR = prima de riesgo en tanto por uno.

En este estudio, se adopta la siguiente TLR publicada por el Banco de España que determina el rendimiento interno al mercado secundario de la deuda pública de plazo entre 2 y 6 años (media 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. Actuaciones de transformación urbanística en suelo urbanizable.

A estos efectos, el ámbito espacial homogéneo también será su propio sector y el cálculo será de acuerdo con la fórmula siguiente:

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

VSo = valor del suelo descontados los deberes y cargas pendientes.

VS = valor del suelo urbanizado no edificado.

G = costes de urbanización pendientes de materialización y otros deberes y cargas pendientes.

TLR = tasa libre de riesgo en tanto por uno.

PR = prima de riesgo en tanto por uno.

2.7. Conclusiones.

De acuerdo con el estudio de mercado que se adjunta se han considerado que todas las modificaciones se producen en la misma zona, denominada: zona 1

Cálculo del coeficiente K:

El coeficiente K adoptado para todos los otros usos en todas las zonas ha sido el de 1,4

Vivienda sometida a algún régimen de protección oficial:

El valor de venta de la vivienda de protección oficial en el régimen general, de acuerdo con la ORDEN VIV/946/2008, dado que el municipio se encuentra en zona geográfica de protección oficial B, se fija en: 1.576,60 €/m² superficie útil.

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

Equipamiento privado:

En cuanto al valor del equipamiento privado, éste se ha obtenido mediante la aplicación del coeficiente corrector 0,75 al valor del uso prioritario en la misma zona, dado que no es posible encontrar muestras de mercado de productos similares.

Espacios libres privados:

Para el cálculo del valor de los espacios libres privados se adopta un coeficiente corrector de 0,25 respecto del uso prioritario en la misma zona.

Así mismo, sobre las muestras identificadas en el estudio se ha obtenido la ficha catastral de cada una de ellas, adoptando la superficie construida que figura en el Catastro frente a la que figura en el anuncio.

Procedencia del producto inmobiliario:

Sobre el precio del anuncio se ha deducido un 5% en el caso de provenir el producto inmobiliario en venta de una agencia inmobiliaria para repercutir los honorarios por la gestión de venta.

Aparcamiento incluido en el precio de venta:

Si la muestra dispone de aparcamiento se deduce del precio de venta. Este precio se ha obtenido a partir de la media de los precios de las muestras de mercado de plazas de aparcamiento en la misma zona.

Justificación del resto de coeficientes correctores:

Localización:

Según lo expuesto anteriormente.

Uso:

Muestra con muchos más usos: 0,80
 Muestra con más usos admitidos: 0,90
 Muestra con los mismos usos admitidos: 1
 Muestra con menos usos admitidos: 1,10
 Muestra con muchos menos usos admitidos: 1,20

Configuración:

Muestra con mucha mejor configuración: 0,80
 Muestra con mejor configuración: 0,90
 Muestra con la misma configuración: 1
 Muestra con peor configuración: 1,10
 Muestra con mucha peor configuración: 1,20

Se entiende por configuración: orientación, vistas, situación en altura, cubierta practicable, diseño, etc.

Tipología:

Muestra con mucha mejor tipología: 0,80
 Muestra con mejor tipología: 0,90
 Muestra con la misma tipología: 1
 Muestra con peor tipología: 1,10
 Muestra con mucha peor tipología: 1,20

Se entiende por tipología: edificación aislada, apareada, edificaciones adosadas, edificación continua, continua en esquina, fachada reculada del vial, etc.

Superficie:

1. En suelo residencial por zonas a partir del producto inmobiliario acabado, siendo éste el siguiente:

HOMOGENEIZACIÓN POR SUPERFICIE					
USO PLURIFAMILIAR (*)			USO UNIFAMILIAR (*)		
m2	m2	Cs	m2	m2	Cs
<	69,56	0,80	<	98,05	0,80
69,56	82,83	0,85	98,05	123,56	0,85
81,83	97,27	0,90	122,56	154,20	0,90
96,27	114,26	0,95	153,20	192,50	0,95
113,26	130,25	1,00	191,50	229,80	1,00
130,25	149,79	1,05	228,80	275,76	1,05
148,79	172,25	1,10	274,76	330,91	1,10
171,25	198,09	1,15	329,91	397,09	1,15
197,09	227,81	1,20	396,09	476,51	1,20
>	227,81	1,30	>	476,51	1,30

* Según superficie de la muestra respecto a la valoración.

2. En suelo no residencial.

Uso industrial:

No es necesario su cálculo.

Uso comercial:

No es necesario su cálculo.

Uso equipamiento privado:

Se trata de una parcela única.

Calidad:

Muestra de mucha mejor calidad: 0,80

Muestra de mejor calidad: 0,90

Muestra de igual calidad: 1

Muestra de peor calidad: 1,10

Muestra de mucha peor calidad: 1,20

Se entiende por calidad:

En uso residencial plurifamiliar disponer de: ascensor, piscina, terraza o jardín, calefacción, aire acondicionado, etc.

En uso residencial unifamiliar disponer de: piscina, porches, terrazas, jardín, calefacción, aire acondicionado, anexos al jardín (barbacoa, cenadores, etc.).

En uso local o industria disponer de: acceso directo desde la calle, retroceso del vial público mediante espacio libre privado, patio, pavimentos, baños, pavimentos y instalaciones interiores completas, etc.

Conservación:

De acuerdo con la siguiente fórmula: $Vv' = Vv \cdot (1 - \beta \cdot F) / (1 - \beta_i \cdot F)$

Estado de conservación:

Normal: 1

Regular: 1,2

Deficient: 1,5

Molt deficient: 2

Selección de las muestras:

En cuanto al estudio de mercado se han obtenido 10 muestras de cada uso por zonas de las cuales se han descartado después de homogeneizar las 2 más altas y las 2 más bajas, calculando el valor medio de mercado de las muestras homogeneizadas sobre 6 muestras resultantes.

En caso de no haberse podido obtener las 10 muestras las muestras se han completado con otras muestras de zonas similares aplicando un coeficiente corrector por localización.

Coeficientes y cálculo de los costes de construcción:

En cuanto al cálculo de costes, se ha utilizado el baremo orientativo establecido por el COAIB para la fecha del estudio económico. Así el valor unitario se ha corregido de acuerdo con el coeficiente de tipología, uso y tamaño, además de los coeficientes de calidad (Q) y moderador (M) en función del tamaño de la promoción, considerada esta por zonas y por usos dentro de cada zona.

Coeficiente de calidad (Q):

Se ha adoptado el coeficiente 1.

En el caso de viviendas sometidas a algún régimen de protección oficial el precio de ejecución material a adoptar es: 0,8

Coeficiente moderador (M):

A tal efecto se han adoptado en todos los casos el coeficiente moderador: 1

Costes de construcción:

Los costes de construcción se han calculado tomando como base el baremo de cálculo del presupuesto de ejecución material del COAIB.

En el caso de las obras de urbanización pendientes se ha adoptado también el coeficiente de precios de ejecución material del mencionado baremo de honorarios del COAIB corregido con el coeficiente correspondientes a las urbanizaciones y en caso de grandes superficies de aparcamiento aplicando a las mismas el 50% del precio unitario de ejecución material de urbanización.

En las unidades de actuación los costes de urbanización se han adaptado a la situación real de la urbanización en cada sector.

El coste de ejecución material del acondicionamiento de zonas verdes y sistemas generales de zonas verdes públicas se ha calculado mediante un porcentaje del precio destinado a la ejecución de los viales, aunque moderado en función de su superficie.

Resumen del valor de repercusión del suelo (VRS) por zonas y usos:

RESIDENCIAL PLURIFAMILIAR	
VALOR DE REPERCUSIÓN DEL SUELO	€/m2
Vv: valor venta del uso considerado	4.074,22
K: coeficiente de ponderación de los GG	1,40
Vc: valor construcción del uso considerado	1.428,86
VRS=(Vv / K) - Vc	1.481,30
RESIDENCIAL UNIFAMILIAR	
VALOR DE REPERCUSIÓN DEL SUELO	€/m2
Vv: valor venta del uso considerado	4.565,33
K: coeficiente de ponderación de los GG	1,40
Vc: valor construcción del uso considerado	1.861,25
VRS=(Vv / K) - Vc	1.399,70
EQUIPAMIENTO PRIVADO	
	0,75
VRS=(Vv / K) - Vc	1.110,97

Finalmente, analizadas las actuaciones, de acuerdo con los datos que figuran en los anexos a esta memoria, ha resultado el siguiente:

a) Unidades de actuación en suelo urbano:

Las unidades de actuación en suelo urbano son viables económicamente.

Resumen del valor actual neto unitario del suelo de los sectores urbanos:

VALOR REPERCUSIÓN DE SUELO	ZONA 1
Residencial plurifamiliar	1.481,30
Residencial unifamiliar	1.399,70
Residencial HPO	0,00
Turístico	0,00
Terciario (comercial)	0,00
Industrial	0,00
Equipamiento privado	370,32
Espacio libre privado	0,00
Aparcamientos (unidad)	20.000,00

b) Sectores urbanizables:

No se han clasificado sectores urbanizables nuevos o alteración de los existentes.

En conclusión, de acuerdo con el análisis económico de las actuaciones de gestión urbanística que el planeamiento ha fijado en suelo urbano y urbanizable, se concluye que las mismas son viables económicamente.

Santa Eulària d'es Riu, marzo de 2022

ESTUDIO ECONÓMICO DEL PLANEAMIENTO

01. NORMATIVA DE APLICACIÓN

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

02. ESTUDIO ECONÓMICO DEL PLANEAMIENTO

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

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

2.1. Suelo urbano:

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

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

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

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

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

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

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

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

Vv: valor en venta del m² de edificación del uso considerado del producto inmobiliario acabado, calculado en base a 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.

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

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

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

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

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

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

TLR: tasa libre de riesgo en tanto por uno.

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

PRIMA DE RIESGO	Porcentaje
Edificio uso residencial (primera residencia)	8
Edificio uso residencial (segunda residencia)	12
Edificio de oficinas	10
Edificios comerciales	12
Edificios industriales	14
Plazas de aparcamiento	9
Hoteles	11
Residencias de estudiantes y de la tercera edad	12
Otros	12

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

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

No existen.

2.2. Suelo rústico:

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

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

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

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

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

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

Los términos de dicha corrección se determinarán reglamentariamente.”

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

$$VSRural = Rn / i$$

Rn: renta neta.

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

2.2.2. Cálculo de la renta neta (Rn).

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

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

Hortícola de regadío:

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

HORTÍCOLA REGADÍO

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

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

CULTIVOS DE REGADÍO: RENTA ANUAL

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

Hortícola de secano:

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

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

HORTÍCOLA DE SECANO

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

CULTIVOS DE SECANO: RENTA UNITARIA ANUAL

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

RENTA POTENCIAL CEREAL DE SECANO

CULTIVOS	Anual (€/ha)
Trigo. Labor secano	383,01
Cebada. Labor secano	260,60
MEDIA MARGEN BRUTO	321,81
(GG + CI) / MB	35,00%
Media (GG + CI)	112,63
Margen neto medio potencial (€/m2)	209,17
RENTA UNITARIA ANUAL (€/m2)	0,0209

Frutales de secano:

RENTA POTENCIAL FRUTALES SECANO

CULTIVOS	Anual (€/ha)
Almendro secano	480,00
Algarrobos	350,00
MEDIA MARGEN BRUTO	415,00
(GG + CI) / MB	40,00%
Media (GG + CI)	166,00
Margen neto medio potencial (€/m2)	249,00
RENTA UNITARIA ANUAL (€/m2)	0,0249

Pastos improductivos:

RENTA POTENCIAL PASTOS E IMPRODUCTIVOS

CULTIVOS	Anual (€/ha)
Barbecho pastizal	31,00
MEDIA MARGEN BRUTO	31,00
(GG + CI) / MB	0,35
Media (GG + CI)	10,85
Margen neto medio potencial (€/m2)	20,15
RENTA UNITARIA ANUAL (€/m2)	0,0020

2.2.3. Coeficientes correctores.

El anexo I del RDL 1492/2011, de 24 de octubre, fue anulado por la resolución 689/2020, de 8 de junio de 2020, del Tribunal Supremo por lo que, transitoriamente y hasta que se apruebe otro cuadro, se adoptan los siguientes coeficientes correctores del tipo de capitalización en explotaciones agropecuarias y forestales:

Tierras de labor secano y explotaciones cinegéticas extensivas: 0,49

Hortalizas al aire libre: 0,78

INFORME DE SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA

Prados naturales de secano: 0,39

2.2.4. Cálculo del tipo de actualización (i).

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

TLRr: tasa libre de riesgo real.

TLRn: tasa libre de riesgo nominal.

IRA: incremento del rendimiento agrario neto.

2.2.5. Cálculo de la tasa libre de riesgo nominal.

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

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

TLRn (según datos del Banco de España: <http://orbenismo.es/rendimiento-deuda-publica/>):

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

2.2.6. Cálculo del valor del suelo rústico.

r2 = r1.Cc	r1	Cc	r
r1/prado = r1.Cc	2,74%	0,39	1,069%
r2/secano = r2.Cc	2,74%	0,49	1,343%
r3/huerto = r3.Cc	2,74%	0,78	2,137%

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

VALOR UNITARIO DEL SUELO	Renta anual (€/m2)	Valor capitaliz. (r1.Cc)	Valor del suelo (Vsc-cultivo)
Cereal secano	0,0209	2,04%	1,02
Frutales secano	0,0249	2,04%	1,22
Pastos improductivos	0,0020	2,04%	0,10

Estos valores se han incrementado con el coeficiente de localización

Actuaciones en suelo rústico a obtener por expropiación:

No existen.

03. CONCLUSIONES

No es necesario el estudio económico del planeamiento al no haberse clasificado actuaciones aisladas o sistemas generales a obtener por expropiación.

Santa Eulària d'es Riu, marzo de 2022

NORMAS SUBSIDIARIAS DE PLANEAMIENTO DE SANTA EULÀRIA D'ES RIU

MODIFICACIÓN PUNTUAL 15
APROBACIÓN INICIAL / MARZO 2022

ANEXO I AL INFORME DE SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA



AJUNTAMENT DE SANTA EULÀRIA D'ES RIU

ANEXO I

DATOS DEL INFORME DE SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA

ANEXO AL INFORME DE SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA

LIQUIDACION PRESUPUESTO MUNICIPAL	2.020
POBLACIÓN (2020)	39.358
POBLACIÓN (2011)	17.222
VIVIENDAS PRINCIPALES (2011)	13.436
VIVIENDAS SECUNDARIAS (2011)	11.546
POBLACIÓN FLOTANTE (2011)	14.799

	GASTOS	%	€/habitante
TOTAL GASTOS	44.307.961,44 €	100,00%	818,13 €

OPERACIONES CORRIENTES	GASTOS	%	€/habitante
CAP.1.- Gastos de Personal	9.998.303,25 €	22,57%	184,62 €
CAP.2.- Gastos de Bienes Corrientes y Servicios	20.098.718,24 €	45,36%	371,12 €
CAP.3.- Gastos Financieros	787,07 €	0,00%	0,01 €
CAP.4.- Transferencias corrientes	3.097.094,25 €	6,99%	57,19 €
Total operaciones corrientes	33.194.902,81 €	74,92%	612,93 €

OPERACIONES DE CAPITAL	GASTOS	%	€/habitante
CAP.6.- Inversiones Reales	7.921.936,88 €	17,88%	146,28 €
CAP.7.- Transferencias de Capital	64.121,75 €	0,14%	1,18 €
CAP.8.- Activos Financieros	3.127.000,00 €	7,06%	57,74 €
CAP.9.- Pasivos Financieros	0,00 €	0,00%	0,00 €
Total operaciones de capital	11.113.058,63 €	25,08%	205,20 €

	INGRESOS	%	€/habitante
TOTAL INGRESOS	45.590.497,67 €	100,00%	1.150,50 €

OPERACIONES CORRIENTES	INGRESOS	%	€/habitante
CAP.1.- Impuestos Directos	19.152.693,05 €	42,01%	353,65 €
CAP.2.- Impuestos Indirectos	3.908.258,64 €	8,57%	72,16 €
CAP.3.- Tasas y Otros Ingresos	10.268.441,75 €	22,52%	189,60 €
CAP.4.- Transferencias corrientes	10.623.567,44 €	23,30%	196,16 €
CAP.5.- Ingresos Patrimoniales	505.692,53 €	1,11%	9,34 €
Total operaciones corrientes	44.458.653,41 €	97,52%	1.129,60 €

OPERACIONES DE CAPITAL	INGRESOS	%	€/habitante
CAP.6.- Enajenación de Inversiones Reales	0,00 €	0,00%	0,00 €
CAP.7.- Transferencias de Capital	1.117.232,26 €	2,45%	20,63 €
CAP.8.- Activos Financieros	14.612,00 €	0,03%	0,27 €
CAP.9.- Pasivos Financieros	0,00 €	0,00%	0,00 €
Total operaciones de capital	1.131.844,26 €	2,48%	20,90 €

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.

ANEXO I AL INFORME DE SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA

1 SERVICIOS PUBLICOS BASICOS	D/I uso por hab.	CAP 1 (€)	CAP2 (€)	CAP 1 €/hab	CAP 2 €/hab
13 Seguridad y movilidad ciudadana.	D	3.419.690,93 €	1.347.545,21 €	63,14 €	24,88 €
15 Vivienda y urbanismo	I	1.388.925,67 €	637.469,65 €	25,65 €	11,77 €
16 Bienestar comunitario	D	0,00 €	8.081.256,26 €	0,00 €	149,22 €
17 Medio ambiente	I	294.018,13 €	1.124.875,99 €	5,43 €	20,77 €
2 ACTUACIONES DE PROTECCIÓN Y PROMOCIÓN SOCIAL	D/I 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.		0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €
23 Servicios Sociales y promoción social	D	789.149,34 €	1.468.719,46 €	14,57 €	27,12 €
24 Fomento del Empleo	D	412.252,44 €	95.472,52 €	7,61 €	1,76 €
31 Sanidad	D	0,00 €	279.228,99 €	0,00 €	5,16 €
32 Educación.	D	437.082,97 €	472.335,25 €	8,07 €	8,72 €
33 Cultura.	D	305.556,09 €	2.039.804,01 €	5,64 €	37,66 €
34 Deporte.	D	380.112,24 €	1.512.900,41 €	7,02 €	27,94 €
4 ACTUACIONES DE CARÁCTER ECONÓMICO.	D/I uso por hab.	CAP 1 (€)	CAP2 (€)	CAP 1 €/hab	CAP 2 €/hab
41 Agricultura, Ganadería y Pesca	I	0,00 €	23.358,26 €	0,00 €	0,43 €
42 Industria y energía	I	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €
43 Comercio, turismo y pequeñas y medianas empresas.	I	77.682,47 €	1.256.114,58 €	1,43 €	23,19 €
44 Transporte público	I	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €
45 Infraestructuras	I	0,00 €	304.596,90 €	0,00 €	5,62 €
46 Investigación, desarrollo e innovación	I	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €
49 Otras actuaciones de carácter económico	I	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €
9 ACTUACIONES DE CARÁCTER GENERAL	D/I uso por hab.	CAP 1 (€)	CAP2 (€)	CAP 1 €/hab	CAP 2 €/hab
91 Órganos de gobierno	I	729.574,16 €	87.780,13 €	13,47 €	1,62 €
92 Servicios de carácter general	I	862.354,08 €	787.076,17 €	15,92 €	14,53 €
93 Administración financiera y tributaria	I	901.904,73 €	580.184,45 €	16,65 €	10,71 €
94 Transferencias a otras Administraciones Públicas	I	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €
TOTAL		9.998.303,25 €	20.098.718,24 €		

SITUACION ECONÓMICA	2.020
TOTAL INGRESOS	45.590.497,67 €
TOTAL GASTOS	44.307.961,44 €
DIFERENCIAS	1.282.536,23 €
AHORRO NETO RDL 5/2009 (I (1 a 5) - G (1 a 4 + 9))	11.263.750,60 €

ESTABILIDAD PRESUPUESTARIA	
SUMA 1 A 7 INGRESOS	45.575.885,67 €
SUMA 1 A 7 DE GASTOS	41.180.961,44 €
DIFERENCIA	4.394.924,23 €
AJUSTES	-2.097.242,44 €
ESTABILIDAD	2.297.681,79 €

AHORRO	
INGRESOS CORRIENTES EJERCICIO	44.458.653,41 €
GASTOS CORRIENTES EJERCICIO	33.194.115,74 €
DIFERENCIA	11.264.537,67 €
AJUSTES	0,00 €
AHORRO (sobre liquidación ejercicio anterior)	11.264.537,67 €
% de Ahorro	25,34%
Deuda viva a 31 de diciembre	0,00 €
NIVEL DE ENDEUDAMIENTO	0,00%

**PROYECCION NUEVA ORDENACION
ESTIMACION GASTOS CORRIENTES**

AUMENTO DE CARGAS (habitantes nueva ordenación)	402		
OPERACIONES CORRIENTES	246.399,41 €		
CAP.1.- Gastos de Personal	74.215,49 €	30,12%	184,62 €
CAP.2.- Gastos de Bienes Corrientes y Servicios	149.188,94 €	60,55%	371,12 €
CAP.3.- Gastos Financieros	5,84 €	0,00%	0,01 €
CAP.4.- Transferencias corrientes	22.989,14 €	9,33%	57,19 €
Total operaciones corrientes	246.399,41 €	100,00%	612,93 €

GASTOS D (dependientes) I (independientes) de Uso x Hab.

1 SERVICIOS PÚBLICOS BÁSICOS.	D/I uso por hab.	CAP 1 (€)	CAP 2 (€)	TOTAL
13 Seguridad y movilidad ciudadana.	D	25.383,71 €	10.002,57 €	35.386,28 €
15 Vivienda y urbanismo	I	10.309,73 €	4.731,82 €	15.041,54 €
16 Bienestar comunitario	D	0,00 €	59.985,62 €	59.985,62 €
17 Medio ambiente	I	2.182,44 €	8.349,74 €	10.532,18 €
2 ACTUACIONES DE PROTECCIÓN Y PROMOCIÓN SOCIAL	D/I 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	0,00 €	0,00 €	0,00 €
23 Servicios Sociales y promoción social	D	5.857,70 €	10.902,02 €	16.759,73 €
24 Fomento del Empleo	D	3.060,07 €	708,67 €	3.768,75 €
31 Sanidad	D	0,00 €	2.072,66 €	2.072,66 €
32 Educación.	D	3.244,38 €	3.506,05 €	6.750,44 €
33 Cultura.	D	2.268,08 €	15.141,07 €	17.409,16 €
34 Deporte.	D	2.821,50 €	11.229,97 €	14.051,47 €
4 ACTUACIONES DE CARÁCTER ECONÓMICO	D/I uso por hab.	CAP 1 (€)	CAP 2 (€)	TOTAL
41 Agricultura, Ganadería y Pesca	I	0,00 €	173,38 €	173,38 €
42 Industria y energía	I	0,00 €	0,00 €	0,00 €
43 Comercio, turismo y pequeñas y medianas empresas.	I	576,62 €	9.323,90 €	9.900,52 €
44 Transporte público	I	0,00 €	0,00 €	0,00 €
45 Infraestructuras	I	0,00 €	2.260,96 €	2.260,96 €
46 Investigación, desarrollo e innovación	I	0,00 €	0,00 €	0,00 €
49 Otras actuaciones de carácter económico	I	0,00 €	0,00 €	0,00 €
9 ACTUACIONES DE CARÁCTER GENERAL	D/I uso por hab.	CAP 1 (€)	CAP 2 (€)	TOTAL
91 Órganos de gobierno	I	5.415,49 €	651,58 €	6.067,06 €
92 Servicios de carácter general	I	6.401,09 €	5.842,32 €	12.243,41 €
93 Administración financiera y tributaria	I	6.694,67 €	4.306,60 €	11.001,26 €
94 Transferencias a otras Administraciones Públicas	I	0,00 €	0,00 €	0,00 €
TOTAL		74.215,49 €	149.188,94 €	223.404,43 €

1 SERVICIOS PUBLICOS BÁSICOS	CAP 1 €/hab	CAP 2 €/hab	% CAP 1	% CAP 2
13 Seguridad y movilidad ciudadana.	63,14 €	24,88 €	71,73%	28,27%
15 Vivienda y urbanismo	25,65 €	11,77 €	68,54%	31,46%
16 Bienestar comunitario	0,00 €	149,22 €	0,00%	100,00%
17 Medio ambiente	5,43 €	20,77 €	20,72%	79,28%
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.	0,00 €	0,00 €		#DIV/0!
23 Servicios Sociales y promoción social	14,57 €	27,12 €	34,95%	65,05%
24 Fomento del Empleo	7,61 €	1,76 €	0,00%	0,00%
31 Sanidad	0,00 €	5,16 €	0,00%	100,00%
32 Educación.	8,07 €	8,72 €	48,06%	51,94%
33 Cultura.	5,64 €	37,66 €	13,03%	86,97%
34 Deporte.	7,02 €	27,94 €	20,08%	79,92%
4 ACTUACIONES DE CARÁCTER ECONÓMICO	CAP 1 €/hab	CAP 2 €/hab	% CAP 1	% CAP 2
41 Agricultura, Ganadería y Pesca	0,00 €	0,43 €	0,00%	100,00%
42 Industria y energía	0,00 €	0,00 €	#DIV/0!	#DIV/0!
43 Comercio, turismo y pequeñas y medianas empresas.	1,43 €	23,19 €	5,82%	94,18%
44 Transporte público	0,00 €	0,00 €	0,00%	#DIV/0!
45 Infraestructuras	0,00 €	5,62 €	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 €	0,00 €	#DIV/0!	#DIV/0!
9 ACTUACIONES DE CARÁCTER GENERAL	CAP 1 €/hab	CAP 2 €/hab	% CAP 1	% CAP 2
91 Órganos de gobierno	13,47 €	1,62 €	89,26%	10,74%
92 Servicios de carácter general	15,92 €	14,53 €	52,28%	47,72%
93 Administración financiera y tributaria	16,65 €	10,71 €	60,85%	39,15%
94 Transferencias a otras Administraciones Públicas	0,00 €	0,00 €	0,00%	0,00%
TOTAL	184,62 €	371,12 €	33,22%	66,78%

ESCENARIO RECESIVO: INGRESOS

IBI SUELO	
Tasa Actualizacion	1,02
Vt (Repercusión) según zona	330
AÑO ÚLTIMO CATASTRO	2.011
AÑO APROBACIÓN DEL NUEVO PLANEAMIENTO	2.021
Nº AÑOS PREVISTOS ACTUACIÓN	12
AÑO FINALIZACIÓN ACTUACIÓN	2.033
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)	4.078.077,02 €

ACTUACIONES URBANÍSTICAS

SUELO URBANO EN UA	Suelo lucrativo	Cesion AMP (*)	Aprovechamiento	Aprovech. neto
Superficie residencial plurifamiliar	12.989,67	0%	15.063,53	15.063,53
Superficie residencial unifamiliar	383,00	0%	191,50	191,50
Superficie de uso residencial HPO	0,00	0%	0,00	0,00
Superficie de uso turístico	0,00	0%	0,00	0,00
Superficie de uso terciario (comercial)	0,00	0%	0,00	0,00
Superficie de uso industrial	0,00	0%	0,00	0,00
Superficie de equipamiento privado	732,00	0%	732,00	732,00
Superficie de espacios libres privados	0,00	0%	0,00	0,00
SUELO URBANIZABLE (SUB y SUDO)	Suelo lucrativo	Cesion AMP (*)	Aprovechamiento	Aprovech. neto
Superficie residencial plurifamiliar	0,00	0%	0,00	0,00
Superficie residencial unifamiliar	0,00	0%	0,00	0,00
Superficie de uso residencial HPO	0,00	0%	0,00	0,00
Superficie de uso turístico	0,00	0%	0,00	0,00
Superficie de uso terciario (comercial)	0,00	0%	0,00	0,00
Superficie de uso industrial	0,00	0%	0,00	0,00
Superficie de equipamiento privado	0,00	0%	0,00	0,00
Superficie de espacios libres privados	0,00	0%	0,00	0,00
TOTAL SUPERFICIE DE SUELO LUCRATIVO Y APROVECHAMIENTO NETO (m2)			15.987,03	15.987,03

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

CALCULO CUOTA INTEGRAL	Aprovechamiento	BI	Tipo impositivo	TOTAL
1r Cuatrienio				33,33%
Suelo urbano	15.987,03	255,09 €	0,695%	28.342,64
Suelo urbanizable pendiente	0,00	18,00 €	0,877%	0,00
2º Cuatrienio				33,33%
Suelo urbano	15.987,03	255,09 €	0,695%	28.342,64
Suelo urbanizable desarrollado (20%)	0,00	255,09 €	0,695%	0,00
Suelo urbanizable pendiente (80%)	0,00	18,00 €	0,877%	0,00
3r Cuatrienio				33,33%
Suelo urbano	15.987,03	255,09 €	0,695%	28.342,64
Suelo urbanizable desarrollado (60%)	0,00	255,09 €	0,695%	0,00
Suelo urbanizable pendiente (40%)	0,00	18,00 €	0,877%	0,00
TOTAL				85.027,91

CUOTA INTEGRAL (CI=BI*ti)	85.027,91 €	
Tipo Impositivo (ti)	2,09%	
CUOTA LIQUIDA (CL=CI-B)	85.027,91 €	85.027,91 €
Bonificaciones (B)	0,00%	0,00 €

IBI INMUEBLE EDIFICADO

VALOR CATASTRAL (VC)	$VV = VM \cdot (1 - b) \cdot \sum Ci$	€/m2t o €/und.	m2/s o und.	m2/t	Valor (€)
Aprovechamiento residencial plurifamiliar	ZONA 1	1.481,30	15.063,53	15.063,53	22.313.559,06
	TOTAL		15.063,53	15.063,53	22.313.559,06
Aprovechamiento residencial unifamiliar	ZONA 1	1.399,70	191,50	191,50	268.042,55
	TOTAL		191,50	191,50	268.042,55
Aprovechamiento residencial HPO	ZONA 1	0,00	0,00	0,00	0,00
	TOTAL		0,00	0,00	0,00
Aprovechamiento turístico	ZONA 1	0,00	0,00	0,00	0,00
	TOTAL		0,00	0,00	0,00
Aprovechamiento terciario (comercial)	ZONA 1	0,00	0,00	0,00	0,00
	TOTAL		0,00	0,00	0,00
Aprovechamiento industrial	ZONA 1	0,00	0,00	0,00	0,00
	TOTAL		0,00	0,00	0,00
Aprovechamiento equipamiento privado	ZONA 1	1.110,97	732,00	732,00	813.232,13
	TOTAL		732,00	732,00	813.232,13
Superficie de espacios libres privados	ZONA 1	0,00	0,00	0,00	0,00
Aparcamientos (media unidad)	ZONA 1	20.000,00	160	136	2.717.795
VALOR DEL SUELO LUCRATIVO PRIVADO (€/m2/s)					26.112.628,28

15.987,03 15.987,03

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

	$BI = VC = RM \cdot VV \cdot AO$	$BL = BI \cdot R$	$CI = BL \cdot ti$	$CL = CI \cdot B$
USOS Y TIPOLOGIAS DE EDIFICACIÓN	BI	BL	CI	CL
Aprovechamiento residencial plurifamiliar	11.156.779,53 €	11.156.779,53 €	232.618,85 €	232.618,85 €
Aprovechamiento residencial unifamiliar	134.021,28 €	134.021,28 €	2.794,34 €	2.794,34 €
Aprovechamiento residencial HPO	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €
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	406.616,07 €	406.616,07 €	8.477,94 €	8.477,94 €
Superficie de espacios libres privados	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €
Aparcamientos	1.358.897,27 €	1.358.897,27 €	28.333,01 €	28.333,01 €
TOTAL INGRESOS	13.056.314,14 €	13.056.314,14 €	272.224,15 €	272.224,15 €

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	15.987
BI	3.228.739,91 €
Tipo (ti)	2,09%
Cuota Liquidada (CL)*	67.319,23 €
Fiscal Anual. CL - CL*	204.904,92 €

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	2.021
MODULO COAIB (€/m2)	479,37

	Techo	Coste	PEM	Tipo imp.	Cuota	CL
USOS Y TIPOLOGIAS DE EDIFICACIÓN	m2t	m2t	€	ti	C=BI*ti	C*(1-B)
Aprovechamiento residencial plurifamiliar	15.063,53	1.428,86 €	21.523.670,76 €	2,00%	430.473,42 €	430.473,42 €
Aprovechamiento residencial unifamiliar	191,50	1.861,25 €	356.429,38 €	2,00%	7.128,59 €	7.128,59 €
Aprovechamiento residencial HPO	0,00	0,00 €	0,00 €	1,00%	0,00 €	0,00 €
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	732,00	1.071,65 €	784.444,14 €	2,00%	15.688,88 €	15.688,88 €
Superficie de espacios libres privados	0,00	0,00 €	0,00 €	2,00%	0,00 €	0,00 €
Aparcamientos	136	5.143,90 €	699.002,62 €	2,00%	13.980,05 €	13.980,05 €
TOTAL	16.122,92		23.363.546,90 €		467.270,94 €	467.270,94 €

IMPUESTOS POR INCREMENTO DE VALOR DE LOS TERRENOS URBANOS	
IIVTNU (plusvalía)	
BI (VT*Iva*Na)	5.222,53
Na (Número de años)	12
VT (Valor del terreno)	
V catastral del suelo = Valor del suelo x 0,8%	208.901,03
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)	108,89

TERRENOS URBANOS POR TRANSMISIONES	
PLUSVALIA (IIVTNU)	
CT	Estimación (*)
VT	208.901,03 €
Iva	2,20%
Na	12
ti	30%
Terreno que se trasmiten	60%
CT (Cuota Tributaria)	9.926,98 €
BIT = 40% x VT x Iva x Na	33.089,92 €
(*) 40% del valor estimado	

INGRESOS NO VINCULADOS A LA ACTIVIDAD INMOBILIARIA	
INGRESOS CAPÍTULOS 3, 4 Y 5	
IAE	293.148,51 €
IVTM (Impuesto vehículos)	15.987,03 €
Tasas y otros ingresos	10.268.441,75 €
Transferencias corrientes	10.623.567,44 €
Ingresos patrimoniales	505.692,53 €

ESCENARIO NORMALIZADO: INGRESOS

IBI SUELO	
Tasa Actualización	1,02
Vt (Repercusión) según zona	330
ANO ULTIMO CATASTRO	2.011
ANO APROBACIÓN DEL NUEVO PLANEAMIENTO	2.021
Nº AÑOS PREVISTOS ACTUACIÓN	10
ANO FINALIZACIÓN ACTUACIÓN	2.031
Nº DE AÑOS DESDE CATASTRO	20
Reducción catastro (RM)	0,5

BASE IMPONIBLE (BI=VC=RM*VV=0,5*VV)	245,18 €
Reducciones BI	0,00 €
BASE LIQUIDABLE (BL=BI+R)	3.919.720,31 €

ACTUACIONES URBANÍSTICAS

SUELO URBANO EN UA	Suelo lucrativo	Cesión AMP (*)	Aprovechamiento	Aprovech. neto
Superficie residencial plurifamiliar	12.989,67	0,00%	15.063,53	15.063,53
Superficie residencial unifamiliar	383,00	0,00%	191,50	191,50
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	732,00	0,00%	732,00	732,00
Superficie de espacios libres privados	0,00	0,00%	0,00	0,00
SUELO URBANIZABLE (SUB y SUDO)	Suelo lucrativo	Cesión AMP (*)	Aprovechamiento	Aprovech. neto
Superficie residencial plurifamiliar	0,00	0,00%	0,00	0,00
Superficie residencial unifamiliar	0,00	0,00%	0,00	0,00
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 espacios libres privados	0,00	0,00%	0,00	0,00
TOTAL SUPERFICIE DE SUELO LUCRATIVO Y APROVECHAMIENTO NETO (m2)			15.987,03	15.987,03

CUOTA INTEGRAL (CI=BL*ti)	81.726,17 €	
Tipo Impositivo (ti)	2,09%	
CUOTA LIQUIDA (CL=CI-B)	81.726,17 €	81.726,17 €
Bonificaciones (B)	0,00%	0,00 €

IBI INMUEBLE EDIFICADO

VV = VM*(1-b)-ΣCi	€/m2/t o €/und.	m2/s o und.	m2/t	Valor (€)
Aprovechamiento residencial plurifamiliar	1.481,30	15.063,53	15.063,53	22.313.559,06
Aprovechamiento residencial unifamiliar	1.399,70	191,50	191,50	268.042,55
Aprovechamiento residencial HPO	0,00	0,00	0,00	0,00
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	1.110,97	732,00	732,00	813.232,13
Superficie de espacios libres privados	0,00	0,00	0,00	0,00
Aparcamientos (media unidad)	20.000,00	160	136	2.717.795

(*) Resumen del cuadro del escenario recesivo	VALOR DEL SUELO LUCRATIVO PRIVADO (€/m2/s)	26.112.628,28
---	--	---------------

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

	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	11.156.779,53 €	11.156.779,53 €	232.618,85 €	232.618,85 €
Aprovechamiento residencial unifamiliar	134.021,28 €	134.021,28 €	2.794,34 €	2.794,34 €
Aprovechamiento residencial HPO	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €
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	406.616,07 €	406.616,07 €	8.477,94 €	8.477,94 €
Superficie de espacios libres privados	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €
Aparcamientos	1.358.897,27 €	1.358.897,27 €	28.333,01 €	28.333,01 €
TOTAL INGRESOS	13.056.314,14 €	13.056.314,14 €	272.224,15 €	272.224,15 €

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	15.987
BI	2.935.218,10 €
Tipo (ti)	2,09%
Cuota Líquida (CL)*	61.199,30 €
Fiscal Anual. CL - CL *	211.024,85 €

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	2.021
MODULO COAIB (€/m2)	479,37

	Techo	Coste	PEM	Tipo imp.	Cuota	CL
USOS Y TIPOLOGIAS DE EDIFICACIÓN	m2t	m2t	€	ti	C=BI*ti	C*(1-B)
Aprovechamiento residencial plurifamiliar	15.063,53	1.428,86	21.523.670,76	2,00%	430.473,42	430.473,42
Aprovechamiento residencial unifamiliar	191,50	1.861,25	356.429,38	2,00%	7.128,59	7.128,59
Aprovechamiento residencial HPO	0,00	0,00	0,00	1,00%	0,00	0,00
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	732,00	1.071,65	784.444,14	2,00%	15.688,88	15.688,88
Superficie de espacios libres privados	0,00	0,00	0,00	2,00%	0,00	0,00
Aparcamientos	135,89	5.143,90	699.002,62	2,00%	13.980,05	13.980,05
TOTAL	16.122,92		23.363.546,90		467.270,94	467.270,94

IMPUESTOS POR INCREMENTO DE VALOR DE LOS TERRENOS URBANOS	
IIVTNU (plusvalía)	
BI (VT*Iva*Na)	5.222,53
Na (Número de años)	10
VT (Valor del terreno)	
V catastral del suelo = Valor del suelo x 0,8%	208.901,03
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)	108,89

TERRENOS URBANOS POR TRANSMISIONES	
PLUSVALIA (IIVTNU)	
CT	Estimación (*)
VT	208.901,03 €
Iva	2,50%
Na	10
ti	30%
Terreno que se transmiten	60%
CT (Cuota Tributaria)	9.400,55 €
BIT = 40% x VT x Iva x Na	31.335,15 €

(*) 40% del valor estimado

INGRESOS NO VINCULADOS A LA ACTIVIDAD INMOBILIARIA	
INGRESOS CAPITULOS 3, 4 Y 5	
IAE	293.148,51 €
IVTM (Impuesto vehículos)	15.987,03 €
Tasas y otros ingresos	10.268.441,75 €
Transferencias corrientes	10.623.567,44 €
Ingresos patrimoniales	505.692,53 €

ESCENARIO EXPANSIVO: INGRESOS

IBI SUELO	
Tasa Actualización	1,02
Vt (Repercusión) según zona	330
ANO ULTIMO CATASTRO	2.011
ANO APROBACIÓN DEL NUEVO PLANEAMIENTO	2.021
Nº AÑOS PREVISTOS ACTUACIÓN	8
ANO FINALIZACIÓN ACTUACIÓN	2.029
Nº DE AÑOS DESDE CATASTRO	18
Reducción catastro (RM)	0,5

BASE IMPONIBLE (BI=VC=RM*VV=0,5*VV)	235,66 €
Reducciones BI	0,00 €
BASE LIQUIDABLE (BL=BI+R)	3.767.512,80 €

ACTUACIONES URBANISTICAS

SUELO URBANO EN UA	Suelo lucrativo	Cesion AMP (*)	Aprovechamiento	Aprovech. neto
Superficie residencial plurifamiliar	12.989,67	0,00%	15.063,53	15.063,53
Superficie residencial unifamiliar	383,00	0,00%	191,50	191,50
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	732,00	0,00%	732,00	732,00
Superficie de espacios libres privados	0,00	0,00%	0,00	0,00
SUELO URBANIZABLE (SUB y SUDO)	Suelo lucrativo	Cesion AMP (*)	Aprovechamiento	Aprovech. neto
Superficie residencial plurifamiliar	0,00	0,00%	0,00	0,00
Superficie residencial unifamiliar	0,00	0,00%	0,00	0,00
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 espacios libres privados	0,00	0,00%	0,00	0,00
TOTAL SUPERFICIE DE SUELO LUCRATIVO Y APROVECHAMIENTO NETO (m2)			15.987,03	15.987,03

CUOTA INTEGRAL (CI=BL*ti)	78.552,64 €
Tipo Impositivo (ti)	2,09%
CUOTA LIQUIDA (CL=CI-B)	78.552,64 €
Bonificaciones (B)	0,00%

IBI INMUEBLE EDIFICADO

VV = VM*(1-b)-ΣCi	€/m2/t o €/und.	m2/s o und.	m2/t	Valor (€)
Aprovechamiento residencial plurifamiliar	1.481,30	15.063,53	15.063,53	22.313.559,06
Aprovechamiento residencial unifamiliar	1.399,70	191,50	191,50	268.042,55
Aprovechamiento residencial HPO	0,00	0,00	0,00	0,00
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	1.110,97	732,00	732,00	813.232,13
Superficie de espacios libres privados	0,00	0,00	0,00	0,00
Aparcamientos (media unidad)	20.000,00	159,87	135,89	2.717.794,54

(*) Resumen del cuadro del escenario recesivo	VALOR DEL SUELO LUCRATIVO PRIVADO (€/m2/s)	26.112.628,28
---	--	---------------

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

	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	11.156.779,53 €	11.156.779,53 €	232.618,85 €	232.618,85 €
Aprovechamiento residencial unifamiliar	134.021,28 €	134.021,28 €	2.794,34 €	2.794,34 €
Aprovechamiento residencial HPO	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €
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	406.616,07 €	406.616,07 €	8.477,94 €	8.477,94 €
Superficie de espacios libres privados	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €
Aparcamientos	1.358.897,27 €	1.358.897,27 €	28.333,01 €	28.333,01 €
TOTAL INGRESOS	13.056.314,14 €	13.056.314,14 €	272.224,15 €	272.224,15 €

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	15.987
BI	2.641.696,29 €
Tipo (ti)	2,09%
Cuota Líquida (CL)*	55.079,37 €
Fiscal Anual. CL - CL *	217.144,78 €

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	2.021
MODULO COAIB (€/m2)	479,37

	Techo	Coste	PEM	Tipo imp.	Cuota	CL
USOS Y TIPOLOGIAS DE EDIFICACIÓN	m2t	m2t	€	ti	C=BI*ti	C*(1-B)
Aprovechamiento residencial plurifamiliar	15.063,53	1.428,86	21.523.670,76	2,00%	430.473,42	430.473,42
Aprovechamiento residencial unifamiliar	191,50	1.861,25	356.429,38	2,00%	7.128,59	7.128,59
Aprovechamiento residencial HPO	0,00	0,00	0,00	1,00%	0,00	0,00
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	732,00	1.071,65	784.444,14	2,00%	15.688,88	15.688,88
Superficie de espacios libres privados	0,00	0,00	0,00	2,00%	0,00	0,00
Aparcamientos	135,89	5.143,90	699.002,62	2,00%	13.980,05	13.980,05
TOTAL	16.122,92		23.363.546,90		467.270,94	467.270,94

IMPUESTOS POR INCREMENTO DE VALOR DE LOS TERRENOS URBANOS	
IIVTNU (plusvalía)	
BI (VT*iva*Na)	5.222,53
Na (Número de años)	8
VT (Valor del terreno)	
V catastral del suelo = Valor del suelo x 0,8%	208.901,03
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)	108,89

TERRENOS URBANOS POR TRANSMISIONES	
PLUSVALIA (IIVTNU)	
CT	Estimación (*)
VT	208.901,03 €
Iva	2,50%
Na	8
ti	30%
Terreno que se transmiten	60%
CT (Cuota Tributaria)	7.520,44 €
BIT = 40% x VT x Iva x Na	25.068,12 €
(*) 40% del valor estimado	

INGRESOS NO VINCULADOS A LA ACTIVIDAD INMOBILIARIA	
INGRESOS CAPITULOS 3, 4 Y 5	
IAE	293.148,51 €
IVTM (Impuesto vehículos)	15.987,03 €
Tasas y otros ingresos	10.268.441,75 €
Transferencias corrientes	10.623.567,44 €
Ingresos patrimoniales	505.692,53 €

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			
	2.021	2.022	2.023	2.024	2.025	2.026	2.027	2.028	2.029	2.030	2.031	2.032	2.033
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	19.152.693,05 €	19.471.904,60 €	19.791.116,15 €	20.110.327,70 €	20.429.539,25 €	20.748.750,80 €	21.067.962,36 €	21.387.173,91 €	21.706.385,46 €	22.025.597,01 €	22.344.808,56 €	22.664.020,11 €	22.983.231,66 €
CAP.2.- Impuestos Indirectos	3.908.258,64 €	3.973.396,28 €	4.038.533,93 €	4.103.671,57 €	4.168.809,22 €	4.233.946,86 €	4.299.084,50 €	4.364.222,15 €	4.429.359,79 €	4.494.497,44 €	4.559.635,08 €	4.624.772,72 €	4.689.910,37 €
CAP.3.- Tasas y Otros Ingresos	10.268.441,75 €	10.439.582,45 €	10.610.723,14 €	10.781.863,84 €	10.953.004,53 €	11.124.145,23 €	11.295.285,93 €	11.466.426,62 €	11.637.567,32 €	11.808.708,01 €	11.979.848,71 €	12.150.989,40 €	12.322.130,10 €
CAP.4.- Transferencias corrientes	10.623.567,44 €	10.800.626,90 €	10.977.686,35 €	11.154.745,81 €	11.331.805,27 €	11.508.864,73 €	11.685.924,18 €	11.862.983,64 €	12.040.043,10 €	12.217.102,56 €	12.394.162,01 €	12.571.221,47 €	12.748.280,93 €
CAP.5.- Ingresos Patrimoniales	505.692,53 €	514.120,74 €	522.548,95 €	530.977,16 €	539.405,37 €	547.833,57 €	556.261,78 €	564.689,99 €	573.118,20 €	581.546,41 €	589.974,62 €	598.402,83 €	606.831,04 €
TOTAL OPERACIONES CORRIENTES	44.458.653,41 €	45.199.630,97 €	45.940.608,52 €	46.681.586,08 €	47.422.563,64 €	48.163.541,19 €	48.904.518,75 €	49.645.496,31 €	50.386.473,86 €	51.127.451,42 €	51.868.428,98 €	52.609.406,54 €	53.350.384,09 €

	2.021	2.022	2.023	2.024	2.025	2.026	2.027	2.028	2.029	2.030	2.031	2.032	2.033
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%	0,00%	7,50%	7,50%	7,50%	7,50%	7,50%	7,50%	7,50%	7,50%	7,50%
IBI solares	28.342,64 €	33.066,41 €	37.790,18 €	42.513,95 €	47.237,73 €	51.961,50 €	56.685,27 €	61.409,04 €	66.132,82 €	70.856,59 €	75.580,36 €	80.304,13 €	85.027,91 €
IBI edificación	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	20.416,81 €	40.833,62 €	61.250,43 €	81.667,24 €	102.084,06 €	122.500,87 €	142.917,68 €	163.334,49 €
I/VTM	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	1.199,03 €	2.398,05 €	3.597,08 €	4.796,11 €	5.995,14 €	7.194,16 €	8.393,19 €	9.592,22 €
I/VTNU	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	744,52 €	1.489,05 €	2.233,57 €	2.978,09 €	3.722,62 €	4.467,14 €	5.211,66 €	5.956,19 €
I/CIO	35.045,32 €	35.045,32 €	35.045,32 €	0,00 €	35.045,32 €	35.045,32 €	35.045,32 €	35.045,32 €	35.045,32 €	35.045,32 €	35.045,32 €	35.045,32 €	35.045,32 €
IAE	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	21.986,14 €	43.972,28 €	65.958,42 €	87.944,55 €	109.930,69 €	131.916,83 €	153.902,97 €	175.889,11 €
Tasas y otros ingresos	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	34.228,14 €	51.342,21 €	68.456,28 €	85.570,35 €	102.684,42 €	119.798,49 €	136.912,56 €
Transferencias Corrientes	0,00 €	9.295,62 €	18.591,24 €	27.886,86 €	37.182,49 €	46.478,11 €	55.773,73 €	65.069,35 €	74.364,97 €	83.660,59 €	92.956,22 €	102.251,84 €	111.547,46 €
Ingresos Patrimoniales	0,00 €	290,77 €	581,55 €	872,32 €	1.163,09 €	1.453,87 €	1.744,64 €	2.035,41 €	2.326,19 €	2.616,96 €	2.907,73 €	3.198,51 €	3.489,28 €
TOTAL	63.387,96 €	77.698,12 €	92.008,29 €	71.273,14 €	120.628,62 €	179.285,29 €	272.170,10 €	347.940,84 €	423.711,57 €	499.482,31 €	575.253,05 €	651.023,78 €	726.794,52 €

	2.021	2.022	2.023	2.024	2.025	2.026	2.027	2.028	2.029	2.030	2.031	2.032	2.033
CAP.1.- Gastos de Personal	28.820,97 €	28.820,97 €	28.820,97 €	28.820,97 €	28.820,97 €	32.225,56 €	35.630,15 €	39.034,74 €	42.439,33 €	45.843,92 €	49.248,51 €	52.653,10 €	56.057,68 €
CAP.2.- Gastos de Bienes Corrientes y Servicios	24.856,20 €	24.856,20 €	24.856,20 €	24.856,20 €	24.856,20 €	34.181,16 €	43.506,11 €	52.831,07 €	62.156,02 €	71.480,98 €	80.805,93 €	90.130,89 €	99.455,84 €
CAP.4.- Transferencias corrientes	563,61 €	563,61 €	563,61 €	563,61 €	563,61 €	697,27 €	830,93 €	964,59 €	1.098,25 €	1.231,91 €	1.365,57 €	1.499,23 €	1.632,89 €
TOTAL	54.240,79 €	54.240,79 €	54.240,79 €	54.240,79 €	54.240,79 €	67.103,99 €	79.967,20 €	92.830,40 €	105.693,60 €	118.556,81 €	131.420,01 €	144.283,22 €	157.146,42 €

SALDO	9.147,17 €	23.457,34 €	37.767,50 €	17.032,35 €	66.387,84 €	112.181,30 €	192.202,90 €	255.110,44 €	318.017,97 €	380.925,50 €	443.833,03 €	506.740,57 €	569.648,10 €
-------	------------	-------------	-------------	-------------	-------------	--------------	--------------	--------------	--------------	--------------	--------------	--------------	--------------

INGRESOS Y GASTOS NO FINANCIEROS DE CAPITAL

INGRESOS Y GASTOS FINANCIEROS

GASTOS	D/I 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	25.383,71 €	10.002,57 €	35.386,28 €	63,14 €	24,88 €	71,73%	28,27%
15 Vivienda y urbanismo	I	10.309,73 €	4.731,82 €	15.041,54 €	25,65 €	11,77 €	68,54%	31,46%
16 Bienestar comunitario	D	0,00 €	59.985,62 €	59.985,62 €	0,00 €	149,22 €	0,00%	100,00%
17 Medio ambiente	I	2.182,44 €	8.349,74 €	10.532,18 €	5,43 €	20,77 €	20,72%	79,28%
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	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €		#DIV/0!
23 Servicios Sociales y promoción social	D	5.857,70 €	10.902,02 €	16.759,73 €	14,57 €	27,12 €	34,95%	65,05%
24 Fomento del Empleo	D	3.060,07 €	708,67 €	3.768,75 €	7,61 €	1,76 €	0,00%	0,00%
31 Sanidad	D	0,00 €	2.072,66 €	2.072,66 €	0,00 €	5,16 €	0,00%	100,00%
32 Educación.	D	3.244,38 €	3.506,05 €	6.750,44 €	8,07 €	8,72 €	48,06%	51,94%
33 Cultura.	D	2.268,08 €	15.141,07 €	17.409,16 €	5,64 €	37,66 €	13,03%	86,97%
34 Deporte.	D	2.821,50 €	11.229,97 €	14.051,47 €	7,02 €	27,94 €	20,08%	79,92%
4 ACTUACIONES DE CARÁCTER ECONÓMICO								
41 Agricultura, Ganadería y Pesca	I	0,00 €	173,38 €	173,38 €	0,00 €	0,43 €	0,00%	100,00%
42 Industria y energía	I	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	#DIV/0!	#DIV/0!
43 Comercio, turismo y pequeñas y medianas empresas.	I	576,62 €	9.323,90 €	9.900,52 €	1,43 €	23,19 €	5,82%	94,18%
44 Transporte público	I	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00%	#DIV/0!
45 Infraestructuras	I	0,00 €	2.260,96 €	2.260,96 €	0,00 €	5,62 €	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 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	#DIV/0!	#DIV/0!
9 ACTUACIONES DE CARÁCTER GENERAL								
91 Órganos de gobierno	I	5.415,49 €	651,58 €	6.067,06 €	13,47 €	1,62 €	89,26%	10,74%
92 Servicios de carácter general	I	6.401,09 €	5.842,32 €	12.243,41 €	15,92 €	14,53 €	52,28%	47,72%
93 Administración financiera y tributaria	I	6.694,67 €	4.306,60 €	11.001,26 €	16,65 €	10,71 €	60,85%	39,15%
94 Transferencias a otras Administraciones Públicas	I	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00%	0,00%
TOTAL		74.215,49 €	149.188,94 €	223.404,43 €	184,82 €	371,12 €	33,22%	66,78%
TOTAL GASTOS DEPENDIENTES	D	28.820,97 €	24.856,20 €					
TOTAL GASTOS INDEPENDIENTES	I	45.394,52 €	124.332,74 €					
TOTAL		74.215,49 €	149.188,94 €					

INGRESOS NO VINCULADOS A LA ACTIVIDAD INMOBILIARIA	
INGRESOS CAPÍTULOS 3, 4 Y 5	
IAE	293.148,51 €
IVTM (Impuesto vehículos)	15.987,03 €
Tasas y otros ingresos	10.268.441,75 €
Transferencias corrientes	10.623.567,44 €
Ingresos patrimoniales	505.692,53 €

	BI	Tipo imp.	Cuota	CL
USOS Y TIPOLOGIAS DE EDIFICACIÓN	€	ti	C=BI*ti	C*(1-B)
Aprovechamiento residencial plurifamiliar	11.156.779,53 €	2,00%	430.473,42 €	430.473,42 €
Aprovechamiento residencial unifamiliar	134.021,28 €	2,00%	7.128,59 €	7.128,59 €
Aprovechamiento residencial HPO	0,00 €	1,00%	0,00 €	0,00 €
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	406.616,07 €	2,00%	15.688,88 €	15.688,88 €
Superficie de espacios libres privados	0,00 €	2,00%	0,00 €	0,00 €
Aparcamientos	1.358.897,27 €	2,00%	13.980,05 €	13.980,05 €
TOTAL	13.056.314,14 €		467.270,94 €	467.270,94 €

	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	11.156.779,53 €	11.156.779,53 €	232.618,85 €	232.618,85 €
Aprovechamiento residencial unifamiliar	134.021,28 €	134.021,28 €	2.794,34 €	2.794,34 €
Aprovechamiento residencial HPO	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €
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	406.616,07 €	406.616,07 €	8.477,94 €	8.477,94 €
Superficie de espacios libres privados	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €
Aparcamientos	1.358.897,27 €	1.358.897,27 €	28.333,01 €	28.333,01 €
TOTAL INGRESOS	13.056.314,14 €	13.056.314,14 €	272.224,15 €	272.224,15 €

ESCENARIO NORMALIZADO NUEVA ORDENACION

INGRESOS Y GASTOS NO FINANCIEROS CORRIENTES		DURANTE EL PRIMER CUATRIENIO					DURANTE EL SEGUNDO CUATRIENIO					
INGRESOS	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	1,032	1,064	1,096	1,128	1,160	1,192	1,224	1,256	1,288	1,320	
CAP.1.- Impuestos Directos	19.152.893,05 €	19.765.579,23 €	20.378.465,41 €	20.991.351,58 €	21.604.237,76 €	22.217.123,94 €	22.830.010,12 €	23.442.896,29 €	24.055.782,47 €	24.668.668,65 €	25.281.554,83 €	
CAP.2.- Impuestos Indirectos	3.908.258,64 €	4.033.322,92 €	4.158.387,19 €	4.283.451,47 €	4.408.515,75 €	4.533.580,02 €	4.658.644,30 €	4.783.708,58 €	4.908.772,85 €	5.033.837,13 €	5.158.901,40 €	
CAP.3.- Tasas y Otros Ingresos	10.268.441,75 €	10.597.031,89 €	10.925.622,02 €	11.254.212,16 €	11.582.802,29 €	11.911.392,43 €	12.239.982,57 €	12.568.572,70 €	12.897.162,84 €	13.225.752,97 €	13.554.343,11 €	
CAP.4.- Transferencias corrientes	10.623.567,44 €	10.963.521,60 €	11.303.475,76 €	11.643.429,91 €	11.983.384,07 €	12.323.338,23 €	12.663.292,39 €	13.003.246,55 €	13.343.200,70 €	13.683.154,86 €	14.023.109,02 €	
CAP.5.- Ingresos Patrimoniales	505.692,53 €	521.874,69 €	538.056,85 €	554.239,01 €	570.421,17 €	586.603,33 €	602.785,50 €	618.967,66 €	635.149,82 €	651.331,98 €	667.514,14 €	
TOTAL OPERACIONES CORRIENTES	44.458.653,41 €	45.881.330,32 €	47.304.007,23 €	48.726.684,14 €	50.149.361,05 €	51.572.037,96 €	52.994.714,86 €	54.417.391,77 €	55.840.068,68 €	57.262.745,59 €	58.685.422,50 €	

	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%	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	27.242,06 €	32.690,47 €	38.138,88 €	43.587,29 €	49.035,70 €	54.484,11 €	59.932,52 €	65.380,93 €	70.829,35 €	76.277,76 €	81.726,17 €	
IBI edificación	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	27.222,41 €	54.444,83 €	81.667,24 €	108.889,66 €	136.112,07 €	163.334,49 €	
IVTM	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	1.598,70 €	3.197,41 €	4.796,11 €	6.394,81 €	7.993,51 €	9.592,22 €	
IIVTNU	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	940,05 €	1.880,11 €	2.820,16 €	3.760,22 €	4.700,27 €	5.640,33 €	
ICIO	46.727,09 €	46.727,09 €	46.727,09 €	46.727,09 €	46.727,09 €	46.727,09 €	46.727,09 €	46.727,09 €	46.727,09 €	46.727,09 €	46.727,09 €	
IAE	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	29.314,85 €	58.629,70 €	87.944,55 €	117.259,41 €	146.574,26 €	175.889,11 €	
Tasas y otros ingresos	0,00 €	27.314,06 €	27.314,06 €	27.314,06 €	27.314,06 €	27.314,06 €	27.314,06 €	27.314,06 €	27.314,06 €	27.314,06 €	27.314,06 €	
Transferencias Corrientes	0,00 €	14.835,81 €	14.835,81 €	14.835,81 €	14.835,81 €	14.835,81 €	14.835,81 €	14.835,81 €	14.835,81 €	14.835,81 €	14.835,81 €	
Ingresos Patrimoniales	0,00 €	348,93 €	348,93 €	348,93 €	348,93 €	348,93 €	348,93 €	348,93 €	348,93 €	348,93 €	348,93 €	
TOTAL	73.969,15 €	121.916,36 €	127.384,77 €	132.813,18 €	138.281,59 €	202.786,02 €	267.310,46 €	331.834,89 €	396.359,33 €	460.883,76 €	525.408,20 €	

	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	28.820,97 €	28.820,97 €	28.820,97 €	28.820,97 €	28.820,97 €	33.360,43 €	37.899,88 €	42.439,33 €	46.978,78 €	51.518,23 €	56.057,68 €	
CAP.2.- Gastos de Bienes Corrientes y Servicios	24.856,20 €	24.856,20 €	24.856,20 €	24.856,20 €	24.856,20 €	37.289,48 €	49.722,75 €	62.156,02 €	74.589,30 €	87.022,57 €	99.455,84 €	
CAP.4.- Transferencias corrientes	749,60 €	749,60 €	749,60 €	749,60 €	749,60 €	986,63 €	1.223,65 €	1.460,67 €	1.697,70 €	1.934,72 €	2.171,75 €	
TOTAL	54.426,78 €	54.426,78 €	54.426,78 €	54.426,78 €	54.426,78 €	71.636,53 €	88.846,28 €	106.056,03 €	123.265,78 €	140.475,53 €	157.685,27 €	

SALDO	19.542,37 €	67.489,58 €	72.937,99 €	78.386,40 €	83.834,81 €	131.149,50 €	178.464,18 €	225.778,87 €	273.093,55 €	320.408,24 €	367.722,92 €	
-------	-------------	-------------	-------------	-------------	-------------	--------------	--------------	--------------	--------------	--------------	--------------	--

INGRESOS Y GASTOS NO FINANCIEROS DE CAPITAL

INGRESOS Y GASTOS FINANCIEROS

GASTOS	D/I 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	25.383,71 €	10.002,57 €	35.386,28 €	63,14 €	24,88 €	71,73%	28,27%
15 Vivienda y urbanismo	I	10.309,73 €	4.731,82 €	15.041,54 €	25,65 €	11,77 €	68,54%	31,46%
16 Bienestar comunitario	D	0,00 €	59.985,62 €	59.985,62 €	0,00 €	149,22 €	0,00%	100,00%
17 Medio ambiente	I	2.182,44 €	8.349,74 €	10.532,18 €	5,43 €	20,77 €	20,72%	79,28%
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	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €		#DIV/0!
23 Servicios Sociales y promoción social	D	5.857,70 €	10.902,02 €	16.759,73 €	14,57 €	27,12 €	34,95%	65,05%
24 Fomento del Empleo	D	3.060,07 €	708,67 €	3.768,75 €	7,61 €	1,76 €	0,00%	0,00%
31 Sanidad	D	0,00 €	2.072,66 €	2.072,66 €	0,00 €	5,16 €	0,00%	100,00%
32 Educación.	D	3.244,38 €	3.506,05 €	6.750,44 €	8,07 €	8,72 €	48,06%	51,94%
33 Cultura.	D	2.268,08 €	15.141,07 €	17.409,16 €	5,64 €	37,66 €	13,03%	86,97%
34 Deporte.	D	2.821,50 €	11.229,97 €	14.051,47 €	7,02 €	27,94 €	20,08%	79,92%
4 ACTUACIONES DE CARÁCTER ECONÓMICO								
41 Agricultura, Ganadería y Pesca	I	0,00 €	173,38 €	173,38 €	0,00 €	0,43 €	0,00%	100,00%
42 Industria y energía	I	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	#DIV/0!	#DIV/0!
43 Comercio, turismo y pequeñas y medianas empresas.	I	576,62 €	9.323,90 €	9.900,52 €	1,43 €	23,19 €	5,82%	94,18%
44 Transporte público	I	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00%	#DIV/0!
45 Infraestructuras	I	0,00 €	2.260,96 €	2.260,96 €	0,00 €	5,62 €	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 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	#DIV/0!	#DIV/0!
9 ACTUACIONES DE CARÁCTER GENERAL								
91 Órganos de gobierno	I	5.415,49 €	651,58 €	6.067,06 €	13,47 €	1,62 €	89,26%	10,74%
92 Servicios de carácter general	I	6.401,09 €	5.842,32 €	12.243,41 €	15,92 €	14,53 €	52,28%	47,72%
93 Administración financiera y tributaria	I	6.694,67 €	4.306,60 €	11.001,26 €	16,65 €	10,71 €	60,85%	39,15%
94 Transferencias a otras Administraciones Públicas	I	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00%	0,00%
TOTAL		74.215,49 €	149.188,94 €	223.404,43 €	184,82 €	371,12 €	33,22%	66,78%
TOTAL GASTOS DEPENDIENTES	D	28.820,97 €	24.856,20 €					
TOTAL GASTOS INDEPENDIENTES	I	45.394,52 €	124.332,74 €					
TOTAL		74.215,49 €	149.188,94 €					

INGRESOS NO VINCULADOS A LA ACTIVIDAD INMOBILIARIA	
INGRESOS CAPÍTULOS 3, 4 Y 5	
IAE	293.148,51 €
IVTM (Impuesto vehículos)	15.987,03 €
Tasas y otros ingresos	10.268.441,75 €
Transferencias corrientes	10.623.567,44 €
Ingresos patrimoniales	505.692,53 €

	BI	Tipo imp.	Cuota	CL
USOS Y TIPOLOGIAS DE EDIFICACION	€	ti	C=BI*ti	C*(1-B)
Aprovechamiento residencial plurifamiliar	11.156.779,53 €	2,00%	430.473,42 €	430.473,42 €
Aprovechamiento residencial unifamiliar	134.021,28 €	2,00%	7.128,59 €	7.128,59 €
Aprovechamiento residencial HPO	0,00 €	1,00%	0,00 €	0,00 €
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	406.616,07 €	2,00%	15.688,88 €	15.688,88 €
Superficie de espacios libres privados	0,00 €	2,00%	0,00 €	0,00 €
Aparcamientos	1.358.897,27 €	2,00%	13.980,05 €	13.980,05 €
TOTAL	13.056.314,14 €		467.270,94 €	467.270,94 €

	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	11.156.779,53 €	11.156.779,53 €	232.618,85 €	232.618,85 €
Aprovechamiento residencial unifamiliar	134.021,28 €	134.021,28 €	2.794,34 €	2.794,34 €
Aprovechamiento residencial HPO	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €
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	406.616,07 €	406.616,07 €	8.477,94 €	8.477,94 €
Superficie de espacios libres privados	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €
Aparcamientos	1.358.897,27 €	1.358.897,27 €	28.333,01 €	28.333,01 €
TOTAL INGRESOS	13.056.314,14 €	13.056.314,14 €	272.224,15 €	272.224,15 €

ESCENARIO EXPANSIVO NUEVA ORDENACION

INGRESOS Y GASTOS NO FINANCIEROS CORRIENTES		DURANTE EL PRIMER CUATRIENIO					DURANTE EL SEGUNDO CUATRIENIO		
INGRESOS	2.021	2.022	2.023	2.024	2.025	2.026	2.027	2.028	2.029
OPERACIONES CORRIENTES	1,000	1,055	1,110	1,165	1,220	1,275	1,330	1,385	1,440
CAP.1.- Impuestos Directos	19.152.893,05 €	20.206.091,168 €	21.259.489,286 €	22.312.887,403 €	23.366.285,521 €	24.419.683,639 €	25.473.081,757 €	26.526.479,874 €	27.579.877,992 €
CAP.2.- Impuestos Indirectos	3.908.258,64 €	4.123.212,87 €	4.338.167,09 €	4.553.121,32 €	4.768.075,54 €	4.983.029,77 €	5.197.983,99 €	5.412.938,22 €	5.627.892,44 €
CAP.3.- Tasas y Otros Ingresos	10.268.441,75 €	10.833.206,05 €	11.397.970,34 €	11.962.734,64 €	12.527.498,94 €	13.092.263,23 €	13.657.027,53 €	14.221.791,82 €	14.786.556,12 €
CAP.4.- Transferencias corrientes	10.623.567,44 €	11.207.863,65 €	11.792.159,86 €	12.376.456,07 €	12.960.752,28 €	13.545.048,49 €	14.129.344,70 €	14.713.640,90 €	15.297.937,11 €
CAP.5.- Ingresos Patrimoniales	505.692,53 €	533.505,62 €	561.318,71 €	589.131,80 €	616.944,89 €	644.757,98 €	672.571,06 €	700.384,15 €	728.197,24 €
TOTAL OPERACIONES CORRIENTES	44.458.653,41 €	46.903.879,35 €	49.348.105,29 €	51.794.331,22 €	54.239.557,16 €	56.684.783,10 €	59.130.009,04 €	61.575.234,97 €	64.020.460,91 €

	2.021	2.022	2.023	2.024	2.025	2.026	2.027	2.028	2.029
Solares disponibles	100,00%	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	26.184,21 €	32.730,27 €	39.276,32 €	45.822,37 €	52.368,43 €	58.914,49 €	65.460,53 €	72.006,59 €	78.552,64 €
IBI edificación	0,00 €	40.833,62 €	81.667,24 €	122.500,87 €	0,00 €	40.833,62 €	81.667,24 €	122.500,87 €	163.334,49 €
IVTM	0,00 €	2.398,05 €	4.796,11 €	7.194,16 €	0,00 €	2.398,05 €	4.796,11 €	7.194,16 €	9.592,22 €
IVTNU	0,00 €	1.128,07 €	2.256,13 €	3.384,20 €	0,00 €	1.128,07 €	2.256,13 €	3.384,20 €	4.512,26 €
ICIO	70.090,64 €	70.090,64 €	70.090,64 €	70.090,64 €	70.090,64 €	70.090,64 €	70.090,64 €	70.090,64 €	70.090,64 €
IAE	0,00 €	43.972,28 €	87.944,55 €	131.916,83 €	0,00 €	43.972,28 €	87.944,55 €	131.916,83 €	175.889,11 €
Tasas y otros ingresos	0,00 €	38.506,66 €	38.506,66 €	38.506,66 €	38.506,66 €	38.506,66 €	38.506,66 €	38.506,66 €	38.506,66 €
Transferencias Corrientes	0,00 €	20.915,15 €	20.915,15 €	20.915,15 €	20.915,15 €	20.915,15 €	20.915,15 €	20.915,15 €	20.915,15 €
Ingresos Patrimoniales	0,00 €	436,16 €	436,16 €	436,16 €	436,16 €	436,16 €	436,16 €	436,16 €	436,16 €
TOTAL	96.274,85 €	251.010,89 €	345.889,96 €	440.767,04 €	182.317,03 €	277.195,11 €	372.073,18 €	466.951,25 €	561.829,32 €

	2.021	2.022	2.023	2.024	2.025	2.026	2.027	2.028	2.029
CAP.1.- Gastos de Personal	28.820,97 €	35.630,15 €	42.439,33 €	49.248,51 €	28.820,97 €	35.630,15 €	42.439,33 €	49.248,51 €	56.057,68 €
CAP.2.- Gastos de Bienes Corrientes y Servicios	24.856,20 €	43.506,11 €	62.156,02 €	80.805,93 €	24.856,20 €	43.506,11 €	62.156,02 €	80.805,93 €	99.455,84 €
CAP.4.- Transferencias corrientes	749,60 €	1.105,14 €	1.460,67 €	1.816,21 €	749,60 €	1.105,14 €	1.460,67 €	1.816,21 €	2.171,75 €
TOTAL	54.426,78 €	80.241,40 €	106.056,03 €	131.870,65 €	54.426,78 €	80.241,40 €	106.056,03 €	131.870,65 €	157.685,27 €

SALDO	41.848,08 €	170.769,49 €	239.832,94 €	308.896,39 €	127.890,26 €	196.953,70 €	266.017,15 €	335.080,60 €	404.144,05 €
-------	-------------	--------------	--------------	--------------	--------------	--------------	--------------	--------------	--------------

INGRESOS Y GASTOS NO FINANCIEROS DE CAPITAL

INGRESOS Y GASTOS FINANCIEROS

GASTOS	D/I 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	25.383,71 €	10.002,57 €	35.386,28 €	63,14 €	24,88 €	71,73%	28,27%
15 Vivienda y urbanismo	I	10.309,73 €	4.731,82 €	15.041,54 €	25,65 €	11,77 €	68,54%	31,46%
16 Bienestar comunitario	D	0,00 €	59.985,62 €	59.985,62 €	0,00 €	149,22 €	0,00%	100,00%
17 Medio ambiente	I	2.182,44 €	8.349,74 €	10.532,18 €	5,43 €	20,77 €	20,72%	79,28%
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	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €		#DIV/0!
23 Servicios Sociales y promoción social	D	5.857,70 €	10.902,02 €	16.759,73 €	14,57 €	27,12 €	34,95%	65,05%
24 Fomento del Empleo	D	3.060,07 €	708,67 €	3.768,75 €	7,61 €	1,76 €	0,00%	0,00%
31 Sanidad	D	0,00 €	2.072,66 €	2.072,66 €	0,00 €	5,16 €	0,00%	100,00%
32 Educación.	D	3.244,38 €	3.506,05 €	6.750,44 €	8,07 €	8,72 €	48,06%	51,94%
33 Cultura.	D	2.268,08 €	15.141,07 €	17.409,16 €	5,64 €	37,66 €	13,03%	86,97%
34 Deporte.	D	2.821,50 €	11.229,97 €	14.051,47 €	7,02 €	27,94 €	20,08%	79,92%
4 ACTUACIONES DE CARÁCTER ECONÓMICO								
41 Agricultura, Ganadería y Pesca	I	0,00 €	173,38 €	173,38 €	0,00 €	0,43 €	0,00%	100,00%
42 Industria y energía	I	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	#DIV/0!	#DIV/0!
43 Comercio, turismo y pequeñas y medianas empresas.	I	576,62 €	9.323,90 €	9.900,52 €	1,43 €	23,19 €	5,82%	94,18%
44 Transporte público	I	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00%	#DIV/0!
45 Infraestructuras	I	0,00 €	2.260,96 €	2.260,96 €	0,00 €	5,62 €	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 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	#DIV/0!	#DIV/0!
9 ACTUACIONES DE CARÁCTER GENERAL								
91 Órganos de gobierno	I	5.415,49 €	651,58 €	6.067,06 €	13,47 €	1,62 €	89,26%	10,74%
92 Servicios de carácter general	I	6.401,09 €	5.842,32 €	12.243,41 €	15,92 €	14,53 €	52,28%	47,72%
93 Administración financiera y tributaria	I	6.694,67 €	4.306,60 €	11.001,26 €	16,65 €	10,71 €	60,85%	39,15%
94 Transferencias a otras Administraciones Públicas	I	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00%	0,00%
TOTAL		74.215,49 €	149.188,94 €	223.404,43 €	184,82 €	371,12 €	33,22%	66,78%
TOTAL GASTOS DEPENDIENTES	D	28.820,97 €	24.856,20 €					
TOTAL GASTOS INDEPENDIENTES	I	45.394,52 €	124.332,74 €					
TOTAL		74.215,49 €	149.188,94 €					

INGRESOS NO VINCULADOS A LA ACTIVIDAD INMOBILIARIA	
INGRESOS CAPÍTULOS 3, 4 Y 5	
IAE	293.148,51 €
IVTM (Impuesto vehículos)	15.987,03 €
Tasas y otros ingresos	10.268.441,75 €
Transferencias corrientes	10.623.567,44 €
Ingresos patrimoniales	505.692,53 €

	BI	Tipo imp.	Cuota	CL
USOS Y TIPOLOGIAS DE EDIFICACIÓN	€	ti	C=BI*ti	C*(1-B)
Aprovechamiento residencial plurifamiliar	11.156.779,53 €	2,00%	430.473,42 €	430.473,42 €
Aprovechamiento residencial unifamiliar	134.021,28 €	2,00%	7.128,59 €	7.128,59 €
Aprovechamiento residencial HPO	0,00 €	1,00%	0,00 €	0,00 €
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	406.616,07 €	2,00%	15.688,88 €	15.688,88 €
Superficie de espacios libres privados	0,00 €	2,00%	0,00 €	0,00 €
Aparcamientos	1.358.897,27 €	2,00%	13.980,05 €	13.980,05 €
TOTAL	13.056.314,14 €		467.270,94 €	467.270,94 €

	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	11.156.779,53 €	11.156.779,53 €	232.618,85 €	232.618,85 €
Aprovechamiento residencial unifamiliar	134.021,28 €	134.021,28 €	2.794,34 €	2.794,34 €
Aprovechamiento residencial HPO	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €
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	406.616,07 €	406.616,07 €	8.477,94 €	8.477,94 €
Superficie de espacios libres privados	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €
Aparcamientos	1.358.897,27 €	1.358.897,27 €	28.333,01 €	28.333,01 €
TOTAL INGRESOS	13.056.314,14 €	13.056.314,14 €	272.224,15 €	272.224,15 €

PROYECCIÓN CONSIDERADA	12	2.021	2.022	2.023	2.024	2.025	2.026	2.027	2.028	2.029	2.030	2.031	2.032	2.033
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 EQUIPAMENTOS		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 ECONOMICA	2.021	2.021	2.022	2.022	2.023	2.023	2.024	2.024	2.025	2.025	2.026	2.026	2.027
TOTAL INGRESOS (€)	63.387,96	45.590.497,67	77.698,12	46.350.339,30	92.008,29	47.122.844,95	71.273,14	47.908.225,70	120.628,62	48.706.696,13	179.285,29	49.518.474,40	272.170,10
TOTAL GASTOS (€)	54.240,79	44.307.961,44	54.240,79	45.002.119,50	54.240,79	45.707.152,71	54.240,79	46.423.231,43	54.240,79	47.150.528,73	67.103,99	47.889.220,34	79.967,20
DIFERENCIAS (€)	9.147,17	1.282.536,23	23.457,34	1.348.219,80	37.767,50	1.415.692,24	17.032,35	1.484.994,27	66.387,84	1.556.167,40	112.181,30	1.629.254,06	192.202,90
AHORRO NETO (€)		11.263.750,80		11.478.512,78		11.697.369,76		11.920.399,61		12.147.681,89		12.379.297,69	

ESTABILIDAD PRESUPUESTARIA

SUMA 1 A 7 INGRESOS (€)		45.575.885,67		46.335.483,76		47.107.741,83		47.892.870,86		48.691.085,37		49.502.603,46	
SUMA 1 A 7 DE GASTOS (€)		41.180.961,44		41.826.129,84		42.481.405,87		43.146.947,90		43.822.916,75		44.509.475,77	
DIFERENCIA (€)		4.394.924,23		4.509.353,93		4.626.335,96		4.745.922,96		4.868.168,63		5.251.410,35	
AJUSTES (€)		-2.097.242,44		-2.128.002,00		-2.159.212,69		-2.190.881,14		-2.223.014,07		-2.255.618,27	
ESTABILIDAD (€)		2.297.681,79		2.381.351,93		2.467.123,27		2.555.041,82		2.645.154,56		2.929.142,06	

AHORRO

INGRESOS CORRIENTES (€)		44.458.653,41		45.199.630,97		45.952.958,15		46.718.840,79		47.497.488,13		48.289.112,93	
GASTOS CORRIENTES (€)		33.194.115,74		33.714.156,89		34.242.345,34		34.778.808,75		35.323.676,76		35.877.081,03	
DIFERENCIA (€)		11.264.537,67		11.485.474,08		11.710.612,81		11.940.032,03		12.173.811,37		12.412.031,91	
AJUSTES (€)		0,00		0,00		0,00		0,00		0,00		0,00	
AHORRO (€) (**)		11.264.537,67		11.485.474,08		11.710.612,81		11.940.032,03		12.173.811,37		12.412.031,91	
% de ahorro		25,34%		25,41%		25,48%		25,56%		25,63%		25,70%	
NIVEL DE ENDEUDAMIENTO		0,00%		0,00%		0,00%		0,00%		0,00%		0,00%	

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 ECONOMICA	2.027	2.028	2.028	2.029	2.029	2.030	2.030	2.031	2.031	2.032	2.032	2.033	2.033
TOTAL INGRESOS (€)	50.343.782,31	347.940,84	51.182.845,34	423.711,57	52.035.892,77	499.482,31	52.903.157,65	575.253,05	53.784.876,94	651.023,78	54.681.291,56	726.794,52	55.592.646,42
TOTAL GASTOS (€)	48.639.484,80	92.830,40	49.401.503,39	105.693,60	50.175.460,28	118.556,81	50.961.542,49	131.420,01	51.759.939,99	144.283,22	52.570.845,71	157.146,42	53.394.455,63
DIFERENCIAS (€)	1.704.297,51	255.110,44	1.781.341,95	318.017,97	1.860.432,49	380.925,50	1.941.615,16	443.833,03	2.024.936,95	506.740,57	2.110.445,84	569.648,10	2.198.190,79
AHORRO NETO (€)	12.615.329,63		12.855.861,92		13.100.980,35		13.350.772,38		13.605.327,11		13.864.735,34		14.129.089,63

ESTABILIDAD PRESUPUESTARIA

SUMA 1 A 7 INGRESOS (€)	50.327.646,85		51.166.440,97		52.019.214,98		52.886.201,90		53.767.638,60		54.663.765,91		55.574.828,67
SUMA 1 A 7 DE GASTOS (€)	45.206.790,90		45.915.030,62		46.634.366,10		47.364.971,17		48.107.022,38		48.860.699,07		49.626.183,35
DIFERENCIA (€)	5.120.855,96		5.251.410,35		5.384.848,88		5.521.230,73		5.660.616,21		5.803.066,84		5.948.645,32
AJUSTES (€)	-2.288.700,68		-2.322.268,29		-2.356.328,22		-2.390.887,70		-2.425.954,05		-2.461.534,71		-2.497.637,22
ESTABILIDAD (€)	2.832.155,28		2.929.142,06		3.028.520,66		3.130.343,03		3.234.662,16		3.341.532,13		3.451.008,10

AHORRO

INGRESOS CORRIENTES (€)	49.093.931,48		49.912.163,67		50.744.033,07		51.589.766,95		52.449.596,40		53.323.756,34		54.212.485,62
GASTOS CORRIENTES (€)	36.439.155,30		37.010.035,40		37.589.859,28		38.178.767,08		38.776.901,10		39.384.405,88		40.001.428,24
DIFERENCIA (€)	12.654.776,19		12.902.128,28		13.154.173,78		13.411.000,00		13.672.695,30		13.939.350,46		14.211.057,37
AJUSTES (€)	0,00		0,00		0,00		0,00		0,00		0,00		0,00
AHORRO (€) (**)	12.654.776,19		12.902.128,28		13.154.173,78		13.411.000,00		13.672.695,30		13.939.350,46		14.211.057,37
% de ahorro	25,78%		25,85%		25,92%		26,00%		26,07%		26,14%		26,21%
NIVEL DE ENDEUDAMIENTO	0,00%		0,00%		0,00%		0,00%		0,00%		0,00%		0,00%

(**) Sobre liquidación ejercicio anterior

CORRECCIÓN DEL GASTO (***)	2.021	2.022	2.023	2.024	2.025	2.026	2.027	2.028	2.029	2.030	2.031	2.032	2.033
SUMA 1 A 7 DE GASTOS (€)	41.180.961,44	41.826.129,84	42.481.405,87	43.146.947,90	43.822.916,75	44.509.475,77	45.206.790,90	46.487.766,88	47.350.286,43	48.224.075,57	49.109.310,85	50.006.171,60	51.058.024,02
DIFERENCIA (€)	4.394.924,23	4.509.353,93	4.626.335,96	4.745.922,96	4.868.168,63	4.993.127,69	5.120.855,96	4.678.674,08	4.668.928,55	4.662.126,33	4.658.327,75	4.657.594,31	4.516.804,66
AJUSTES (€)	-2.097.242,44	-2.128.002,00	-2.159.212,69	-2.190.881,14	-2.223.014,07	-2.255.618,27	-2.288.700,68	-2.322.268,29	-2.356.328,22	-2.390.887,70	-2.425.954,05	-2.461.534,71	-2.497.637,22
ESTABILIDAD (€)	2.297.681,79	2.381.351,93	2.467.123,27	2.555.041,82	2.645.154,56	2.737.509,41	2.832.155,28	2.356.405,80	2.312.600,33	2.271.238,63	2.232.373,70	2.196.059,60	2.019.167,43

(***) Incluida la parte proporcional de la inversión en la construcción de los equipamientos públicos previstos en la nueva ordenación.

PROYECCIÓN CONSIDERADA	10	2.021	2.022	2.023	2.024	2.025	2.026	2.027	2.028	2.029	2.030	2.031
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 ECONOMICA	2.021	2.021	2.022	2.022	2.023	2.023	2.024	2.024	2.025	2.025	2.026
TOTAL INGRESOS (€)	73.969,15	45.590.497,67	121.916,36	47.049.393,60	127.364,77	48.554.974,19	132.813,18	50.108.733,36	138.261,59	51.712.212,83	202.786,02
TOTAL GASTOS (€)	54.426,78	44.307.961,44	54.426,78	45.667.329,70	54.426,78	47.068.403,37	54.426,78	48.512.461,99	54.426,78	50.000.824,32	71.636,53
DIFERENCIAS (€)	19.542,37	1.282.536,23	67.489,58	1.382.063,90	72.937,99	1.486.570,82	78.386,40	1.596.271,38	83.834,81	1.711.388,51	131.149,50
AHORRO NETO (€)		11.263.750,60		11.659.874,18		12.069.928,64		12.494.403,89		12.933.807,08	
ESTABILIDAD PRESUPUESTARIA											
SUMA 1 A 7 INGRESOS (€)		45.575.885,67		47.034.314,01		48.539.412,06		50.092.673,25		51.695.638,79	
SUMA 1 A 7 DE GASTOS (€)		41.180.961,44		42.444.393,34		43.746.587,32		45.088.732,62		46.472.054,94	
DIFERENCIA (€)		4.394.924,23		4.589.920,67		4.792.824,74		5.003.940,62		5.223.583,85	
AJUSTES (€)		-2.097.242,44		-2.158.817,48		-2.222.200,36		-2.287.444,16		-2.354.603,52	
ESTABILIDAD (€)		2.297.681,79		2.431.103,20		2.570.624,38		2.716.496,46		2.868.980,33	
AHORRO											
INGRESOS CORRIENTES (€)		44.458.653,41		45.881.330,32		47.349.532,89		48.864.717,94		50.428.388,92	
GASTOS CORRIENTES (€)		33.194.115,74		34.212.511,21		35.262.151,05		36.343.993,85		37.459.027,58	
DIFERENCIA (€)		11.264.537,67		11.668.819,11		12.087.381,83		12.520.724,09		12.969.361,34	
AJUSTES (€)		0,00		0,00		0,00		0,00		0,00	
AHORRO (€) (**)		11.264.537,67		11.668.819,11		12.087.381,83		12.520.724,09		12.969.361,34	
% de ahorro		25,34%		25,43%		25,53%		25,62%		25,72%	
NIVEL DE ENDEUDAMIENTO		0,00%		0,00%		0,00%		0,00%		0,00%	

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 ECONOMICA	2.026	2.027	2.027	2.028	2.028	2.029	2.029	2.030	2.030	2.031	2.031
TOTAL INGRESOS (€)	53.367.003,64	267.310,46	55.074.747,76	331.834,89	56.837.139,69	396.359,33	58.655.928,16	460.883,76	60.532.917,86	525.408,20	62.469.971,23
TOTAL GASTOS (€)	51.534.849,61	88.846,28	53.115.938,80	106.056,03	54.745.535,80	123.265,78	56.425.128,84	140.475,53	58.156.251,79	157.685,27	59.940.485,60
DIFERENCIAS (€)	1.832.154,03	178.464,18	1.958.808,96	225.778,87	2.091.603,89	273.093,55	2.230.799,32	320.408,24	2.376.666,07	367.722,92	2.529.485,63
AHORRO NETO (€)	49.702.695,58		51.157.129,84		52.956.223,78		54.818.588,26		56.746.448,37		58.742.107,46
ESTABILIDAD PRESUPUESTARIA											
SUMA 1 A 7 INGRESOS (€)	53.349.899,23		55.057.096,01		56.818.923,08		58.637.128,62		60.513.516,73		62.449.949,27
SUMA 1 A 7 DE GASTOS (€)	47.897.817,59		49.367.322,63		50.881.912,09		52.442.969,15		54.051.919,44		55.710.232,33
DIFERENCIA (€)	5.452.081,64		5.689.773,38		5.937.010,99		6.194.159,47		6.461.597,29		6.739.716,94
AJUSTES (€)	-2.423.734,68		-2.494.895,53		-2.568.145,66		-2.643.546,42		-2.721.160,94		-2.801.054,23
ESTABILIDAD (€)	3.028.346,96		3.194.877,84		3.368.865,33		3.550.613,04		3.740.436,34		3.938.662,71
AHORRO											
INGRESOS CORRIENTES (€)	52.042.097,36		53.707.444,48		55.426.082,70		57.199.717,35		59.030.108,30		60.919.071,77
GASTOS CORRIENTES (€)	38.608.270,55		39.792.772,29		41.013.614,54		42.271.912,23		43.568.814,50		44.905.505,73
DIFERENCIA (€)	13.433.826,81		13.914.672,19		14.412.468,16		14.927.805,11		15.461.293,80		16.013.566,04
AJUSTES (€)	0,00		0,00		0,00		0,00		0,00		0,00
AHORRO (€) (**)	13.433.826,81		13.914.672,19		14.412.468,16		14.927.805,11		15.461.293,80		16.013.566,04
% de ahorro	25,81%		25,91%		26,00%		26,10%		26,19%		26,29%
NIVEL DE ENDEUDAMIENTO	0,00%		0,00%		0,00%		0,00%		0,00%		0,00%

(**) Sobre liquidación ejercicio anterior

CORRECCIÓN DEL GASTO (***)	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 (€)	41.180.961,44	42.444.393,34	43.746.587,32	45.088.732,62	46.472.054,94	48.470.553,85	50.083.242,96	51.741.016,49	53.445.257,62	55.197.391,98	57.142.073,00
DIFERENCIA (€)	4.394.924,23	4.589.920,67	4.792.824,74	5.003.940,62	5.223.583,85	4.879.345,38	4.973.853,04	5.077.906,59	5.191.871,00	5.316.124,76	5.307.876,27
AJUSTES (€)	-2.097.242,44	-2.158.817,48	-2.222.200,36	-2.287.444,16	-2.354.603,52	-2.423.734,68	-2.494.895,53	-2.568.145,66	-2.643.546,42	-2.721.160,94	-2.801.054,23
ESTABILIDAD (€)	2.297.681,79	2.431.103,20	2.570.624,38	2.716.496,46	2.868.980,33	2.455.610,70	2.478.957,51	2.509.760,93	2.548.324,58	2.594.963,81	2.506.822,04

(***). Incluida la parte proporcional de la inversión en la construcción de los equipamientos públicos previstos en la nueva ordenación.

PROYECCIÓN CONSIDERADA	8	2.021	2.022	2.023	2.024	2.025	2.026	2.027	2.028	2.029
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 ECONOMICA	2.021	2.021	2.022	2.022	2.023	2.023	2.024	2.024	2.025
TOTAL INGRESOS (€)	96.274,85	45.590.497,67	251.010,89	48.325.927,53	345.888,96	51.225.483,18	440.767,04	54.299.012,17	182.317,03
TOTAL GASTOS (€)	54.426,78	44.307.961,44	80.241,40	46.884.469,40	106.056,03	49.610.801,29	131.870,65	52.495.669,39	54.426,78
DIFERENCIAS (€)	41.848,08	1.282.536,23	170.769,49	1.441.458,13	239.832,94	1.614.681,89	308.896,39	1.803.342,78	127.890,26
AHORRO NETO (€)		11.263.750,60		11.989.586,69		12.762.195,65		13.584.591,54	

ESTABILIDAD PRESUPUESTARIA

SUMA 1 A 7 INGRESOS (€)		45.575.885,67		48.310.438,81		51.209.065,14		54.281.609,05	
SUMA 1 A 7 DE GASTOS (€)		41.180.961,44		43.575.634,35		46.109.557,49		48.790.828,25	
DIFERENCIA (€)		4.394.924,23		4.734.804,46		5.099.507,65		5.490.780,79	
AJUSTES (€)		-2.097.242,44		-2.215.317,19		-2.340.039,55		-2.471.783,77	
ESTABILIDAD (€)		2.297.681,79		2.519.487,27		2.759.468,11		3.018.997,02	

AHORRO

INGRESOS CORRIENTES (€)		44.458.653,41		47.126.172,61		49.953.742,97		52.950.967,55	
GASTOS CORRIENTES (€)		33.194.115,74		35.124.353,57		37.166.834,73		39.328.086,17	
DIFERENCIA (€)		11.264.537,67		12.001.819,04		12.786.908,24		13.622.881,38	
AJUSTES (€)		0,00		0,00		0,00		0,00	
AHORRO (€) (**)		11.264.537,67		12.001.819,04		12.786.908,24		13.622.881,38	
% de ahorro		25,34%		25,47%		25,60%		25,73%	
NIVEL DE ENDEUDAMIENTO		0,00%		0,00%		0,00%		0,00%	

PRESUPUESTOS ESTIMADOS	Presup. agr.	Nueva ord.	Presup. agr.	Nueva ord.	Presup. agr.	Nueva ord.	Presup. agr.	Nueva ord.	Presup. agr.
SITUACION ECONOMICA	2.025	2.026	2.026	2.027	2.027	2.028	2.028	2.029	2.029
TOTAL INGRESOS (€)	57.566.952,90	277.195,11	61.010.370,08	372.073,18	64.670.992,28	466.951,25	68.551.251,82	561.829,32	72.664.326,93
TOTAL GASTOS (€)	55.548.292,56	80.241,40	58.778.425,78	106.056,03	62.196.391,23	131.870,65	65.813.111,39	157.685,27	69.640.143,81
DIFERENCIAS (€)	2.008.660,34	196.953,70	2.231.944,30	266.017,15	2.474.601,05	335.080,60	2.738.140,43	404.144,05	3.024.183,12
AHORRO NETO (€)	14.459.982,62		15.391.783,90		16.383.630,46		17.439.391,60		18.563.186,00

ESTABILIDAD PRESUPUESTARIA

SUMA 1 A 7 INGRESOS (€)	57.538.505,59		60.990.815,93		64.650.264,88		68.529.280,77		72.641.037,62
SUMA 1 A 7 DE GASTOS (€)	51.628.014,92		54.630.183,98		57.806.929,18		61.168.402,11		64.725.344,70
DIFERENCIA (€)	5.910.490,67		6.360.631,94		6.843.335,70		7.360.878,66		7.915.692,92
AJUSTES (€)	-2.610.945,20		-2.757.941,41		-2.913.213,52		-3.077.227,44		-3.250.475,34
ESTABILIDAD (€)	3.299.545,47		3.602.690,53		3.930.122,18		4.283.651,22		4.665.217,58

AHORRO

INGRESOS CORRIENTES (€)	56.128.025,60		59.495.707,14		63.065.449,57		66.849.376,54		70.860.339,13
GASTOS CORRIENTES (€)	41.615.014,38		44.034.927,47		46.595.558,50		49.305.090,23		52.172.181,22
DIFERENCIA (€)	14.513.011,22		15.460.779,67		16.469.891,07		17.544.286,32		18.688.157,91
AJUSTES (€)	0,00		0,00		0,00		0,00		0,00
AHORRO (€) (**)	14.513.011,22		15.460.779,67		16.469.891,07		17.544.286,32		18.688.157,91
% de ahorro	25,86%		25,99%		26,12%		26,24%		26,37%
NIVEL DE ENDEUDAMIENTO	0,00%		0,00%		0,00%		0,00%		0,00%

(**) Sobre liquidación ejercicio anterior

CORRECCIÓN DEL GASTO (***)	2.021	2.022	2.023	2.024	2.025	2.026	2.027	2.028	2.029
SUMA 1 A 7 DE GASTOS (€)	41.180.961,44	43.575.634,35	46.109.557,49	48.790.828,25	52.200.751,18	55.489.288,38	58.952.401,71	62.600.242,78	66.443.553,49
DIFERENCIA (€)	4.394.924,23	4.734.804,46	5.099.507,65	5.490.780,79	5.337.754,41	5.501.527,54	5.697.863,17	5.929.038,00	6.197.484,13
AJUSTES (€)	-2.097.242,44	-2.215.317,19	-2.340.039,55	-2.471.783,77	-2.610.945,20	-2.757.941,41	-2.913.213,52	-3.077.227,44	-3.250.475,34
ESTABILIDAD (€)	2.297.681,79	2.519.487,27	2.759.468,11	3.018.997,02	2.726.809,21	2.743.586,13	2.784.649,65	2.851.810,56	2.947.008,78

(***) Includa la parte proporcional de la inversión en la construcción de los equipamientos públicos previstos en la nueva ordenación.

NORMAS SUBSIDIARIAS DE PLANEAMIENTO DE SANTA EULÀRIA D'ES RIU

**MODIFICACIÓN PUNTUAL 15
APROBACIÓN INICIAL / MARZO 2022**

ANEXO II.a AL INFORME DE SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA



AJUNTAMENT DE SANTA EULÀRIA D'ES RIU

ANEXO II.a ESTUDIO DE MERCADO

RESIDENCIAL PLURIFAMILIAR

MUESTRA 1	FECHA MUESTRA	10/03/2022	REFERENCIA CATASTRAL		3065001CD7136N0001IG			DATOS DEL CATASTRO
SITUACIÓN	C. del Sol, 22 (piso 3º)		Nº dormitorios	3		Vivienda (m2)		
DATOS Y CARACTERÍSTICAS			Nº baños	2		Otros usos		
Estado de conservación		1,00	Ascensor	Si				91
Fecha construcción o reforma		2.021	Aparc./trastero	0 €				
Años desde última reforma		0	Piscina	No				0
Superficie	Valor venta	VUV - Com. Ag.	Terraza/jardín	Si		Total (m2)		
91	370.000	3.862,64	Com. agencia	0,95			91	
Localización	Uso	Configuración	Tipología	Superficie	Calidad	β	Anuncio (m2)	
1,00	1,00	0,95	1,00	0,90	1,05	0,0000	91	

IDENTIFICACIÓN DE LA MUESTRA

https://www.idealista.com/inmueble/96485857/?xtmc=1_1_santa-eulalia&xtcr=-30

MUESTRA 2		FECHA MUESTRA	10/03/2022	REFERENCIA CATASTRAL		3065001CD7136N0001IG			DATOS DEL CATASTRO						
SITUACIÓN		C. del Sol, 22 (piso 2º)		Nº dormitorios		4			CATASTRO						
DATOS Y CARACTERÍSTICAS				Nº baños		2			Vivienda (m2)						
Estado de conservación		1,00		Ascensor		Sí			97						
Fecha construcción o reforma		2.021		Aparc./trastero		0 €			Otros usos						
Años desde última reforma		0		Piscina		No			0						
Superficie		Valor venta		VUV - Com. Ag.		Terraza/jardín			Sí						
97		360.000		3.525,77		Com. agencia			0,95						
Localización		Uso		Configuración		Tipología		Superficie		Calidad		β		Anuncio (m2)	
1,00		1,00		1,00		1,00		0,95		1,05		0,0000		97	

IDENTIFICACIÓN DE LA MUESTRA

https://www.idealista.com/inmueble/96485858/?xtmc=1_1_santa-eulalia&xtcr=-30

MUESTRA 3		FECHA MUESTRA	10/03/2022		REFERENCIA CATASTRAL		3065014CD7136N0001YG		DATOS DEL CATASTRO						
SITUACIÓN		Passeig de la Pau, s/n (planta 1ª)		Nº dormitorios		2			CATASTRO						
DATOS Y CARACTERÍSTICAS				Nº baños		2			Vivienda (m2)						
Estado de conservación			1,00		Ascensor		Sí		112						
Fecha construcción o reforma			2.021		Aparc./trastero		0 €		Otros usos						
Años desde última reforma			0		Piscina		Sí		0						
Superficie		Valor venta		VUV - Com. Ag.		Terraza/jardín			Sí		Total (m2)				
112		480.000		4.071,43		Com. agencia		0,95		112					
Localización		Uso		Configuración		Tipología		Superficie		Calidad		β		Anuncio (m2)	
1,00		1,00		1,00		1,00		0,95		1,00		0,0000		112	

IDENTIFICACIÓN DE LA MUESTRA

https://www.idealista.com/inmueble/96865005/?xtmc=1_1_santa-eulalia&xtcr=-30

MUESTRA 4		FECHA MUESTRA	10/03/2022		REFERENCIA CATASTRAL		3065014CD7136N0001YG			DATOS DEL CATASTRO	
SITUACIÓN		Passeig de la Pau, s/n (planta 1ª)		Nº dormitorios		2		Vivienda (m2)			
DATOS Y CARACTERÍSTICAS				Nº baños		2					
Estado de conservación		1,00		Ascensor		Sí		88			
Fecha construcción o reforma		2.021		Aparc./trastero		0 €		Otros usos			
Años desde última reforma		0		Piscina		Sí		0			
Superficie		Valor venta		VUV - Com. Ag.		Terraza/jardín		Sí			
88		420.000		4.534,09		Com. agencia		0,95			
Localización		Uso		Configuración		Tipología		Superficie			
1,00		1,00		1,00		1,00		0,90			
								Calidad			
								β			
								Anuncio (m2)			
								88			

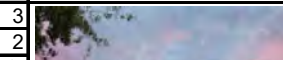
IDENTIFICACIÓN DE LA MUESTRA

https://www.idealista.com/inmueble/96865012/?xtmc=1_1_santa-eulalia&xtcr=-30

MUESTRA 5		FECHA MUESTRA	10/03/2022	REFERENCIA CATASTRAL		3065006CD7136N0001UG			DATOS DEL CATASTRO						
SITUACIÓN		Camí de Missa, 33 (dúplex)		Nº dormitorios		3			Vivienda (m2)						
DATOS Y CARACTERÍSTICAS				Nº baños		2			180						
Estado de conservación		1,00		Ascensor		Sí			Otros usos						
Fecha construcción o reforma		2.021		Aparc./trastero		-20.000 €			0						
Años desde última reforma		0		Piscina		No			Total (m2)						
Superficie		Valor venta		VUV - Com. Ag.		Terraza/jardín			Sí						
180		810.000		4.169,44		Com. agencia		0,95							
Localización		Uso		Configuración		Tipología		Superficie		Calidad		β		Anuncio (m2)	
1,00		1,00		0,90		1,00		1,15		1,05		0,0000		180	

IDENTIFICACIÓN DE LA MUESTRA

https://www.idealista.com/inmueble/91571528/?xtmc=1_1_santa-eulalia&xtcr=-30

MUESTRA 6		FECHA MUESTRA	10/03/2022		REFERENCIA CATASTRAL		4499409CD6049N0001KU		DATOS DEL CATASTRO			
SITUACIÓN		C. San José, 23 (planta 2º)			Nº dormitorios		3					
DATOS Y CARACTERÍSTICAS				Nº baños		2						
Estado de conservación			1,00		Ascensor		Sí					
Fecha construcción o reforma			2.021		Aparc./trastero		-20.000 €					
Años desde última reforma			0		Piscina		Sí					
Superficie		Valor venta		VUV - Com. Ag.		Terraza/jardín		Sí		Total (m2)		
156		658.590		3.888,85		Com. agencia		0,95		156		
Localización		Uso		Configuración		Tipología		Superficie		Calidad	β	Anuncio (m2)
1,00		1,00		1,00		1,00		1,10		1,00	0,0000	156

IDENTIFICACIÓN DE LA MUESTRA

https://www.idealista.com/inmueble/94750814/?xtmc=1_1_santa-eulalia&xtcr=-30

MUESTRA 7		FECHA MUESTRA	10/03/2022		REFERENCIA CATASTRAL	3060004CD7136S0186TK			DATOS DEL CATASTRO				
SITUACIÓN		C. Ricardo Curtoys, 3 (planta 4º)		Nº dormitorios		2			CATASTRO				
DATOS Y CARACTERÍSTICAS				Nº baños		1			Vivienda (m2)				
Estado de conservación		1,00		Ascensor		Sí			78				
Fecha construcción o reforma		1.991		Aparc./trastero		0 €			Otros usos				
Años desde última reforma		30		Piscina		No			24				
Superficie		Valor venta		VUV - Com. Ag.		Terraza/jardín			Sí				
102		352.500		3.283,09		Com. agencia		0,95		Total (m2)			
Localización		Uso		Configuración		Tipología		Superficie		Calidad	β	Anuncio (m2)	
0.95		1.00		0.95		1.00		0.95		1.05		0.1950	109

IDENTIFICACIÓN DE LA MUESTRA

https://www.idealista.com/inmueble/2132796/?xtmc=1_1_santa-eulalia&xtcr=-30

MUESTRA 8	FECHA MUESTRA	10/03/2022	REFERENCIA CATASTRAL	2859008CD7125N0157MG			DATOS DEL
SITUACIÓN	C. des Riu, 10 (planta 3ª)		Nº dormitorios	3		CATASTRO	
DATOS Y CARACTERÍSTICAS			Nº baños	2		Vivienda (m2)	
Estado de conservación		0,90	Ascensor	Si		88	
Fecha construcción o reforma		2.008	Aparc./trastero	-20.000 €		Otros usos	
Años desde ultima reforma		13	Piscina	Si		16	
Superficie	Valor venta	VUV - Com. Ag.	Terraza/jardín	Si		Total (m2)	
104	750.000	6.668,27	Com. agencia	0,95		104	
Localización	Uso	Configuración	Tipología	Superficie		Calidad	β
0,95	1,00	0,95	1,00	0,95	1,00	0,0661	90

IDENTIFICACIÓN DE LA MUESTRA

https://www.idealista.com/inmueble/95565952/?xtmc=1_1_santa-eulalia&xtcr=-30

MUESTRA 9		FECHA MUESTRA	10/03/2022	REFERENCIA CATASTRAL		2655401CD7125N0004MB		DATOS DEL CATASTRO	
SITUACIÓN		C. els Ficus, 4 (bajos)		Nº dormitorios		1			
DATOS Y CARACTERÍSTICAS				Nº baños		1			
Estado de conservación		0,90		Ascensor		Si			
Fecha construcción o reforma		1.989		Aparc./trastero		0 €			
Años desde ultima reforma		32		Piscina		Si			
Superficie		Valor venta		VUV - Com. Ag.		Terraza/jardín		Si	
59		230.000		3.898,31		Com. agencia		1,00	
Localización		Uso		Configuración		Tipología		Superficie	
0.95		1.00		1.00		1.00		0.80	
								Calidad	
								β	
								Anuncio (m2)	
								50	

IDENTIFICACIÓN DE LA MUESTRA

https://www.idealista.com/inmueble/91420089/?xtmc=1_1_santa-eulalia&xtcr=-30

MUESTRA 10		FECHA MUESTRA	10/03/2022		REFERENCIA CATASTRAL	4069404CD7146N0067JZ			DATOS DEL CATASTRO	
SITUACIÓN		C. César Puget Riquer, 42 (ático)			Nº dormitorios	2			CATASTRO	
DATOS Y CARACTERÍSTICAS				Nº baños	2		Vivienda (m2)			
Estado de conservación			1,00		Ascensor	Si			80	
Fecha construcción o reforma			2.002		Aparc./trastero	-20.000 €			Otros usos	
Años desde última reforma			19		Piscina	No			20	
Superficie		Valor venta		VUV - Com. Ag.	Terraza/jardín	Si			Total (m2)	
100		529.000		5.090,00	Com. agencia	1,00		100		
Localización		Uso		Configuración	Tipología	Superficie	Calidad	β	Anuncio (m2)	
1.05		1.00		0.90	1.00	0.95	1.05	0.1131	106	

IDENTIFICACIÓN DE LA MUESTRA

https://www.idealista.com/inmueble/94577583/?xtmc=1_1_santa-eulalia&xtcr=-30

RESIDENCIAL UNIFAMILIAR

MUESTRA 1	FECHA MUESTRA	10/03/2022	REFERENCIA CATASTRAL			DATOS DEL CATASTRO
SITUACIÓN	Urbanización Talamanca, s/n		Nº dormitorios	3		Vivienda (m2)
DATOS Y CARACTERÍSTICAS			Nº baños	3		280
Estado de conservación		1,00	Calef. y/o a/c	Si		Otros usos
Fecha construcción o reforma		2.019	Aparcamiento	-20.000 €		0
Años desde ultima reforma		2	Piscina	Si		Total (m2)
Superficie	Valor venta	VUV - Com. Ag.	Terraza o jardín	Si		280
280	1.600.000	5.360,71	part./agencia	0,95		Anuncio (m2)
Localización	Uso	Configuración	Tipología	Superficie		Calidad
1,00	1,00	1,00	1,00	1,10	1,00	0,0102

IDENTIFICACIÓN DE LA MUESTRA

https://www.idealista.com/inmueble/84088925/?xtmc=1_1_santa-eulalia&xtcr=-30

MUESTRA 2		FECHA MUESTRA	10/03/2022	REFERENCIA CATASTRAL		2566011CD7126N0001MA		DATOS DEL CATASTRO	
SITUACIÓN		C. Finlàndia, 9		Nº dormitorios		7			
DATOS Y CARACTERÍSTICAS				Nº baños		3			
Estado de conservación		1,00		Calef. y/o a/c		Sí			
Fecha construcción o reforma		1.990		Aparcamiento		-20.000 €			
Años desde última reforma		31		Piscina		Sí			
Superficie		Valor venta		VUV - Com. Ag.		Terraza o jardín		Sí	
427		1.150.000		2.514,05		part./agencia		0,95	
Localización		Uso		Configuración		Tipología		Superficie	
1,00		1,00		1,00		1,00		1,20	
								Calidad	
								β	
								Anuncio (m2)	
								350	

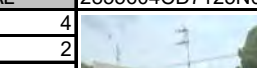
IDENTIFICACIÓN DE LA MUESTRA

https://www.idealista.com/inmueble/93770364/?xtmc=1_1_santa-eulalia&xtcr=-30

MUESTRA 3	FECHA MUESTRA	10/03/2022	REFERENCIA CATASTRAL	2551002CD7125S0001QW		DATOS DEL	
SITUACIÓN	C. de las Dalias, 7		Nº dormitorios	5		CATASTRO	
DATOS Y CARACTERÍSTICAS			Nº baños	4		Vivienda (m2)	
Estado de conservación		1,00	Calef. y/o a/c	Si		303	
Fecha construcción o reforma		2.007	Aparcamiento	-20.000 €		Otros usos	
Años desde ultima reforma		14	Piscina	Si		243	
Superficie	Valor venta	VUV - Com. Ag.	Terraza o jardín	Si		Total (m2)	
546	2.970.000	5.132,78	part./agencia	0,95		546	
Localización	Uso	Configuración	Tipología	Superficie	Calidad	β	Anuncio (m2)
1,00	1,00	1,00	1,00	1,30	1,00	0,0798	1.210

IDENTIFICACIÓN DE LA MUESTRA

<https://www.idealista.com/inmueble/38519520/>

MUESTRA 4		FECHA MUESTRA	10/03/2022		REFERENCIA CATASTRAL		2855604CD7125N0001HJ		DATOS DEL CATASTRO		
SITUACIÓN		C. ses Violetes, 16			Nº dormitorios		4				
DATOS Y CARACTERÍSTICAS					Nº baños		2				
Estado de conservación			1,00		Calef. y/o a/c		No				
Fecha construcción o reforma			1.964		Aparcamiento		-20.000 €				
Años desde ultima reforma			57		Piscina		No				
Superficie		Valor venta		VUV - Com. Ag.		Terraza o jardín		Si			
207		696.000		3.102,42		part./agencia		0,95			
Localización		Uso		Configuración		Tipología		Superficie		Calidad	
1,05		1,00		1,05		1,05		1,00		1,10	
										β	
										Anuncio (m2)	
										320	

IDENTIFICACIÓN DE LA MUESTRA

<https://www.idealista.com/inmueble/97152961/>

MUESTRA 5		FECHA MUESTRA	10/03/2022	REFERENCIA CATASTRAL	2355102CD7125N0002LK			DATOS DEL CATASTRO		
SITUACIÓN		C. els Clavells, 6		Nº dormitorios	4				CATASTRO	
DATOS Y CARACTERÍSTICAS				Nº baños	3				Vivienda (m2)	
Estado de conservación		1,00	Calef. y/o a/c	Si	134					
Fecha construcción o reforma		2.002	Aparcamiento	-20.000 €	Otros usos					
Años desde última reforma		19	Piscina	No	0					
Superficie	Valor venta	VUV - Com. Ag.	Terraza o jardín	Si				Total (m2)		
134	549.000	3.947,76	part./agencia	1,00				134		
Localización		Uso	Configuración	Tipología	Superficie	Calidad	β	Anuncio (m2)		
1.05		0.90	1.10	1.10	0.90	1.05	0.1131	150		

IDENTIFICACIÓN DE LA MUESTRA

<https://www.idealista.com/inmueble/96717992/>

MUESTRA 6		FECHA MUESTRA	10/03/2022	REFERENCIA CATASTRAL		2047103CD7124N0001EM		DATOS DEL CATASTRO							
SITUACIÓN		C. Edelweis, 3		Nº dormitorios		6									
DATOS Y CARACTERÍSTICAS			Nº baños		4		Vivienda (m2)								
Estado de conservación		1,00		Calef. y/o a/c		Sí				126					
Fecha construcción o reforma		1.976		Aparcamiento		0 €				Otros usos					
Años desde última reforma		45		Piscina		Sí				275					
Superficie		Valor venta		VUV - Com. Ag.		Terraza o jardín		Sí		Total (m2)					
401		1.500.000		3.553,62		part./agencia		0,95		401					
Localización		Uso		Configuración		Tipología		Superficie		Calidad		β		Anuncio (m2)	
0.90		1.00		1.00		1.00		1.20		1.00		0.3263		401	

IDENTIFICACIÓN DE LA MUESTRA

https://www.habitadla.com/comprar-casa-santa_eularia_des_riu-santa_eularia-i26162000000249.htm?st=3.6.8.10.12.15&codzonas=5&f=&

MUESTRA 7		FECHA MUESTRA	10/03/2022	REFERENCIA CATASTRAL		2456114CD7125N0001RJ		DATOS DEL CATASTRO	
SITUACIÓN				Nº dormitorios	7			CATASTRO	
DATOS Y CARACTERÍSTICAS				Nº baños	5			Vivienda (m2)	
Estado de conservación		1,50	Calef. y/o a/c	No	470				
Fecha construcción o reforma		1.985	Aparcamiento	-20.000 €	Otros usos				
Años desde última reforma		36	Piscina	No	0				
Superficie	Valor venta	VUV - Com. Ag.	Terraza o jardín	Si	Total (m2)				
470	1.190.000	2.364,89	part./agencia	0,95	470				
Localización	Uso	Configuración	Tipología	Superficie	Calidad	β	Anuncio (m2)		
1.00	1.00	1.00	1.00	1.20	1.10	0.3672	470		

IDENTIFICACIÓN DE LA MUESTRA

https://www.habitadla.com/comprar-casa-santa_eularia_des_riu-santa_eularia-i25212000000171.htm?st=3.6.8.10.12.15&codzonas=5&f=&

MUESTRA 8		FECHA MUESTRA	10/03/2022	REFERENCIA CATASTRAL		6374009CD7167S0004DO		DATOS DEL CATASTRO	
SITUACIÓN		Av de Cala Martina, 11		Nº dormitorios		4			
DATOS Y CARACTERÍSTICAS				Nº baños		3			
Estado de conservación		1		Calef. y/o a/c		Sí			
Fecha construcción o reforma		2.001		Aparcamiento		0 €			
Años desde última reforma		20		Piscina		Sí			
Superficie		Valor venta		VUV - Com. Ag.		Terraza o jardín		Sí	
284		850.000		2.843,31		part./agencia		0,95	
Localización		Uso		Configuración		Tipología		Superficie	
1.00		1.00		1.00		1.00		1.10	
								Calidad	
								β	
								Anuncio (m2)	
								300	

IDENTIFICACIÓN DE LA MUESTRA

<https://www.idealista.com/inmueble/96701934/>

MUESTRA 9	FECHA MUESTRA	10/03/2022	REFERENCIA CATASTRAL		1332006CD7113S0001ZP	DATOS DEL CATASTRO	
SITUACIÓN	Cra. Cala Llonga, 36		Nº dormitorios	3		CATASTRO	
DATOS Y CARACTERÍSTICAS			Nº baños	3		Vivienda (m2)	
Estado de conservación		1	Calef. y/o a/c	Si		159	
Fecha construcción o reforma		1.997	Aparcamiento	-20.000 €		Otros usos	
Años desde ultima reforma		24	Piscina	Si		90	
Superficie	Valor venta	VUV - Com. Ag.	Terraza o jardín	Si		Total (m2)	
249	1.200.000	4.502,01	part./agencia	0,95		249	
Localización	Uso	Configuración	Tipología	Superficie	Calidad	β	Anuncio (m2)
1,00	1,00	1,00	1,00	1,05	1,00	0,1488	180

IDENTIFICACIÓN DE LA MUESTRA

https://www.idealista.com/inmueble/96673973/?xtmc=1_1_santa-eulalia&xtcr=-30

MUESTRA 10		FECHA MUESTRA	10/03/2022		REFERENCIA CATASTRAL		2566011CD7126N0001MA		DATOS DEL CATASTRO		
SITUACIÓN		C. Finlàndia, 9			Nº dormitorios		8				
DATOS Y CARACTERÍSTICAS					Nº baños		4				
Estado de conservación			1		Calef. y/o a/c		Si				
Fecha construcción o reforma			1.990		Aparcamiento		-20.000 €				
Años desde última reforma			31		Piscina		Si				
Superficie		Valor venta		VUV - Com. Ag.		Terraza o jardín		Si		Total (m2)	
427		1.500.000		3.292,74		part./agencia		0,95		427	
Localización		Uso		Configuración		Tipología		Superficie		Calidad	
1.00		1.00		1.00		1.00		1.20		1.00	
										β	
										0,2031	
										Anuncio (m2)	
										341	

IDENTIFICACIÓN DE LA MUESTRA

https://www.idealista.com/inmueble/93641195/?xtmc=1_1_santa-eulalia&xtcr=-30

NORMAS SUBSIDIARIAS DE PLANEAMIENTO DE SANTA EULÀRIA D'ES RIU

**MODIFICACIÓN PUNTUAL 15
APROBACIÓN INICIAL / MARZO 2022**

ANEXO II.b AL INFORME DE SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA



AJUNTAMENT DE SANTA EULÀRIA D'ES RIU

ANEXO II.b
ESTUDIO DE MERCADO

RESIDENCIAL PLURIFAMILIAR	Valor (VU)	Edificabilidad	Valor venta	Uso	Antigüedad	Conservación		
	€/m2	m2	€ (*)	edificación	años	g	F	Σ
MUESTRA 1	4.065,93	91	370.000	piso	0	0,0000	0,33	1,0000
MUESTRA 2	3.711,34	97	360.000	piso	0	0,0000	0,33	1,0000
MUESTRA 3	4.285,71	112	480.000	piso	0	0,0000	0,33	1,0000
MUESTRA 4	4.772,73	88	420.000	piso	0	0,0000	0,33	1,0000
MUESTRA 5	4.500,00	180	810.000	dúplex	0	0,0000	0,33	1,0000
MUESTRA 6	4.221,73	156	658.590	piso	0	0,0000	0,33	1,0000
MUESTRA 7	3.455,88	102	352.500	piso	30	0,1950	0,33	1,0688
MUESTRA 8	7.211,54	104	750.000	piso	13	0,0661	0,33	1,0223
MUESTRA 9	3.898,31	59	230.000	piso	32	0,1901	0,33	1,0669
MUESTRA 10	5.290,00	100	529.000	ático	19	0,1131	0,33	1,0388

F=Vc/VM

0,3395

(*). Valor en venta menos, en su caso, comisión del agente inmobiliario.

HOMOGENEIZACIÓN DE LAS MUESTRAS	Valor (VU)	Localización	Uso	Configuración	Tipología	Superficie	Calidad	g	Gravámenes	VUH
MUESTRA 1	4.065,93	1,00	1,00	0,95	1,00	0,90	1,05	1,0000	1,00	3.650,19
MUESTRA 2	3.711,34	1,00	1,00	1,00	1,00	0,95	1,05	1,0000	1,00	3.702,06
MUESTRA 3	4.285,71	1,00	1,00	1,00	1,00	0,95	1,00	1,0000	1,00	4.071,43
MUESTRA 4	4.772,73	1,00	1,00	1,00	1,00	0,90	1,00	1,0000	1,00	4.295,45
MUESTRA 5	4.500,00	1,00	1,00	0,90	1,00	1,15	1,05	1,0000	1,00	4.890,38
MUESTRA 6	4.221,73	1,00	1,00	1,00	1,00	1,10	1,00	1,0000	1,00	4.643,90
MUESTRA 7	3.455,88	0,95	1,00	0,95	1,00	0,95	1,05	1,0688	1,00	3.325,11
MUESTRA 8	7.211,54	0,95	1,00	0,95	1,00	0,95	1,00	1,0223	1,00	6.320,88
MUESTRA 9	3.898,31	0,95	1,00	1,00	1,00	0,80	1,00	1,0669	1,00	3.160,99
MUESTRA 10	5.290,00	1,05	1,00	0,90	1,00	0,95	1,05	1,0388	1,00	5.179,79

VARIACION DEL VALOR MEDIO DE MERCADO (meses)	5	0,60%	3,20%
VALOR MEDIO DE MERCADO A FECHA:	10/03/2022	4.208,90	
VALOR MEDIO DE MERCADO A FECHA:	30/09/2021	4.074,22	

Historico de precios de venta de vivienda (Fuente: Idealista).

CALCULO DEL VALOR DE CONSTRUCCIÓN (Vc)	€/m2
Coste unitario construcción (CUC)	sep-21 479,37
Coefficiente corrector según tipología y uso	2,20
Coefficiente de calidad (Q)	1,00
Coefficiente moderador (M)	1,00
Presupuesto seguridad y salud	1,00% 10,55
PEM (€/m2): (CUC x CC x Q) + PEM SS	1.065,16
BENEFICIO INDUSTRIAL Y GG	
Beneficio industrial	13,00% 138,47
Gastos generales	6,00% 63,91
PEC (€/m2)	202,38
HONORARIOS PROFESIONALES	
Proyecto básico, de ejecución y dirección	7,25% 77,22
Estudio y coordinación seguridad y salud	0,51% 5,41
Dirección Técnica de la obra	2,18% 23,17
Telecomunicaciones, ingenieros, etc.	0,04% 0,39
Proyecto y dirección actividad	0,00% 0,00
SUBTOTAL	106,18
NOTARIA Y REGISTRO DE LA PROPIEDAD	
Notaría	0,20% 2,54
Registro de la Propiedad	0,20% 2,54
SUBTOTAL	5,07
LICENCIA Y TASAS	
Licencia de obras	2,00% 21,30
ICIO	2,00% 21,30
Ocupación vía pública	0,00% 0,00
Tasa gestión residuos	0,10% 1,07
SUBTOTAL	43,67
OTROS GASTOS NO RECUPERABLES	
Topografía y estudio geotécnico	0,10% 1,07
OCT	0,50% 5,33
SUBTOTAL	6,39
TOTAL Vc	1.428,86

Superficie construida del producto inmobiliario acabado 113,26

VALOR DE REPERCUSIÓN DEL SUELO	€/m2
Vv: valor en venta del uso considerado	4.074,22
K: coeficiente de ponderación de los GG	1,40
Vc: valor construcción del uso considerado	1.428,86
VRS=(Vv / K) - Vc	1.481,30

RESIDENCIAL UNIFAMILIAR	Valor (VU)	Edificabilidad	Valor venta	Uso	Antigüedad	Conservación		
	€/m2	m2	€ (*)	edificación	años	B	F	Σ
MUESTRA 1	5.714,29	280	1.600.000	unifamiliar	2	0,0102	0,39	1,0040
MUESTRA 2	2.693,21	427	1.150.000	unifamiliar	31	0,2031	0,39	1,0860
MUESTRA 3	5.439,56	546	2.970.000	unifamiliar	14	0,0798	0,39	1,0321
MUESTRA 4	3.362,32	207	696.000	unifamiliar	57	0,4475	0,39	1,2114
MUESTRA 5	4.097,01	134	549.000	pareado	19	0,1131	0,39	1,0461
MUESTRA 6	3.740,65	401	1.500.000	unifamiliar	45	0,3263	0,39	1,1458
MUESTRA 7	2.531,91	470	1.190.000	unifamiliar	36	0,3672	0,39	1,1671
MUESTRA 8	2.992,96	284	850.000	unifamiliar	20	0,1200	0,39	1,0491
MUESTRA 9	4.819,28	249	1.200.000	unifamiliar	24	0,1488	0,39	1,0616
MUESTRA 10	3.512,88	427	1.500.000	unifamiliar	31	0,2031	0,39	1,0860

F=Vc/VM
0,3946

(*) Valor en venta menos, en su caso, comisión del agente inmobiliario.

HOMOGENEIZACIÓN DE LAS MUESTRAS	Valor (VU)	Localización	Uso	Configuración	Tipología	Superficie	Calidad	B	Gravámenes	VUH
MUESTRA 1	5.714,29	1,00	1,00	1,00	1,00	1,10	1,00	1,0040	1,00	6.310,82
MUESTRA 2	2.693,21	1,00	1,00	1,00	1,00	1,20	1,00	1,0860	1,00	3.509,79
MUESTRA 3	5.439,56	1,00	1,00	1,00	1,00	1,30	1,00	1,0321	1,00	7.298,57
MUESTRA 4	3.362,32	1,05	1,00	1,05	1,05	1,00	1,10	1,2114	1,00	5.186,63
MUESTRA 5	4.097,01	1,05	0,90	1,10	1,10	0,90	1,05	1,0461	1,00	4.631,26
MUESTRA 6	3.740,65	0,90	1,00	1,00	1,00	1,20	1,00	1,1458	1,00	4.628,87
MUESTRA 7	2.531,91	1,00	1,00	1,00	1,00	1,20	1,10	1,1671	1,00	3.900,75
MUESTRA 8	2.992,96	1,00	1,00	1,00	1,00	1,10	1,00	1,0491	1,00	3.453,90
MUESTRA 9	4.819,28	1,00	1,00	1,00	1,00	1,05	1,00	1,0616	1,00	5.371,99
MUESTRA 10	3.512,88	1,00	1,00	1,00	1,00	1,20	1,00	1,0860	1,00	4.577,99

VARIACIÓN DEL VALOR MEDIO DE MERCADO (meses)	5	0,60%	3,20%	VALOR MEDIO DE MERCADO A FECHA:	10/03/2022	4.716,25
				VALOR MEDIO DE MERCADO A FECHA:	30/09/2021	4.565,33

Histórico de precios de venta de vivienda (Fuente: Idealista).

CALCULO DEL VALOR DE CONSTRUCCIÓN (Vc)	€/m2
Coste unitario construcción (CUC)	sep-21 479,37
Coefficiente corrector según tipología y uso	2,80
Coefficiente de calidad (Q)	1,00
Coefficiente moderador (M)	1,00
Presupuesto seguridad y salud	1,00% 13,42
PEM (€/m2): (CUC x CC x Q) + PEM SS	1.355,66
BENEFICIO INDUSTRIAL Y GG	
Beneficio industrial	13% 176,24
Gastos generales	6% 81,34
PEC (€/m2)	257,58
HONORARIOS PROFESIONALES	
Proyecto básico, de ejecución y dirección	10,40% 140,99
Estudio y coordinación seguridad y salud	0,51% 6,88
Dirección Técnica de la obra	2,18% 29,49
Telecomunicaciones, ingenieros, etc.	0,04% 0,49
Proyecto y dirección actividad	0,00% 0,00
SUBTOTAL	177,85
NOTARIA Y REGISTRO DE LA PROPIEDAD	
Notaría	0,20% 3,23
Registro de la Propiedad	0,20% 3,23
SUBTOTAL	6,45
LICENCIA Y TASAS	
Licencia de obras	2,00% 27,11
ICIO	2,00% 27,11
Ocupación vía pública	0,00% 0,00
Tasa gestión residuos	0,10% 1,36
SUBTOTAL	55,58
OTROS GASTOS NO RECUPERABLES	
Topografía y estudio geotécnico	0,10% 1,36
OCT	0,50% 6,78
SUBTOTAL	8,13
TOTAL Vc	1.861,25
Superficie construida del producto inmobiliario acabado	
	191,50
VALOR DE REPERCUSIÓN DEL SUELO	
Vv: valor en venta del uso considerado	4.565,33
K: coeficiente de ponderación de los GG	1,40
Vc: valor construcción del uso considerado	1.861,25
VRS=(Vv / K) - Vc	1.399,70

NORMAS SUBSIDIARIAS DE PLANEAMIENTO DE SANTA EULÀRIA D'ES RIU

**MODIFICACIÓN PUNTUAL 15
APROBACIÓN INICIAL / MARZO 2022**

ANEXO II.c AL INFORME DE SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA



AJUNTAMENT DE SANTA EULÀRIA D'ES RIU

ANEXO II.c
MUESTRAS DE MERCADO UTILIZADAS

VIVIENDA PLURIFAMILIAR

MUESTRA 1

https://www.idealista.com/inmueble/96485857/?xtmc=1_1_santa-eulalia&xtcr=-30

3065001CD7136N0001IG

Piso en venta en calle del Sol, 22

Santa Eulalia del Río [Ver mapa](#)

370.000 €

[Calcular hipoteca](#) [Estudiar hipoteca](#)

Obra nueva 91 m² | 3 hab. | Planta 3ª exterior con ascensor

[Guardar favorito](#)

[Descartar](#)

[Compartir](#)

[Escribe una nota personal \(sólo tú podrás verla\)](#)

Comentario del anunciante

Disponible en: [Español](#) | [English](#) | [Otros idiomas](#) ▼

El edificio se llamara EDIFICIO CARDONA en calle Del Sol numero 23 en Santa Eulalia del Rio-Ibiza

"DISFRUTA DE UNA VIVIENDA EN SANTA EULALIA CON LAS MEJORES CALIDADES".

Viviendas de 3 dormitorios con dos baños, amplio salón y terraza. También parquin y trasteros opcionales.

Cuidamos para ti todos los detalles, y construimos tu hogar con las mejores calidades para que disfrutes de tu vivienda y la hagas única.

A escasos metros del centro y en una ubicación ideal, cerca de colegios, mercado, parada de autobuses y ayuntamiento.

Pregunta al anunciante

Hola, me interesa este piso y me gustaría hacer una visita el viernes día 1 que estaré en Madrid

Contactar

[971 083 416](#)

Promotora

Ebe Promociones

Referencia del anuncio
3ºE

[Ebe Promociones](#)

Eivissa





Precios desde 340.000 euros + IVA.

Características básicas

- 91 m² construidos
- 3 habitaciones
- 2 baños
- Terraza
- Promoción de obra nueva

Edificio

- Planta 3ª exterior
- con ascensor

Certificado energético de proyecto

- no indicado

Pregunta al anunciante

Hola, me interesa este piso y me gustaría hacer una visita el viernes día 1 que estaré en Madrid.

Contactar

📞 971 083 416

Promotora

Ebe Promociones

Referencia del anuncio

3ºE

MUESTRA 2

https://www.idealista.com/inmueble/96485858/?xtmc=1_1_santa-eulalia&xtr=-30

3065001CD7136N0001IG



5 fotos Plano

Piso en venta en calle del Sol, 22

Santa Eulalia del Río [Ver mapa](#)

360.000 €

[Calcular hipoteca](#) [Estudiar hipoteca](#)

Obra nueva 97 m² | 3 hab. | Planta 2ª exterior con ascensor

Características básicas

- 97 m² construidos
- 3 habitaciones
- 2 baños
- Terraza
- Promoción de obra nueva

Edificio

- Planta 2ª exterior
- con ascensor

Certificado energético de proyecto

- no indicado

i Anuncio actualizado hace más de 2 meses

Pregunta al anunciante

Hola, me interesa este piso y me gustaría hacer una visita el viernes día 1 que estaré en Madrid

Contactar

📞 971 083 416

Promotora

Ebe Promociones

Referencia del anuncio

2ºF

[Ebe Promociones](#)

Eivissa



Pregunta al anunciante

Hola, me interesa este piso y me gustaría hacer una visita el viernes día 1 que estaré en Madrid

Contactar

📞 971 083 416

Promotora

Ebe Promociones

Referencia del anuncio

2ºF

MUESTRA 3

https://www.idealista.com/inmueble/96865005/?xtmc=1_1_santa-eulalia&xtcr=-30

3065014CD7136N0001YG



16 fotos Plano

Piso en venta en calle Passeig de la Pau s/n

Santa Eulalia del Río [Ver mapa](#)

480.000 €

[Calcular hipoteca](#) [Estudiar hipoteca](#)

Obra nueva 112 m² | 2 hab. | Planta 1ª exterior con ascensor

Características básicas

- 112 m² construidos
- 2 habitaciones
- 2 baños
- Terraza
- Promoción de obra nueva

Edificio

- Planta 1ª exterior
- con ascensor

Equipamiento

- Piscina

Certificado energético de proyecto

- Consumo: **B**
- Emisiones: **B**

[Ver etiqueta de calificación energética](#)



Pregunta al anunciante

Hola, me interesa este piso y me gustaría hacer una visita el viernes día 1 que estaré en Madrid

Contactar

📞 971 085 847

Promotora
RTV Grupo Inmobiliario

Referencia del anuncio
11º1

RTV Grupo
Inmobiliario
Barcelona



me gustaría hacer una visita el viernes día 1 que estaré en Madrid

Contactar

📞 971 085 847

Promotora
RTV Grupo Inmobiliario

Referencia del anuncio
11º1

MUESTRA 4

https://www.idealista.com/inmueble/96865012/?xtmc=1_1_santa-eulalia&xtr=-30

3065014CD7136N0001YG



Pregunta al anunciante

Hola, me interesa este piso y me gustaría hacer una visita el viernes día 1 que estaré en Madrid.

Contactar

📞 971 085 847

Promotora

RTV Grupo Inmobiliario

Referencia del anuncio

2 1º2

RTV Grupo
Inmobiliario
Barcelona



Piso en venta en calle Passeig de la Pau s/n

Santa Eulalia del Río [Ver mapa](#)

420.000 €

[Calcular hipoteca](#) [Estudiar hipoteca](#)

Obra nueva 88 m² | 2 hab. | Planta 1ª exterior con ascensor

📌 Guardar favorito

🗑 Descartar

🔗 Compartir

📝 Escribe una nota personal (sólo tú podrás verla)

Comentario del anunciante

Disponible en: [Español](#) | [English](#) | [Otros idiomas](#) ▼

El complejo Residencial Passeig de la Pau está ubicado en Santa Eulalia del Río, una de las zonas más tranquilas y familiares de Ibiza.

Con excelentes comunicaciones con el resto de la isla y rodeado de playas de agua turquesa y arena blanca, la localidad ofrece una excelente calidad de vida tanto en verano, como en invierno.

Santa Eulalia está abierta y totalmente entregada al mar, con un paseo marítimo de más de un kilómetro de longitud, un puerto deportivo y la mejor playa urbana de la isla.

Características básicas

- 88 m² construidos
- 2 habitaciones
- 2 baños
- Terraza
- Promoción de obra nueva

Edificio

- Planta 1ª exterior
- con ascensor

Equipamiento

- Piscina

Certificado energético de proyecto

- Consumo: **B**
- Emisiones: **B**

[Ver etiqueta de calificación energética](#)

MUESTRA 5

https://www.idealista.com/inmueble/91571528/?xtmc=1_1_santa-eulalia&xtcr=-30

3065006CD7136N0001UG



12 fotos

Dúplex en venta en camino de Missa, 33

Santa Eulalia del Río [Ver mapa](#)

810.000 €

[Calcular hipoteca](#) [Estudiar hipoteca](#)

Obra nueva 180 m² | 3 hab. | exterior con ascensor | Garaje incluido

Características básicas

- 180 m² construidos
- 3 habitaciones
- 2 baños
- Plaza de garaje incluida en el precio
- Promoción de obra nueva

Edificio

- exterior
- con ascensor

Certificado energético de proyecto

- en trámite



Pregunta al anunciante

Hola, me interesa este piso y me gustaría hacer una visita el viernes día 1 que estaré en Madrid.

Contactar

📞 977 979 659

Profesional

Sa Tanqueta .

Referencia del anuncio

3 dormitorios

[Nglobe](#)

Donostia-San Sebastián

NGLOBE

Pregunta al anunciante

Hola, me interesa este piso y me gustaría hacer una visita el viernes día 1 que estaré en Madrid.

Contactar

📞 977 979 659

Profesional

Sa Tanqueta .

Referencia del anuncio

MUESTRA 6

https://www.idealista.com/inmueble/94750814/?xtmc=1_1_santa-eulalia&xtcr=-30

4499409CD6049N0001KU



16 fotos Plano

Piso en venta en calle San José , 23

Santa Eulalia del Río [Ver mapa](#)

658.590 €

[Calcular hipoteca](#) [Estudiar hipoteca](#)

Obra nueva 156 m² | 3 hab. | Planta 2ª exterior con ascensor

Garaje incluido

Características básicas

- 156 m² construidos
- 3 habitaciones
- 2 baños
- Terraza
- Plaza de garaje incluida en el precio
- Promoción de obra nueva
- Trastero

Edificio

- Planta 2ª exterior
- con ascensor

Equipamiento

- Piscina

Certificado energético de proyecto

- no indicado

Pregunta al anunciante

Hola, me interesa este piso y me gustaría hacer una visita el viernes día 1 que estaré en Madrid.

Contactar

📞 911 361 908

Profesional

CAN · ESPANYOL

Referencia del anuncio
p3 2ªA

Impar Grupo
/Impar Capital
Madrid



Pregunta al anunciante

Hola, me interesa este piso y me gustaría hacer una visita el viernes día 1 que estaré en Madrid.

Contactar

📞 911 361 908

Profesional

CAN · ESPANYOL

Referencia del anuncio
p3 2ªA

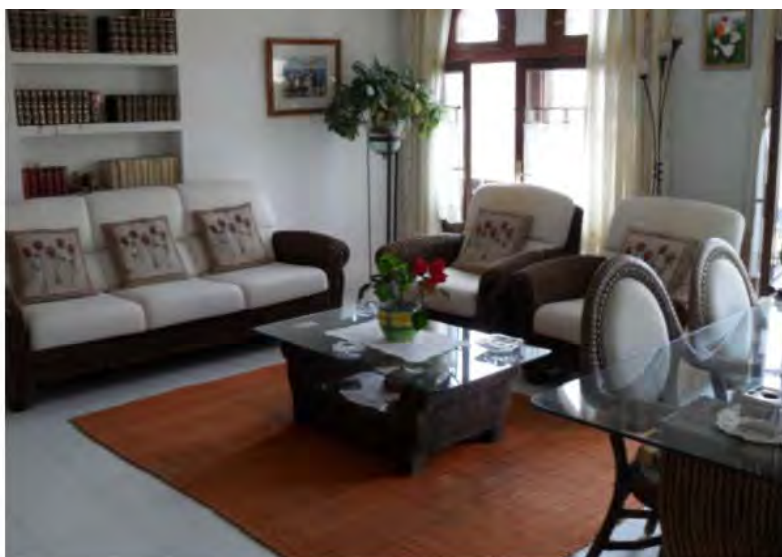
Impar Grupo
/Impar Capital



MUESTRA 7

https://www.idealista.com/inmueble/2132796/?xtmc=1_1_santa-eulalia&xtcr=-30

3060004CD7136S0186TK



10 fotos

Piso en venta en calle Ricardo Curtoys, 3

Santa Eulalia del Río [Ver mapa](#)

352.500 €

[Calcular hipoteca](#) [Estudiar hipoteca](#)

109 m² | 2 hab. | Planta 4ª exterior con ascensor

Garaje opc. 30.000 €

Características básicas

- 109 m² construidos
- 2 habitaciones
- 1 baño
- Plaza de garaje por 30.000 € adicionales
- Segunda mano/buen estado
- Armarios empotrados
- Orientación oeste
- Calefacción individual: Bomba de frío/calor
- Acceso adaptado a personas con movilidad reducida

Edificio

- Planta 4ª exterior
- con ascensor

Equipamiento

- Aire acondicionado

Certificado energético

- Consumo: **G**
- Emisiones: **G**

[Ver etiqueta de calificación energética](#)

Pregunta al anunciante

Hola, me interesa este piso y me gustaría hacer una visita el viernes día 1 que estaré en Madrid.

[Contactar por chat](#)

Puedes contactar con el anunciante por chat (no ha facilitado teléfono).

Particular

JOSE LUIS

Referencia del anuncio

2132796

Pregunta al anunciante

Hola, me interesa este piso y me gustaría hacer una visita el viernes día 1 que estaré en Madrid.

[Contactar por chat](#)

Puedes contactar con el anunciante por chat (no ha facilitado teléfono).

Particular

JOSE LUIS

Referencia del anuncio

2132796

MUESTRA 8

https://www.idealista.com/inmueble/95565952/?xtmc=1_1_santa-eulalia&xtcr=-30

2859008CD7125N0157MG



20 fotos

Ático en venta en calle des Riu, 10

Santa Eulalia del Río [Ver mapa](#)

750.000 €

[Calcular hipoteca](#) [Estudiar hipoteca](#)

90 m² | 3 hab. | Planta 3ª exterior con ascensor | Garaje incluido | Lujo

Características básicas

- 90 m² construidos, 85 m² útiles
- 3 habitaciones
- 2 baños
- Terraza
- Balcón
- Plaza de garaje incluida en el precio
- Segunda mano/buen estado
- Armarios empotrados
- Trastero
- Orientación sur, oeste
- Calefacción central

Edificio

- Planta 3ª exterior
- con ascensor

Equipamiento

- Aire acondicionado
- Piscina
- Zonas verdes

Certificado energético

- en trámite

Pregunta al anunciante

Hola, me interesa este piso y me gustaría hacer una visita el viernes día 1 que estaré en Madrid

Contactar

971 924 519

Profesional

Javier Escandell

Referencia del anuncio

PV2123

Ibiza&Me
Inmobiliaria
Eivissa



Hola, me interesa este piso y me gustaría hacer una visita el viernes día 1 que estaré en Madrid

Contactar

971 924 519

Profesional

Javier Escandell

Referencia del anuncio

PV2123

Ibiza&Me
Inmobiliaria
Eivissa



MUESTRA 9

https://www.idealista.com/inmueble/91420089/?xtmc=1_1_santa-eulalia&xtcr=-30

2655401CD7125N0004MB

Piso en venta en calle els Ficus, 4

Santa Eulalia del Río [Ver mapa](#)

230.000 €

[Calcular hipoteca](#) [Estudiar hipoteca](#)

50 m² | 1 hab. | Bajo exterior sin ascensor

[Guardar favorito](#)

[Descartar](#)

[Compartir](#)

[Escribe una nota personal \(sólo tú podrás verla\)](#)

Comentario del anunciante

Disponible en: [Español](#) | [English](#) | [Otros idiomas](#) ▼

Apartamento en muy buen estado ubicado en la urbanización aldea bonsai! A pocos metros de la playa y de el pueblo Santa Eulalia! Un dormitorio aire acondicionado centralizado baño completo listo para entrar a vivir.

Actualmente está alquilado dando una rentabilidad alta para inversores.

Características básicas

- 50 m² construidos
- 1 habitación
- 1 baño
- Terraza
- Segunda mano/buen estado
- Armarios empotrados
- Orientación este
- Construido en 1990
- Calefacción central

Equipamiento

- Aire acondicionado
- Piscina
- Zonas verdes

Certificado energético

- no indicado

Edificio

- Bajo exterior
- sin ascensor

Pregunta al anunciante

Hola, me interesa este piso y me gustaría hacer una visita el viernes día 1 que estaré en Madrid

[Contactar por chat](#)

📞 627 551 734

Particular

José Antonio

Referencia del anuncio
91420089

me gustaría hacer una visita el viernes día 1 que estaré en Madrid

[Contactar por chat](#)

📞 627 551 734

Particular

José Antonio

Referencia del anuncio
91420089

MUESTRA 10

https://www.idealista.com/inmueble/94577583/?xtmc=1_1_santa-eulalia&xtcr=-30

4069404CD7146N0067JZ

Ático en venta en calle de Cèsar Puget Riquer, 42

Santa Eulalia del Río [Ver mapa](#)

529.000 €

[Calcular hipoteca](#) [Estudiar hipoteca](#)

106 m² | 2 hab. | Planta 2ª exterior con ascensor | Garaje incluido

[Guardar favorito](#) [Descartar](#) [Compartir](#)

Escribe una nota personal (sólo tú podrás verla)

Comentario del anunciante

Disponible en: [Español](#) [English](#) [Otros idiomas](#)

Atico totalmente reformado(suelos, azulejos, fontanería, electricidad, tela asfáltica, aislantes húmedas y sonoro, puertas,...) 110m2 atico +106m2vivienda+ terrazas. Consta de 2 hab (anteriormente 3hab)- 1 hab. Con baño en suite y 1 hab con armario a medida(posibilidad 2hab) y 1 baño completo. Salon comedor muy amplio y luminoso. Cocina con lavadero totalmente equipada. Cuenta con calefaccion central a toda la vivienda. Incluye en precio parking de 15m2 y trastero de 4m2. Todo nuevo a estrenar! falta pintar y decorar a gusto del adquiriente!

Características básicas

- 106 m² construidos
- 2 habitaciones
- 2 baños
- Terraza
- Balcón
- Plaza de garaje incluida en el precio
- Segunda mano/buen estado
- Trastero
- Calefacción central: Gas
- Acceso adaptado a personas con movilidad reducida

Edificio

- Planta 2ª exterior
- con ascensor

Certificado energético

- no indicado

Pregunta al anunciante

Hola, me interesa este piso y me gustaría hacer una visita el viernes día 1 que estaré en Madrid

[Contactar por chat](#)

667 217 916

Particular
Diana

Referencia del anuncio
94577583

Pregunta al anunciante

Hola, me interesa este piso y me gustaría hacer una visita el viernes día 1 que estaré en Madrid

[Contactar por chat](#)

667 217 916

Particular
Diana

Referencia del anuncio
94577583

USO VIVIENDA UNIFAMILIAR EN EDIFICACIÓN AISLADA

MUESTRA 1

https://www.idealista.com/inmueble/84088925/?xtmc=1_1_santa-eulalia&xtcr=-30



15 fotos

Plano

Casa o chalet en venta en Urbanización talamanca s/n

Santa Eulalia del Río [Ver mapa](#)

1.600.000 €

[Calcular hipoteca](#) [Estudiar hipoteca](#)

280 m² | 3 hab. | Garaje incluido

Pregunta al anunciante

Hola, me interesa este inmueble y me gustaría hacer una visita.
Un saludo

[Contactar por chat](#)

971 081 684
Profesional
Ibiza Global Prestige m.viñets
Referencia del anuncio
VI3H3BSST

[Ibiza Global Prestige](#)
Eivissa



 Si tienes alguna duda recuerda que puedes hablar con **Ibiza Global Prestige** por chat.

Características básicas

- Casa o chalet
- 280 m² construidos, 200 m² útiles
- 3 habitaciones
- 3 baños
- Parcela de 400 m²
- Terraza
- Plaza de garaje incluida en el precio
- Armarios empotrados
- Orientación oeste
- Construido en 2019
- Calefacción individual

Equipamiento

- Aire acondicionado
- Piscina
- Jardín

Certificado energético

- en trámite

Pregunta al anunciante

Hola, me interesa este inmueble y me gustaría hacer una visita.
Un saludo

[Contactar por chat](#)

971 081 684
Profesional
Ibiza Global Prestige m.viñets
Referencia del anuncio
VI3H3BSST

[Ibiza Global Prestige](#)
Eivissa



ANEXO II.c AL INFORME DE SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA

14

Documento firmado digitalmente. Código Seguro de Verificación: NNc00YqJRvAKQJt4F5W Fecha de firma: 14/10/2024 MACIAS PLANELLAS CATALINA El documento consta de un total de: 131 página/s. Página 109 de 131.

MUESTRA 2

https://www.idealista.com/inmueble/93770364/?xtmc=1_1_santa-eulalia&xtcr=-30

2566009CD7126N0001OA



30 fotos Video

Casa o chalet independiente en venta en calle Finlàndia, 13

Santa Eulalia del Río [Ver mapa](#)

1.150.000 €

[Calcular hipoteca](#) [Estudiar hipoteca](#)

350 m² | 7 hab. | Garaje incluido **Lujo**

Características básicas

- Casa o chalet independiente
- 2 plantas
- 350 m² construidos, 340 m² útiles
- 7 habitaciones
- 3 baños
- Parcela de 527 m²
- Terraza
- Balcón
- Plaza de garaje incluida en el precio
- Segunda mano/buen estado
- Armarios empotrados
- Trastero
- Orientación sur, este

Equipamiento

- Aire acondicionado
- Jardín

Certificado energético

- en trámite

Pregunta al anunciante

Hola, me interesa este inmueble y me gustaría hacer una visita.
Un saludo,

Contactar

📞 971 924 519

Profesional
Javier Escandell

Referencia del anuncio
PV2110

Ibiza&Me
Inmobiliaria
Eivissa



Pregunta al anunciante

Hola, me interesa este inmueble y me gustaría hacer una visita.
Un saludo,

Contactar

📞 971 924 519

Profesional
Javier Escandell

Referencia del anuncio
PV2110

Ibiza&Me
Inmobiliaria
Eivissa



MUESTRA 3

<https://www.idealista.com/inmueble/38519520/>

2551002CD7125S0001QW



Casa o chalet independiente en venta en las dalías

Santa Eulalia del Río [Ver mapa](#)

2.970.000 €

[Calcular hipoteca](#) [Estudiar hipoteca](#)

1.210 m² | 5 hab. | Garaje incluido | Lujo

[Guardar favorito](#)

[Descartar](#)

[Compartir](#)

[Escribe una nota personal \(sólo tú podrás verla\)](#)

Comentario del anunciante

Disponible en: [Español](#) | [English](#) | [Otros idiomas](#) ▼

Magnífica casa independiente con una superficie de parcela de 1.000 m2.

Se encuentra situada en el casco urbano de Santa Eulalia del Río, en la zona de Siesta, un lugar muy tranquilo pero céntrico y con todos los servicios e infraestructuras de un casco urbano.

Se trata de una construcción nueva, de aproximadamente 1.210 m2 distribuida en 4 plantas más la cubierta donde destacan las magníficas vistas al mar y su gran luminosidad, así como una gran calidad en los materiales elegidos y un alto nivel de seguridad en toda vivienda.

Jacuzzi, climatización en piscina, aire acondicionado, chimenea, suelos de mármol todas las calidades de alta gama.

Se accede a la vivienda desde la planta Baja: donde se encuentran las plazas de garaje para tres coches, el patio delantero que da entrada a la vivienda, dispone de Hall, un dormitorio y un baño, la cocina y comedor, el salón y una gran terraza.

Características básicas

- Casa o chalet independiente
- 5 plantas
- 1.210 m² construidos
- 5 habitaciones
- 4 baños
- Terraza
- Balcón
- Plaza de garaje incluida en el precio
- Segunda mano/buen estado
- Armarios empotrados
- Trastero
- Orientación norte, sur, este, oeste
- Construido en 2007

Equipamiento

- Aire acondicionado
- Piscina
- Jardín

Certificado energético

- en trámite

Anunciante

📞 914 895 104

Profesional
Fernando palomino silva

Referencia del anuncio
38519520

[Vyp comunidades](#)
Madrid

MUESTRA 4

<https://www.idealista.com/inmueble/97152961/>

2855604CD7125N0001HJ



Casa o chalet independiente en venta en calle ses Violetes

Santa Eulalia del Río [Ver mapa](#)

696.000 €

[Calcular hipoteca](#) [Estudiar hipoteca](#)

320 m² | 4 hab. | Garaje incluido

[Guardar favorito](#)

[Descartar](#)

[Compartir](#)

[Escribe una nota personal \(sólo tú podrás verla\)](#)

Comentario del anunciante

Disponible en: [Español](#) [English](#) [Otros idiomas](#) ▼

¡Muy buena oportunidad! Bonita propiedad en Siesta a sólo tres minutos de la playa. La casa está situada en una parcela de 500 m² y tiene 320 m² de superficie. Dividido en cuatro dormitorios, dos baños, cocina moderna con electrodomésticos, salón-comedor y sala de televisión con suelo de madera. La zona exterior cuenta con una terraza con zona para comer. La casa también tiene un garaje y un trastero de 45 m². Siesta está a pocos minutos de Santa Eulalia, con todas sus comodidades como supermercado, colegios, tiendas, bares y restaurantes. Detrás de la propiedad hay un hotel que sólo funciona durante los meses de verano. Ideal para la familia.

Por favor, póngase en contacto con nosotros por correo electrónico, estaremos encantados de concertar una visita con usted.

Tenemos muchas más casas, apartamentos, villas, fincas, locales comerciales y terrenos en alquiler y venta en la isla. Gracias por considerarnos como su agencia inmobiliaria en Ibiza.

Características básicas

- Casa o chalet independiente
- 320 m² construidos, 300 m² útiles
- 4 habitaciones
- 2 baños
- Parcela de 500 m²
- Terraza
- Balcón
- Plaza de garaje incluida en el precio
- Segunda mano/buen estado
- Armarios empotrados
- Orientación sur

Equipamiento

- Jardín

Certificado energético

- en trámite

Anunciante

📞 971 573 923

Profesional
ibizavende.com

Referencia del anuncio:
2630

ibizavende.com
Eivissa



MUESTRA 5

<https://www.idealista.com/inmueble/96717992/>



Chalet pareado en venta en calle els Clavells, 1

Santa Eulalia del Río [Ver mapa](#)

549.000 €

[Calcular hipoteca](#) [Estudiar hipoteca](#)

150 m² | 4 hab. | Garaje incluido

[Guardar favorito](#) [Descartar](#) [Compartir](#)

[Escribe una nota personal \(sólo tú podrás verla\)](#)

Comentario del anunciante

Disponible en: [Español](#) [English](#) [Otros idiomas](#)

No admito agencias!

Características básicas

- Chalet pareado
- 1 planta
- 150 m² construidos
- 4 habitaciones
- 3 baños
- Parcela de 230 m²
- Terraza
- Plaza de garaje incluida en el precio
- Segunda mano/buen estado
- Trastero

Equipamiento

- Aire acondicionado

Certificado energético

- Consumo: **A**
- Emisiones: **A**

[Ver etiqueta de calificación energética](#) ▼

Anunciante

Particular
Julio

Referencia del anuncio
96717992

MUESTRA 6

https://www.habitaclia.com/comprar-casa-santa_eularia_des_riu-santa_eularia-i26162000000249.htm?st=3,6,8,10,12,15&codzonas=5&f=&from=list&lo=55

2047103CD7124N0001EM



1.500.000 €  Avísame si baja

Casa en Santa Eulària des riu Santa Eulària

 Santa Eulària des Riu - Carrer Edelweiss

401 m² 6 hab. 4 baños 3.741 €/m²

 Descartar  Calcular hipoteca
 Compartir



RELOCATION IBIZA
[Ver todos sus anuncios](#)

¿Quieres más información o visitar el inmueble? Preguntá al anunciante

[Contactar con el anunciante](#)

Te presentamos esta fabulosa casa independiente situada en la zona de Montañas verdes de Santa Eulalia del río con magnificas vistas.

La casa principal reformada dispone en la parte superior de tres habitaciones, dos baños, uno con jacuzzi, salón amplio, comedor, cocina, dos terrazas, barbacoa, jacuzzi exterior, zona ajardinada.

A ello en la planta inferior dispone de un apartamento con acceso al jardín y la zona de barbacoa de 2 habitaciones , cocina americana, salón y baño.

Anuncios similares



Casa en Santa Eul...
Santa Eulària Des Riu ...
328 m² 4 hab
1.150.000 €



Casa en Santa Eul...
Santa Eulària Des Riu ...
470 m² 7 hab
1.190.000 €

 ¿Te ayudamos a encontrar piso?
[Dinos qué buscas](#)

Distribución	6 habitaciones Superficie 401 m ² 4 Baños Cocina tipo office
Características generales	Calefacción Aire acondicionado Vistas a la montaña Certificado energético : Consumo:  999 kW h m ² / año Emisiones:  999 kg CO ₂ m ² / año Ver etiqueta calificación energética

MUESTRA 7

https://www.habitaclia.com/comprar-casa-santa_eulalia_des_riu-santa_eulalia-i25212000000171.htm?st=3,6,8,10,12,15&codzonas=5&f=&from=list&lo=55

2456114CD7125N0001RJ



1.190.000 € Avísame si baja

Casa en Santa Eulària des riu Santa Eulària

Santa Eulària des Riu - Urbanización siesta

470 m² 7 hab. 5 baños 2.532 €/m²

Descartar Calcular hipoteca
 Compartir

ibiza global prestige

IBIZA GLOBAL
PRESTIGE

[Ver todos sus anuncios](#)

¿Quieres más información o visitar el inmueble? Pregúnta al anunciante

Contactar con el anunciante

Ocasión Casa en la urbanización Siesta.

La vivienda se encuentra a muy cerca del nucleo urbano de Santa Eulalia del Río.

Actualmente se encuentra en la ultima fase de construccion, con la posibilidad de acabarla totalmente personalizada.

Cuenta con todos los permisos para finalizarla.

Desde el garaje se podra ir a la ultima planta bien en la escalera o con el ascensor, dispone de varias plantas en las que nos encontramos garaje para 4 coches, 2 cocinas (una de ellas enorme tipo cocina payesa con chimenea) 3 suites, salón comedor con vistas al Puig den Missa, 4 habitaciones dobles, 2 baños dobles, muy amplios y

Anuncios similares



Apartamento en S...
Santa Eulària Des Riu ...
140 m² 3 hab
850.000 €



Apartamento en S...
Santa Eulària Des Riu ...
150 m² 3 hab
885.200 €

¿Te ayudamos a encontrar piso?

Dinos qué buscas

950.000 €

Distribución

7 habitaciones
Superficie 470 m²
5 Baños
Cocina tipo office
Lavadero

Características generales

Calefacción
Piscina propia
Plaza parking
Aire acondicionado
Año construcción 2017
Certificado energético :
Consumo: **G** 999 kW h m² / año
Emisiones: **G** 999 kg CO₂ m² / año
[Ver etiqueta calificación energética](#)



MUESTRA 8

<https://www.idealista.com/inmueble/96701934/>

6374009CD7167S0004DO



Casa o chalet en venta en Santa Eulalia del Río

Santa Eulalia del Río [Ver mapa](#)

850.000 €

[Calcular hipoteca](#) [Estudiar hipoteca](#)

300 m² | 4 hab. Lujo

[Guardar favorito](#)

[Descartar](#)

[Compartir](#)

[Escribe una nota personal \(sólo tú podrás verla\)](#)

Comentario del anunciante

Disponible en: [Español](#) [English](#) [Otros idiomas](#)

Esta casa unifamiliar se encuentra cerca de la bonita playa de Cala Martina.

La casa está en un barrio tranquilo e ideal para una familia con niños. Construido en una muy buena calidad, tiene mucho que ofrecer. Al entrar en el encontramos un Entree-hal que conduce a una vida agradable y brillante. Hay una cocina separada que viene totalmente equipada. Además hay 4 amplias habitaciones dobles y tres baños. Cada habitación viene con armarios empotrados. Hay tres baños totalmente equipados. La casa también tiene aire acondicionado y calefacción central, lo que hace que la casa sea tan adecuada como una casa familiar durante todo el año. Alrededor de la casa hay muchas terrazas y todos pueden encontrar un rincón privado para disfrutar del entorno tranquilo. El gran garaje ofrece suficiente espacio de almacenamiento para automóviles, bicicletas y motocicletas. La casa está completamente vallada y tiene una piscina privada de buen tamaño. La casa está rodeada por una terraza enlucida que hace que el mantenimiento sea muy bajo, pero, por supuesto, puede

Características básicas

- Casa o chalet
- 300 m² construidos
- 4 habitaciones
- 3 baños
- Parcela de 450 m²
- Terraza
- Segunda mano/buen estado
- Trastero

Equipamiento

- Aire acondicionado
- Piscina

Certificado energético

- no indicado

Anunciante

📞 971 081 523

Profesional
Kensington Ibiza

Referencia del anuncio
KPI621

[Kensington Ibiza](#)
Santa Eulalia



MUESTRA 9

https://www.idealista.com/inmueble/96673973/?xtmc=1_1_santa-eulalia&xtcr=-30

1332006CD7113S0001ZP



14 fotos

Casa o chalet independiente en venta en calle de sa Talaia

Santa Eulalia del Río [Ver mapa](#)

1.200.000 €

[Calcular hipoteca](#) [Estudiar hipoteca](#)

180 m² 3 hab. Garaje incluido Lujo

Comentario del anunciante

Disponible en: [Español](#) [English](#) [Otros idiomas](#)

Esta descripción ha sido traducida automáticamente y puede que no sea muy precisa. [Ver descripción en el idioma original](#)

powered by [Google Translate](#)

Esta casa bien construida y siempre bien mantenida se encuentra a solo unos minutos a pie de la playa de Cala Llonga. La casa de 180m2 tiene 3 dormitorios, un amplio salón, cocina y amplio jardín y piscina. En la planta baja tenemos el salón comedor con acceso a la cocina, un dormitorio y terraza. Una bonita casa familiar a pocos minutos de la playa ya 10 minutos de Ibiza ciudad..

Pregunta al anunciante

Hola, me interesa este inmueble y me gustaría hacer una visita.
Un saludo

[Contactar](#)

📞 971 083 245

Profesional

CW Group - Villas in Ibiza

Referencia del anuncio

CW-N-B-12

CW Group - Villas
in Ibiza
Santa Eulalia Del
Río



Hola, me interesa este inmueble y me gustaría hacer una visita.
Un saludo

[Contactar](#)

📞 971 083 245

Profesional

CW Group - Villas in Ibiza

Referencia del anuncio

CW-N-B-12

Características básicas

- Casa o chalet independiente
- 1 planta
- 180 m² construidos, 179 m² útiles
- 3 habitaciones
- 3 baños
- Parcela de 800 m²
- Terraza
- Balcón
- Plaza de garaje incluida en el precio
- Segunda mano/buen estado
- Armarios empotrados
- Trastero
- Orientación sur, este

Equipamiento

- Aire acondicionado
- Piscina
- Jardín

Certificado energético

- en trámite

CW Group - Villas
in Ibiza
Santa Eulalia Del
Río



MUESTRA 10

https://www.idealista.com/inmueble/93641195/?xtmc=1_1_santa-eulalia&xtcr=-30

2566011CD7126N0001MA



50 fotos

Casa o chalet independiente en venta en Filandia

Santa Eulalia del Río [Ver mapa](#)

1.500.000 €

[Calcular hipoteca](#) [Estudiar hipoteca](#)

341 m² 8 hab. Garaje incluido

[Guardar favorito](#)

[Descartar](#)

[Compartir](#)

Pregunta al anunciante

Hola, me interesa este inmueble y me gustaría hacer una visita.

Un saludo

[Contactar por chat](#)

[971 084 438](#)

Profesional

Madrid Invest .

Referencia del anuncio

93641195

[Madrid Invest](#)

Madrid

Si quieres vivir en un chalet cerca de la ciudad, esta es tu casa.

La vivienda se compone de 341 metros distribuidos en dos plantas:

La primera planta sería de 170 metros, la casa principal, compuesta de 4 amplios dormitorios, 2 baños completos, amplio salón con chimenea, cocina y varias terrazas.

La planta baja dispone de un apartamento de 1 dormitorios, baño, cocina y salón, y otra casa de 120 metros, con 3 dormitorios, salón, cocina y una baño.

El exterior tiene 800 metros compuestos de un porte cubierto, piscina y un huerto con arboles frutales.

Aunque se encuentre a 5 minutos andando del centro de la ciudad, se puede disfrutar de una gran tranquilidad en el entorno. Perfectamente comunicado a carreteras, y con todo tipo de servicios y zonas verdes a menos de 100 metros a la redonda.

Santa Eulalia se ha caracterizado siempre por un turismo familiar, más alejado del turismo de masas y fiesta de Ibiza o Sant Antoni. Cuenta con el reconocimiento y la reputación de ser un buen destino gastronómico y cultural, con gran oferta de restaurantes, tiendas y un exclusivo puerto deportivo con grandes embarcaciones de recreo.

Este municipio le debe su nombre al río que desemboca en el municipio (hoy en día está casi siempre seco) y que además cuenta con la característica de ser el único río de la isla. Aquí encontraremos un bonito puerto deportivo, que ha provocado que Santa Eulalia desarrolle en los últimos años un turismo más exclusivo con la llegada de grandes embarcaciones de lujo y gente adinerada. Este se ha convertido en una zona elegante con buenos restaurantes, tiendas de todo tipo y locales

Características básicas

- Casa o chalet independiente
- 2 plantas
- 341 m² construidos
- 8 habitaciones
- 4 baños
- Parcela de 800 m²
- Terraza
- Plaza de garaje incluida en el precio
- Segunda mano/para reformar
- Armarios empotrados
- Orientación sur, oeste
- Calefacción individual

Equipamiento

- Aire acondicionado
- Piscina
- Jardín

Certificado energético

- Consumo:  [Ver etiqueta de calificación energética](#)

Pregunta al anunciante

Hola, me interesa este inmueble y me gustaría hacer una visita.
Un saludo

 **Contactar por chat**

 **971 084 438**

Profesional

Madrid Invest .

Referencia del anuncio

93641195

[Madrid Invest](#)

Madrid

Pregunta al anunciante

Hola, me interesa este inmueble y me gustaría hacer una visita.
Un saludo

 **Contactar por chat**

 **971 084 438**

Profesional

Madrid Invest .

Referencia del anuncio

93641195

[Madrid Invest](#)

Madrid

NORMAS SUBSIDIARIAS DE PLANEAMIENTO DE SANTA EULÀRIA D'ES RIU

MODIFICACIÓN PUNTUAL 15
APROBACIÓN INICIAL / MARZO 2022

ANEXO III AL INFORME DE SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA



AJUNTAMENT DE SANTA EULÀRIA D'ES RIU

ANEXO III

DATOS DEL ANÁLISIS DE LA VIABILIDAD ECONÓMICA DE LAS ACTUACIONES DERIVADAS DE LA EJECUCIÓN DEL PLANEAMIENTO

MP 15	Superficie	Aprovech.	AMP	Aprovech.
UA-10aSE	m2	m2/t	%	m2/t
USOS NO LUCRATIVOS				
Superficies de viario y/o aparcamientos	3.074,00			
Superficie de espacio libre público (ELP)	5.882,00			
Superficie de equipamientos (EQ)	0,00			
Superficie de infraestructuras	0,00			
Total usos no lucrativos	8.956,00			
USOS LUCRATIVOS				
Superficie residencial plurifamiliar	4.748,00	3.228,64	100%	3.228,64
Superficie residencial unifamiliar	0,00	0,00	100%	0,00
Superficie de uso residencial HPO	0,00	0,00	100%	0,00
Superficie de uso turístico	0,00	0,00	100%	0,00
Superficie de uso terciario (comercial)	0,00	0,00	100%	0,00
Superficie de uso industrial	0,00	0,00	100%	0,00
Superficie de equipamiento privado	732,00	732,00	100%	732,00
Superficie de espacios libres privados	0,00	0,00	100%	0,00
Total usos lucrativos	5.480,00	3.960,64		3.960,64
ÁMBITO DE LA UA	14.436,00	3.960,64		
Sistema general de espacios libres públicos	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	3.074,00	167,04 €	513.470,13 €	
Superficie de espacio libre público (ELP)	5.882,00	41,76 €	245.627,14 €	
Sistema general de espacios libres públicos	0,00	0,00 €	0,00 €	
TOTAL	8.956,00		759.097,27 €	
OTROS DEBERES Y CARGAS PENDIENTES			0,00 €	0%
TOTAL COSTES Y CARGAS (G)			759.097,27 €	
VALOR DEL SUELO URBANIZADO NO EDIFICADO (VS)			5.595.807,34 €	
Vso = VS - G : (1 + TLR + PR)	VS	G	(1+TLR+PR)	TOTAL
VALOR DEL SUELO URBANIZADO (Vso)	5.595.807,34 €	759.097,27 €	1,1042	6.178.890,46 €

VIABILIDAD ECONÓMICA (VRU > VIS)

Vso (Valor del suelo urbanizado)	6.178.890,46 €	Situación inicial de suelo	URBANO
Ámbito de la unidad de actuación	14.436,00	Tipo de suelo	Residencial EP4
Valor residual unitario (VRU = Vso / Ámbito)	428,02 €	Valor inicial del suelo (VIS)	252,35 €
Diferencia (VRU-VIS)	175,67 €		

LA UA ES VIABLE ECONÓMICAMENTE

CÁLCULO COSTES DE URBANIZACIÓN	Módulo COAIB	Porcentaje	Gastos
	€/m2	%	€/m2
PRESUPUESTO EJECUCIÓN MATERIAL	479,37 €	25,00%	119,84 €
DEMOLICIÓN CONSTRUCCIONES	479,37 €	0,00%	0,00 €
PRESUPUESTO SEGURIDAD Y SALUD		1,00%	1,20 €
Beneficio industrial y gastos generales		19,00%	22,77 €
PRESUPUESTO EJECUCIÓN CONTRATA	1		143,81 €

HONORARIOS PROFESIONALES

Junta de compensación. Estatutos y bases	1	0,20%	0,24 €
Proyecto de parcelación	1	0,30%	0,36 €
Proyecto y dirección urbanización	1	8,00%	9,59 €
Estudio y coordinación seguridad y salud	1	2,40%	2,88 €
Topografía y estudio geotécnico	1	0,56%	0,67 €
Telecomunicaciones, ingenieros, etc.	1	0,04%	0,05 €
OCT y control calidad	1	0,08%	0,10 €

NOTARIA Y REGISTRO DE LA PROPIEDAD

Notaría		0,00%	0,00 €
Registro de la Propiedad		0,00%	0,00 €

IMPUESTOS Y TASAS

Licencia de obras	1	2,00%	2,40 €
ICIO	1	2,00%	2,40 €
Tasa gestión residuos	1	0,10%	0,12 €
Ocupación vía pública	1	0,10%	0,12 €

GASTOS DE ADMINISTRACIÓN

Gastos administración del promotor		1,00%	1,44 €
------------------------------------	--	-------	--------

COSTES FINANCIEROS

Avales, descuentos, etc.		1,00%	1,44 €
--------------------------	--	-------	--------

COSTES COMERCIALIZACIÓN Y VENTA

Gastos de comercialización		1,00%	1,44 €
TOTAL COSTES			167,04 €

CALCULO DE COSTES DEL ESPACIO LIBRE PÚBLICO

Hasta 5.000 m2	167,04 €	50%	83,52 €
Más de 5.000 m2 hasta 10.000 m2	167,04 €	25%	41,76 €
Más de 10.000 m2	167,04 €	5%	8,35 €

VALOR UNITARIO DEL SUELO SEGÚN SU

SITUACIÓN DE ORIGEN	Superficie	Edificabilidad	Edificabilidad
	(m2)	(m2/m2)	(m2/t)
Suelo lucrativo según planeamiento vigente	3.238,00	1,00	3.238,00
CALCULO DEL VALOR DEL SUELO EN ORIGEN	Superficie	Coeficientes	Valor (€/m2)
Gastos y honorarios según planeamiento vigente	11.489,00	94,01 €	1.080.099,62 €
Usos admitidos según planeamiento vigente (*)	Residencial EP4	417,48 €	4.796.440,15 €
Valor del suelo en origen	14.727,00	252,35 €	3.716.340,53 €

MP 15				
UA-10bSE	Superficie m2	Aprovech. m2/t	AMP %	Aprovech. m2/t
USOS NO LUCRATIVOS				
Superficies de viario y/o aparcamientos	849,00	0,00		
Superficie de espacio libre público (ELP)	240,00	0,00		
Superficie de equipamientos (EQ)	0,00	0,00		
Superficie de infraestructuras	0,00	0,00		
Total usos no lucrativos	1.089,00	0,00		
USOS LUCRATIVOS				
Superficie residencial plurifamiliar	3.889,00	4.472,35	100%	4.472,35
Superficie residencial unifamiliar	0,00	0,00	100%	0,00
Superficie de uso residencial HPO	0,00	0,00	100%	0,00
Superficie de uso turístico	0,00	0,00	100%	0,00
Superficie de uso terciario (comercial)	0,00	0,00	100%	0,00
Superficie de uso industrial	0,00	0,00	100%	0,00
Superficie de equipamiento privado	0,00	0,00	100%	0,00
Superficie de espacios libres privados	0,00	0,00	100%	0,00
Total usos lucrativos	3.889,00	4.472,35		4.472,35
AMBITO DE LA UA	4.978,00	4.472,35		
Sistema general de espacios libres públicos	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	849,00	0,00 €	0,00 €	
Superficie de espacio libre público (ELP)	240,00	0,00 €	0,00 €	
Sistema general de espacios libres públicos	0,00	0,00 €	0,00 €	
TOTAL	1.089,00		0,00 €	
OTROS DEBERES Y CARGAS PENDIENTES			0,00 €	0%
TOTAL COSTES Y CARGAS (G)			0,00 €	
VALOR DEL SUELO URBANIZADO NO EDIFICADO (VS)			6.624.879,28 €	
Vso = VS - G · (1 + TLR + PR)	VS	G	(1+TLR+PR)	TOTAL
VALOR DEL SUELO URBANIZADO (Vso)	6.624.879,28 €	0,00 €	1,1042	7.315.191,70 €

(*). Los costes y gastos de urbanización serán a cargo del ayuntamiento.

VIABILIDAD ECONÓMICA (VRU > VIS)

Vso (Valor del suelo urbanizado)	7.315.191,70 €	Situación inicial de suelo	URBANO
Ámbito de la unidad de actuación	4.978,00	Tipo de suelo	Residencial EP4
Valor residual unitario (VRU = Vso / Ámbito)	1.469,50 €	Valor inicial del suelo (VIS)	1.251,20 €
Diferencia (VRU-VIS)	218,30 €		

LA UA ES VIABLE ECONÓMICAMENTE

	Módulo COAIB €/m2	Porcentaje %	Gastos €/m2
CÁLCULO COSTES DE URBANIZACIÓN			
PRESUPUESTO EJECUCIÓN MATERIAL	479,37 €	25,00%	119,84 €
DEMOLICIÓN CONSTRUCCIONES	479,37 €		0,00 €
PRESUPUESTO SEGURIDAD Y SALUD		1,00%	1,20 €
Beneficio industrial y gastos generales		19,00%	22,77 €
PRESUPUESTO EJECUCIÓN CONTRATA	0		0,00 €
HONORARIOS PROFESIONALES			
Junta de compensación. Estatutos y bases	0	0,20%	0,00 €
Proyecto de reparcelación	0	0,30%	0,00 €
Proyecto y dirección urbanización	0	8,00%	0,00 €
Estudio y coordinación seguridad y salud	0	2,40%	0,00 €
Topografía y estudio geotécnico	0	0,56%	0,00 €
Telecomunicaciones, ingenieros, etc.	0	0,04%	0,00 €
OCT y control calidad	0	0,08%	0,00 €
NOTARIA Y REGISTRO DE LA PROPIEDAD			
Notaría		0,00%	0,00 €
Registro de la Propiedad		0,00%	0,00 €
IMPUESTOS Y TASAS			
Licencia de obras	0	2,00%	0,00 €
ICIO	0	2,00%	0,00 €
Tasa gestión residuos	0	0,10%	0,00 €
Ocupación vía pública	0	0,10%	0,00 €
GASTOS DE ADMINISTRACIÓN			
Gastos administración del promotor		0,00%	0,00 €
COSTES FINANCIEROS			
Ávales, descuentos, etc.		0,00%	0,00 €
COSTES COMERCIALIZACIÓN Y VENTA			
Gastos de comercialización		0,00%	0,00 €
TOTAL COSTES			0,00 €

CALCULO DE COSTES DEL ESPACIO LIBRE PÚBLICO

Hasta 5.000 m2	0,00 €	50%	0,00 €
Más de 5.000 m2 hasta 10.000 m2	0,00 €	25%	0,00 €
Más de 10.000 m2	0,00 €	5%	0,00 €

VALOR UNITARIO DEL SUELO SEGÚN SU SITUACIÓN DE ORIGEN	Superficie (m2)	Edificabilidad (m2/m2)	Edificabilidad (m2/t)
Suelo lucrativo según planeamiento vigente	4.472,35	1,00	4.472,35
CALCULO DEL VALOR DEL SUELO EN ORIGEN	Superficie	Coefficientes	Valor (€/m2)
Gastos y honorarios según planeamiento vigente	0,00	0,00 €	0,00 €
Usos admitidos según planeamiento vigente (*)	Residencial EP4	0	5.595.807,34 €
Valor del suelo en origen	4.472,35	1.251,20 €	5.595.807,34 €

MP 15		Superficie	Aprovech.	AMP	Aprovech.
UA-12SE		m2	m2/t	%	m2/t
USOS NO LUCRATIVOS					
Superficies de viario y/o aparcamientos	175,00	0,00			
Superficie de espacio libre público (ELP)	1.863,00	0,00			
Superficie de equipamientos (EQ)	0,00	0,00			
Superficie de infraestructuras	0,00	0,00			
Total usos no lucrativos	2.038,00	0,00			
USOS LUCRATIVOS					
Superficie residencial plurifamiliar	1.884,00	5.049,12	100%	5.049,12	
Superficie residencial unifamiliar	0,00	0,00	100%	0,00	
Superficie de uso residencial HPO	0,00	0,00	100%	0,00	
Superficie de uso turístico	0,00	0,00	100%	0,00	
Superficie de uso terciario (comercial)	0,00	0,00	100%	0,00	
Superficie de uso industrial	0,00	0,00	100%	0,00	
Superficie de equipamiento privado	0,00	0,00	100%	0,00	
Superficie de espacios libres privados	0,00	0,00	100%	0,00	
Total usos lucrativos	1.884,00	3.749,12		5.049,12	
ÁMBITO DE LA UA	3.922,00	5.049,12			
Sistema general de espacios libres públicos	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	175,00	0,00 €	0,00 €		
Superficie de espacio libre público (ELP)	1.863,00	0,00 €	0,00 €		
Sistema general de espacios libres públicos	0,00	0,00 €	0,00 €		
TOTAL	2.038,00		0,00 €		
OTROS DEBERES Y CARGAS PENDIENTES				0,00 €	0%
TOTAL COSTES Y CARGAS (G)				0,00 €	
VALOR DEL SUELO URBANIZADO NO EDIFICADO (VS)				7.479.247,03 €	
$V_{so} = VS \cdot G \cdot (1 + TLR + PR)$	VS	G	(1+TLR+PR)	TOTAL	
VALOR DEL SUELO URBANIZADO (Vso)	7.479.247,03 €	0,00 €	1,1042	8.258.584,57 €	

(*). Los costes y gastos de urbanización serán a cargo del ayuntamiento.

VIABILIDAD ECONÓMICA (VRU > VIS)			
Vso (Valor del suelo urbanizado)	8.258.584,57 €	Situación inicial de suelo	URBANO
Ámbito de la unidad de actuación	3.922,00	Tipo de suelo	Residencial EP4
Valor residual unitario (VRU = Vso / Ámbito)	2.105,71 €	Valor inicial del suelo (VIS)	711,57 €
Diferencia (VRU-VIS)	1.394,14 €		

LA UA ES VIABLE ECONÓMICAMENTE

	Módulo COAIB	Porcentaje	Gastos
	€/m2	%	€/m2
CÁLCULO COSTES DE URBANIZACIÓN			
PRESUPUESTO EJECUCIÓN MATERIAL	479,37 €	25,00%	119,84 €
DEMOLICIÓN CONSTRUCCIONES	479,37 €		0,00 €
PRESUPUESTO SEGURIDAD Y SALUD		1,00%	1,20 €
Beneficio industrial y gastos generales		19,00%	22,77 €
PRESUPUESTO EJECUCIÓN CONTRATA	0		0,00 €
HONORARIOS PROFESIONALES			
Junta de compensación. Estatutos y bases	0	0,20%	0,00 €
Proyecto de reparcelación	0	0,30%	0,00 €
Proyecto y dirección urbanización	0	8,00%	0,00 €
Estudio y coordinación seguridad y salud	0	2,40%	0,00 €
Topografía y estudio geotécnico	0	0,56%	0,00 €
Telecomunicaciones, ingenieros, etc.	0	0,04%	0,00 €
OCT y control calidad	0	0,08%	0,00 €
NOTARIA Y REGISTRO DE LA PROPIEDAD			
Notaría		0,20%	0,00 €
Registro de la Propiedad		0,20%	0,00 €
IMPUESTOS Y TASAS			
Licencia de obras	0	2,00%	0,00 €
ICIO	0	2,00%	0,00 €
Tasa gestión residuos	0	0,10%	0,00 €
Ocupación vía pública	0	0,10%	0,00 €
GASTOS DE ADMINISTRACIÓN			
Gastos administración del promotor		0,00%	0,00 €
COSTES FINANCIEROS			
Ávales, descuentos, etc.		0,00%	0,00 €
COSTES COMERCIALIZACIÓN Y VENTA			
Gastos de comercialización		1,00%	0,00 €
TOTAL COSTES			0,00 €

CALCULO DE COSTES DEL ESPACIO LIBRE PÚBLICO			
Hasta 5.000 m2	0,00 €	50%	0,00 €
Más de 5.000 m2 hasta 10.000 m2	0,00 €	25%	0,00 €
Más de 10.000 m2	0,00 €	5%	0,00 €

VALOR UNITARIO DEL SUELO SEGÚN SU SITUACIÓN DE ORIGEN	Superficie	Edificabilidad	Edificabilidad
	(m2)	(m2/m2)	(m2/t)
Suelo lucrativo según planeamiento vigente	1.884,00	1,00	1.884,00
CALCULO DEL VALOR DEL SUELO EN ORIGEN			
	Superficie	Coefficientes	Valor (€/m2)
Gastos y honorarios según planeamiento vigente	3.922,00	0,00	0,00
Usos admitidos según planeamiento vigente (*)	Residencial EP4	711,57 €	2.790.763,82 €
Valor del suelo en origen	3.922,00	711,57	2.790.763,82 €

MP 15	Superficie	Aprovech.	AMP	Aprovech.
UA-13SE	m2	m2/t	%	m2/t
USOS NO LUCRATIVOS				
Superficies de viario y/o aparcamientos	340,86			
Superficie de espacio libre público (ELP)	1.688,65			
Superficie de equipamientos (EQ)	0,00			
Superficie de infraestructuras	0,00			
Total usos no lucrativos	2.029,51			
USOS LUCRATIVOS				
Superficie residencial plurifamiliar	2.468,67	2.313,42	100%	2.313,42
Superficie residencial unifamiliar	383,00	191,50	100%	191,50
Superficie de uso residencial HPO	0,00	0,00	100%	0,00
Superficie de uso turístico	0,00	0,00	100%	0,00
Superficie de uso terciario (comercial)	0,00	0,00	100%	0,00
Superficie de uso industrial	0,00	0,00	100%	0,00
Superficie de equipamiento privado	0,00	0,00	100%	0,00
Superficie de espacios libres privados	0,00	0,00	100%	0,00
Total usos lucrativos	2.851,67	2.504,92		2.504,92
AMBITO DE LA UA	4.881,18	2.504,92		
Sistema general de espacios libres públicos	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	340,86	160,00 €	54.538,19 €	
Superficie de espacio libre público (ELP)	1.688,65	80,00 €	135.093,45 €	
Sistema general de espacios libres públicos	0,00	0,00 €	0,00 €	
TOTAL	2.029,51		189.631,64 €	
OTROS DEBERES Y CARGAS PENDIENTES			0,00 €	0%
TOTAL COSTES Y CARGAS (G)			189.631,64 €	
VALOR DEL SUELO URBANIZADO NO EDIFICADO (VS)			3.694.900,10 €	
Vso = VS - G : (1 + TLR + PR)	VS	G	(1+TLR+PR)	TOTAL
VALOR DEL SUELO URBANIZADO (Vso)	3.694.900,10 €	0,00 €	1,1042	4.079.908,69 €

(*). Los costes y gastos de urbanización serán a cargo del ayuntamiento.

VIABILIDAD ECONÓMICA (VRU > VIS)

Vso (Valor del suelo urbanizado)	4.079.908,69 €	Situación inicial de suelo	URBANO
Ámbito de la unidad de actuación	4.881,18	Tipo de suelo	Residencial CA1
Valor residual unitario (VRU = Vso / Ámbito)	835,84 €	Valor inicial del suelo (VIS)	795,23 €
Diferencia (VRU-VIS)	40,61 €		

LA UA ES VIABLE ECONÓMICAMENTE

CÁLCULO COSTES DE URBANIZACIÓN	Módulo COAIB	Porcentaje	Gastos
	€/m2	%	€/m2
PRESUPUESTO EJECUCIÓN MATERIAL	479,37 €	25,00%	119,84 €
DEMOLICIÓN CONSTRUCCIONES	479,37 €	0,00%	0,00 €
PRESUPUESTO SEGURIDAD Y SALUD		1,00%	1,20 €
Beneficio industrial y gastos generales		19,00%	22,77 €
PRESUPUESTO EJECUCIÓN CONTRATA	1		143,81 €

HONORARIOS PROFESIONALES

Junta de compensación. Estatutos y bases	1	0,20%	0,24 €
Proyecto de reparcelación	1	0,30%	0,36 €
Proyecto y dirección urbanización	1	4,00%	4,79 €
Estudio y coordinación seguridad y salud	1	0,30%	0,36 €
Topografía y estudio geotécnico	1	0,10%	0,12 €
Telecomunicaciones, ingenieros, etc.	1	0,25%	0,30 €
OCT y control calidad	1	0,08%	0,10 €

NOTARIA Y REGISTRO DE LA PROPIEDAD

Notaría		0,20%	0,29 €
Registro de la Propiedad		0,20%	0,29 €

IMPUESTOS Y TASAS

Licencia de obras	1	2,00%	2,40 €
ICIO	1	2,00%	2,40 €
Tasa gestión residuos	1	0,10%	0,12 €
Ocupación vía pública	1	0,10%	0,12 €

GASTOS DE ADMINISTRACIÓN

Gastos administración del promotor		1,00%	1,44 €
------------------------------------	--	-------	--------

COSTES FINANCIEROS

Ávales, descuentos, etc.		1,00%	1,44 €
--------------------------	--	-------	--------

COSTES COMERCIALIZACIÓN Y VENTA

Gastos de comercialización		1,00%	1,44 €
TOTAL COSTES			160,00 €

CALCULO DE COSTES DEL ESPACIO LIBRE PÚBLICO

Hasta 5.000 m2	160,00 €	50%	80,00 €
Más de 5.000 m2 hasta 10.000 m2	160,00 €	25%	40,00 €
Más de 10.000 m2	160,00 €	5%	8,00 €

VALOR UNITARIO DEL SUELO SEGÚN SU

SITUACIÓN DE ORIGEN	Superficie	Edificabilidad	Edificabilidad
	(m2)	(m2/m2)	(m2/t)
Suelo lucrativo según planeamiento vigente	2.423,92	1,20	2.908,70
CALCULO DEL VALOR DEL SUELO EN ORIGEN	Superficie	Coefficientes	Valor (€/m2)
Gastos y honorarios según planeamiento vigente	2.029,51	93,44 €	189.631,64 €
Usos admitidos según planeamiento vigente (*)	Residencial CA1	1.679,64	4.071.312,15 €
Valor del suelo en origen	4.881,18	795,23	3.881.680,51 €