



AJUNTAMENT  
DE SANTA EULÀRIA DES RIU  
(BALEARS)

## ANUNCIO

### ***Aprobación inicial de la modificación puntual número 15 de las Normas Subsidiarias de Santa Eulària des Riu.***

El Pleno del Ayuntamiento de Santa Eulària des Riu, en sesión ordinaria celebrada el día 27 de julio de 2023, ha aprobado inicialmente la documentación integrante del proyecto de "Modificación puntual número 15 de las Normas Subsidiarias de planeamiento del T.M. de Santa Eulària des Riu", siendo los acuerdos adoptados los siguientes:

PRIMERO.- Aprobar inicialmente la "Modificación puntual nº 15 de las NNSS Santa Eulària des Riu. Reordenación del entorno del acceso al núcleo de Santa Eulària des Riu desde el Pont Vell, con ordenación del ámbito del PE-03SE y modificación de la ordenación del ámbito de la UA-10SE, redactada por el arquitecto D. José Bonilla Villalonga, junto con el Documento Ambiental Estratégico, firmado por el Sr. Bartolomé Planas Mari, de DUNA Consultores.

SEGUNDO.- Suspender el otorgamiento de toda clase de autorizaciones y licencias urbanísticas en los terrenos objeto de la modificación, esto es, los ámbitos del PE-03SE y de las unidades de actuación UA-10aSE, UA-10bSE y UA-13SE, siendo la duración de la suspensión, de conformidad con el apartado 4 del artículo 51 de la Ley 12/2017, de 29 de diciembre, de Urbanismo de las Illes Balears, de dos años o hasta la aprobación definitiva, sin perjuicio de la posibilidad de ampliación del citado plazo hasta un máximo de 3 años en caso de que deba repetirse el trámite de información pública posterior a la aprobación inicial.

TERCERO.- Someter a información pública, por un plazo de treinta días, la documentación referenciada en el apartado primero mediante inserción de anuncio en el Boletín Oficial de las Illes Balears, en un periódico de los de mayor difusión en la isla y en la página web municipal.

Durante dicho período quedará el expediente a disposición de cualquiera que quiera examinarlo y se podrán deducir las alegaciones pertinentes.

CUARTO.- Solicitar informe a las administraciones o entes cuyas competencias pudieran verse afectadas por la presente modificación.

Durante el plazo de información pública por los interesados podrán formularse las alegaciones que estimen pertinentes. La documentación podrá ser examinada en las dependencias municipales del departamento de obras y urbanismo sitas en la calle Mariano Riquer Wallis nº 4, planta 3ª, Santa Eulària des Riu, de lunes a viernes en horario de 10:00 a 14:00 horas. Asimismo, estará a disposición de los interesados en la sede electrónica de este ayuntamiento [www.santaeulariadesriu.com](http://www.santaeulariadesriu.com).

Documento firmado electrónicamente  
La Alcaldesa  
Carmen Ferrer Torres



AJUNTAMENT  
DE SANTA EULÀRIA DES RIU  
(BALEARS)

## ANUNCI

### ***Aprovació inicial de la Modificació puntual núm. 15 de les Normes Subsidiàries de planejament del T.M. de Santa Eulària des Riu.***

El Ple de l'Ajuntament de Santa Eulària des Riu, en sessió ordinària celebrada el dia 27 de juliol de 2023, ha aprovat inicialment la documentació integrant del projecte de "Modificació puntual numero 15 de les Normes Subsidiàries de planejament del T.M. de Santa Eulària des Riu.", sent els acords adoptats els següents:

PRIMER.- Aprovar inicialment la Modificació puntual número 15 de les Normes Subsidiàries de Santa Eulària des Riu. Reordenació del accés al nucli de Santa Eulària des del Pont Vells, amb ordenació de l'àmbit del PE-03SE i modificació de l'ordenació de l'àmbit de la UA-10SE, redactat per l'arquitecte senyor José Bonilla Villalonga, juntament amb el Document Ambiental Estratègic signat pel senyor Bartolomé Planas Marí, de DUNA consultors.

SEGON.- Suspendre l'atorgament de tota classe d'autoritzacions i llicències urbanístiques en els terrenys objecte de la modificació, es a dir, els àmbits del PE-03SE i de les unitats d'actuació UA-10aSE, UA-10bSE i UA-13SE, tenint la suspensió una duració, de conformitat amb l'apartat 4 de l'article 51 de la Llei 12/2107 de 29 de desembre de Urbanisme de les Illes Balears, de dos anys o fins l'aprovació definitiva, sense perjudici de la possibilitat d'ampliació de l'esmentat termini fins un màxim de 3 anys en cas que hagi de repetir-se el tràmit de informació pública posterior a l'aprovació inicial.

TERCER.- Sotmetre a informació pública, per un termini de trenta dies, la documentació referenciada a l'apartat primer mitjançant inserció d'anunci en el Butlletí Oficial de les Illes Balears, en un diari dels de major difusió a l'illa i en la pàgina web municipal. Durant aquest termini l'expedient estarà a disposició de qualssevol persona que desitgi examinar-lo i es podran deduir les al·legacions pertinents.

QUART.- Sol·licitar informe a les administracions o entitats les competències de les quals puguin resultar afectades per la present modificació.

Durant el termini de informació pública pels interessats podran formular-se les al·legacions que estimin adients. La documentació podrà ser examinada en les dependències municipals del departament d'obres i urbanisme situades al carrer Mariano Riquer Wallis nº 4, 3er pis, Santa Eulària des Riu, de dilluns a divendres de 10:00 a 14:00 hores. Així mateix, estarà a la disposició del interessats en la seu electrònica d'aquest ajuntament [www.santaeulariadesriu.com](http://www.santaeulariadesriu.com).

Documento firmado electrónicamente  
L'Alcaldesa  
Carmen Ferrer Torres

Diligencia que emite la secretaria para hacer constar que la presente documentaci3n forma parte de la Modificaci3n n3m. 15 de las Normas Subsidiarias de planeamiento del municipio de Santa Eul3ria des Riu, aprobada inicialmente por el Pleno celebrado en sesi3n ordinaria en fecha 27 de julio de 2023.

La Secretaria  
Catalina Macias Planells

## **MODIFICACION PUNTUAL NO 15 DE LAS NNSS DE SANTA EUL3RIA DES RIU. FASE A**

**REORDENACI3N DEL ENTORNO DEL ACCESO AL N3CLEO DE SANTA EUL3RIA DES RIU DESDE EL PONT VELL, CON ORDENACI3N DEL 3MBITO DEL PE-03SE Y MODIFICACI3N DE LA ORDENACI3N DEL 3MBITO DE LA UA-10SE**

**AJUNTAMENT DE SANTA EUL3RIA DES RIU**



Documento firmado digitalmente. Código Seguro de Verificación: nDau16Qj6ttP11SrrbKy Fecha de firma: 09/08/2023  
MACIAS PLANELLS CATALINA  
El documento consta de un total de: 162 página/s. Página 2 de 162.

## **SUMARIO**

**TRÁMITE AMBIENTAL  
MEMORIA DESCRIPTIVA Y JUSTIFICATIVA  
ANEXOS**

Documento firmado digitalmente. Código Seguro de Verificación: nDau16Qj6ttP11SrrbKy Fecha de firma: 09/08/2023  
MACIAS PLANELLS CATALINA  
El documento consta de un total de: 162 página/s. Página 3 de 162.

**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, constituye un plan que debe 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 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 concluye:

*Primero. Sujetar a evaluación ambiental estratégica ordinaria la ejecución de la UA12-SE de la MP 15 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.*

*El estudio ambiental estratégico, EAE, deberá contener, como mínimo, todos los apartados previstos en el anexo IV de la Ley 21/2013 y deberán ser consultadas las siguientes administraciones públicas y entidades interesadas:*

- a. Servicio de Gestión Ambiental del Departamento de Presidencia y Gestión Ambiental del Consell Insular de Eivissa.
- b. Servicio de Patrimonio del Departamento de Cultura, Educación y Patrimonio del Consell Insular de Eivissa.
- c. Servicio de Ordenación del Territorio del Departamento de Ordenación del Territorio, Infraestructuras Viarias, Ordenación Turística y Lucha contra el Intrusismo del Consell Insular de Ibiza.
- d. Servicio de Cambio Climático y Atmósfera de la DG de Energía y Cambio Climático de la Conselleria de Transición Energética, Sectores Productivos y Memoria Democrática.
- e. Servicio de Estudios y Planificación de la DG de Recursos Hídricos.
- f. Servicio de Gestión del DPH de la DG de Recursos Hídricos.
- g. Servicio de Ordenación del Territorio y Urbanismo de la DG de Territorio y Paisaje.
- h. Servicio de Protección de Especies de la DG de Espacios Naturales y Biodiversidad.
- i. Servicio de Gestión Forestal y Protección del Suelo de la DG de Espacios Naturales y Biodiversidad.
- j. Subdirección General de Biodiversidad Terrestre y Marina del Ministerio para la Transición Ecológica (MITECO).
- k. GEN GOB Ibiza.

*Segundo. No sujetar a evaluación ambiental estratégica ordinaria la redefinición de las alineaciones en el tramo inicial de la calle Sant Jaume, entrando desde el Pont Vell, y la ejecución del PE03-SE y de la UA10-SE de la MP 15, supeditado al cumplimiento de las medidas ambientales previstas en el*

documento ambiental estratégico, firmado por el Sr. Bartolomé Planas Mari, biólogo de DUNA Consultores, en fecha mayo de 2022, y los condicionantes siguientes:

1. La ejecución del PE03-SE y de la UA10-SE se desarrollará mediante un proyecto de urbanización que deberá garantizar la suficiencia hídrica y capacidad de depuración de las aguas residuales de estos sectores, dado que, de acuerdo con el Servicio de Estudios y Planificación de la DG de Recursos Hídricos, en la situación actual no existe esta disponibilidad, además de analizar correctamente el consumo energético y las emisiones derivadas de CO<sub>2</sub>, y, en su caso, las medidas correctoras o compensatorias que se adoptarán durante todas las fases de los proyectos de urbanización.

Para acreditar la suficiencia hídrica deberán tramitarse, en todo caso, las regularizaciones necesarias de concesiones de aguas subterráneas de los ámbitos, entre las cuales se encuentra el Pou Vell en el ámbito de la UA10-SE, así como respetar las limitaciones existentes al suministro de agua desalada por parte de ABAQUA, durante los meses de mayor demanda: julio y agosto (5.008 g m<sup>3</sup>/día), junio y septiembre (5.661 m<sup>3</sup>/día). En cuanto a la capacidad de depuración, deberá aportarse el certificado o informe favorable de la entidad responsable de la depuración de algunas residuales de los sectores mencionados. g

2. En cumplimiento del PHIB 2019, los proyectos de urbanización en los ámbitos del PE03-SE y de g la UA10-SE tendrán que prever redes de saneamiento separativas de aguas residuales y pluviales (art. 75.4), la implantación de sistemas urbanos de drenaje sostenible (art. 60.6), sistemas de recogida de pluviales en las nuevas edificaciones (art.60.3), así como las infraestructuras necesarias para el riego de las zonas verdes urbanas con aguas pluviales y aguas regeneradas (art. 63.1).

3. Las actuaciones en el ámbito de la UA10-SE deberán prever la incorporación de aquellas medidas que puedan señalar el Servicio de Gestión del DPH, en relación con zona potencialmente inundable, y por su ubicación a 80 m de distancia de la masa de transición EIMT01 y zona húmeda Río de Santa Eulalia.

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

- a. En los proyectos de aparcamientos públicos se deberá prever la reserva de plazas para uso exclusivo de vehículos libres de emisiones, así como puntos de recarga para vehículo eléctrico.
- b. 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.
- c. Las nuevas edificaciones deberán diseñarse de forma que su consumo energético sea casi nulo, y el alumbrado público deberá preverse de elevada eficacia energética.

5. Según el PHIB 2019 respecto de los ELP, su diseño tendrá que 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. Al mismo tiempo, deberán utilizarse especies preferentemente poco inflamables, dada la ubicación de los ámbitos en el interfaz urbano-forestal.

6. De acuerdo con el Servicio de Gestión Forestal y Protección del Suelo, deberá preverse una franja de defensa contra los incendios forestales para los edificios ubicados en el interfaz urbano forestal, siguiendo las condiciones de la Resolución del Consejero de Medio Ambiente y Territorio, de 15 de febrero de 2021, especialmente por lo que respecta a la UA10-SE.

7. En torno a las edificaciones de los diferentes ámbitos de actuación, se deberá prever reserva de espacio para los contenedores de recogida selectiva de resultados, si procede.

Así mismo se recuerda que:

1 De acuerdo con el Servicio de Territorio del Consell Insular de Eivissa:

- a. La memoria Informativa y justificativa deberá cumplir las prescripciones de la LUIB, entre otros el establecimiento del correspondiente porcentaje de cesión atendiendo a la documentación económica, para la UA10A-SE, así como corregir las deficiencias observadas en la cartografía.
- b. Se deberá de regular la protección a la que están sometidas las tres edificaciones de interés arquitectónico, en el ámbito del PE03-SE.

*2 La implantación de determinados usos o actividades en los ámbitos de actuación afectados por perímetro de restricciones máximas y moderadas de pozos de abastecimiento urbano se encuentra prohibida o condicionada al informe favorable de la administración hidráulica, de acuerdo con el artículo.87 del PHIB2019.*

*Tercero. El presente Informe ambiental estratégico, que actúa como documento de alcance exclusivamente en lo que se refiere al ejecución de la UA12-SE de la MP 15 se publicará en el Boletín Oficial de las Baleares y en la sede electrónica de la CMAIB, 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 Subcomité de Evaluaciones Ambientales.*

*Cuarto. En lo que se refiere a la tramitación de la UA12-SE de la MP 15, según el artículo 17.3 de la Ley 21/2013, de evaluación ambiental, el plazo máximo para la elaboración del estudio ambiental estratégico, por la información pública y la realización de las consultas previstas en los artículos 20, 21, 22 y 23 de la Ley 21/2013 será de nueve meses desde la notificación al promotor del documento de alcance.*

*Quinto. El informe ambiental estratégico no debe ser objeto de ningún recurso, sin perjuicio de los que, en su caso, sean precedentes en la vía administrativa o judicial ante el acto, en su caso, de autorización del proyecto, de acuerdo con lo que dispone el artículo 31.5 de la Ley 21/2013.*

5 A la vista de los términos en los que se ha formulado el Informe ambiental estratégico, por los responsables del planeamiento se ha optado por continuar la tramitación urbanística de las determinaciones de la MP 15 que no deben de someterse a evaluación ambiental estratégica ordinaria y suspender dicha tramitación para la determinación relativa a la definición de la nueva unidad de actuación en suelo urbano UA-12SE con reordenación de su ámbito hasta tanto no se culmine la tramitación de dicha evaluación ambiental estratégica o por parte de la CMAIB se reconsidere la decisión adoptada.

Con tal finalidad se ha reformulado la documentación de la MP 15 elaborada para la aprobación inicial del proyecto subdividiéndola en dos fases identificadas como fase A, cuya tramitación urbanística es la que se inicia de forma inmediata y fase B cuya tramitación urbanística es la que se aquieta a la espera de lo antes indicado, correspondiendo esta documentación a la fase A.

## **MEMORIA**

### **Introducción**

**Normativa territorial y urbanística aplicable**

**Redefinición de las características de la calzada y aceras del tramo inicial de la calle San Jaime**

**Definición de la ordenación detallada de los terrenos del ámbito del PE-03SE**

**Modificación de la ordenación de los terrenos que constituyen el ámbito de la UA-10SE y subdivisión de la misma en dos unidades de actuación distintas.**

**Parámetros conjuntos de la modificación**

**Determinaciones de obligada inclusión**

**Documentación y normativa sustituida**

## Introducción

1 La Fase A de la Modificación puntual número 15, en adelante la MP 15A, de las Normas Subsidiarias de Santa Eulària des Riu, en adelante las NNSS, tiene por objeto, en el ámbito del suelo clasificado como suelo urbano en el núcleo de Santa Eulària des Riu, llevar a cabo la redefinición de una serie de 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, que se concretan en:

- 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.

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, definición 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 las antes relacionadas, la relativa a la definición de una nueva unidad de actuación en suelo urbano, la UA-12SE, con modificación de la ordenación detallada de los terrenos que constituyen su ámbito a fin de conseguir una nueva dotación de aparcamiento público en la zona.

Pese al consejo antes citado, la CMAIB ha formulado el informe ambiental en los términos expresados en el apartado correspondiente lo que ha obligado a desarrollar por fases el contenido inicial de la MP 15 cuyas determinaciones relativas a la ordenación detallada de los terrenos del ámbito del PE-03SE, fueron objeto del Avance en su día tramitado, que incorporaba una extensa y pormenorizada documentación informativa y justificativa de la ordenación propuesta, que la MP 15A asume en su integridad, y de la que se ha efectuado un extracto que se incorpora como Anejo 6 de esta Memoria.

### Normativa territorial y urbanística aplicable

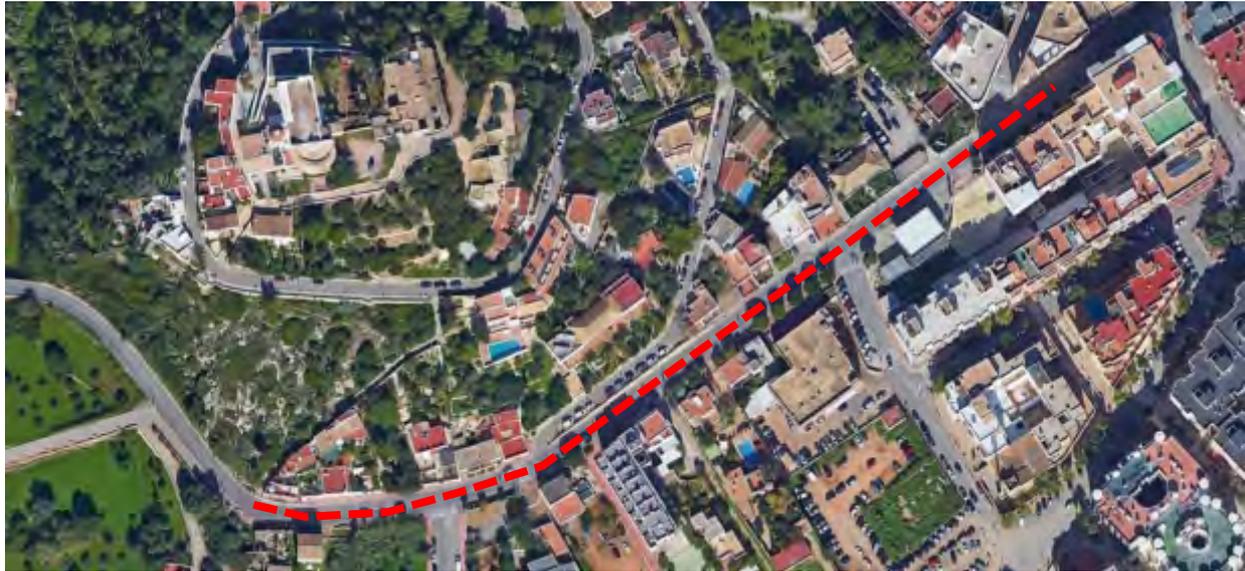
2 En lo que respecta a la definición de la ordenación detallada de los terrenos asignados a la clase de suelo urbano, rigen en el ámbito de la MP 15A las determinaciones del Plan Territorial Insular d'Eivissa, en adelante el PTIE, definitivamente aprobado en fecha 21.03.2005, a cuyas determinaciones 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.

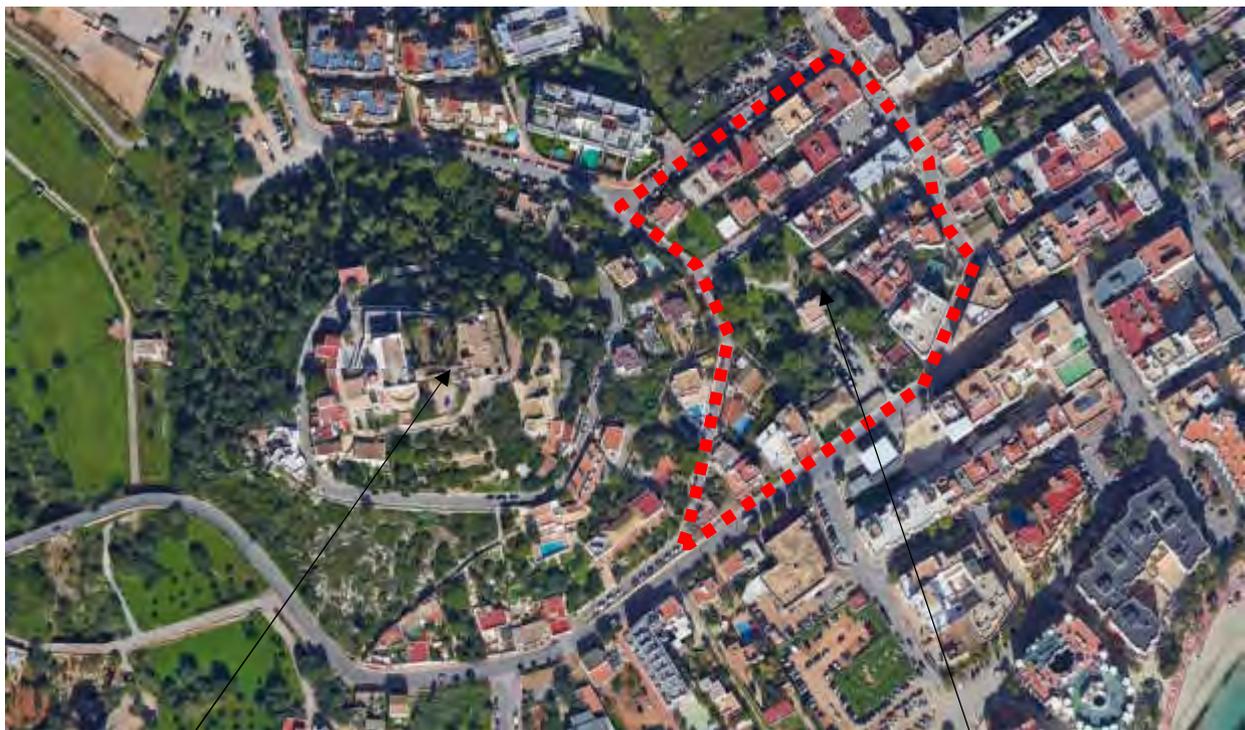
3 Urbanísticamente, las zonas objeto de la MP 15A se rigen por las determinaciones de las NNSS del término municipal de Santa Eulària des Riu, definitivamente aprobadas por acuerdo de la Comisión Insular de Ordenación del Territorio, Urbanismo y Patrimonio Historicoartístic del Consell Insular de Ibiza 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:

3.1 Establecen las alineaciones y rasantes de la calle san Jaime en la forma que se concreta en la documentación gráfica de las NNSS determinando para la misma unas características en cuanto a

trazado de la calzada y secciones tipo que básicamente vienen a recoger las actualmente existentes, que reúnen unas características muy heterogéneas.



Tramo de la calle San Jaime objeto de reordenación por la MP 15A



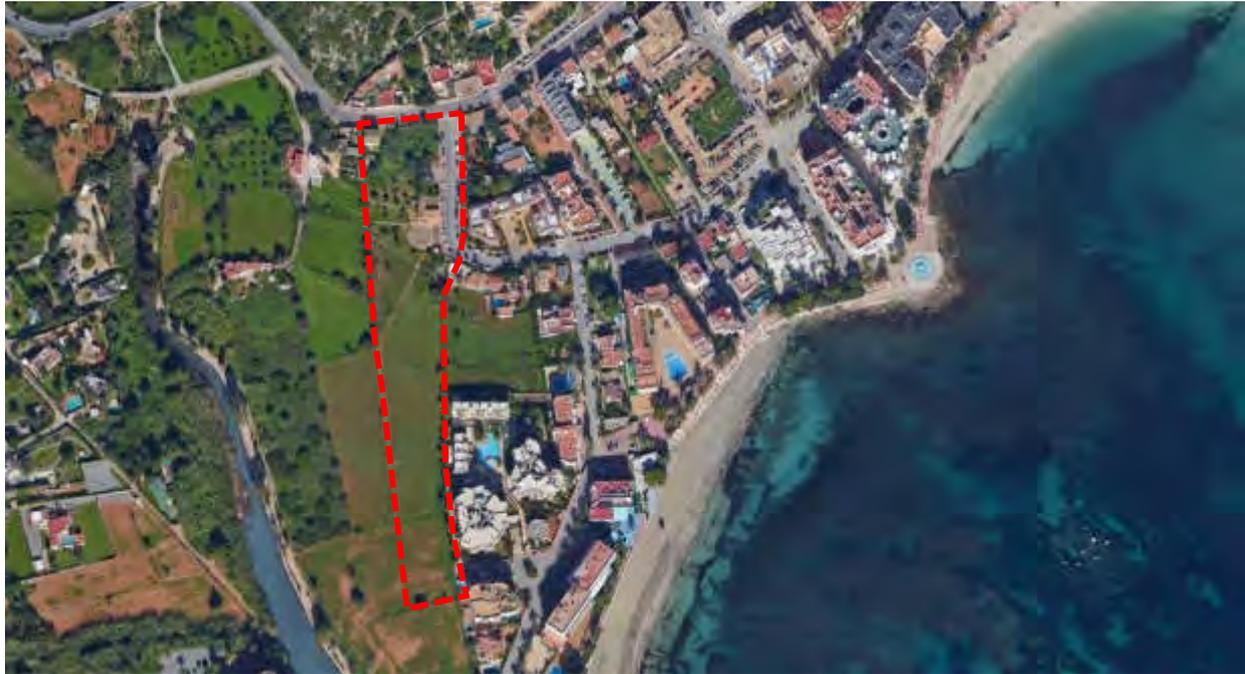
Puig de Missa

Ámbito del PE-03SE

3.2 Difieren la ordenación pormenorizada de los terrenos a que el apartado 1 b. se refiere a la formulación de un Plan especial, instrumento para el que, tal y como en el Anejo 6 se desarrolla de forma más extensa y pormenorizada, establecen en su artículo 7.1.04 que:

- a. Tendrá por objeto definir la ordenación de los terrenos incluidos en su ámbito con el mismo nivel de pormenorización que el resto del suelo urbano.
- b. Establecerá dicha ordenación, teniendo en cuenta las características básicas de los tejidos preexistentes pero ajustándola a lo dispuesto por las Normas 33, 68 y 69 del PTI.
- c. Determinará las actuaciones necesarias respecto de los sistemas de infraestructuras y equipamientos y delimitará los ámbitos de gestión precisos para garantizar la ejecución de sus determinaciones.

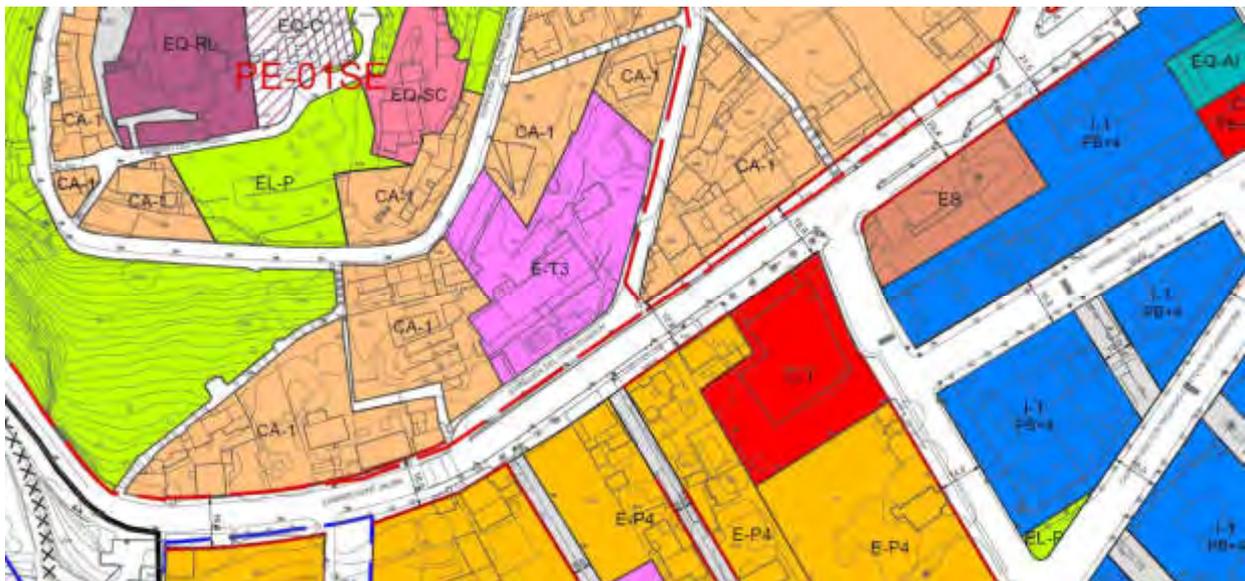
3.2 Definen la ordenación pormenorizada de los terrenos a que el apartado 1 c. se refiere asignándolos en su integridad a las distintas calificaciones que establecen.



Ambito de la UA-10SE

**Redefinición de las características de la calzada y aceras del tramo inicial de la calle San Jaime**

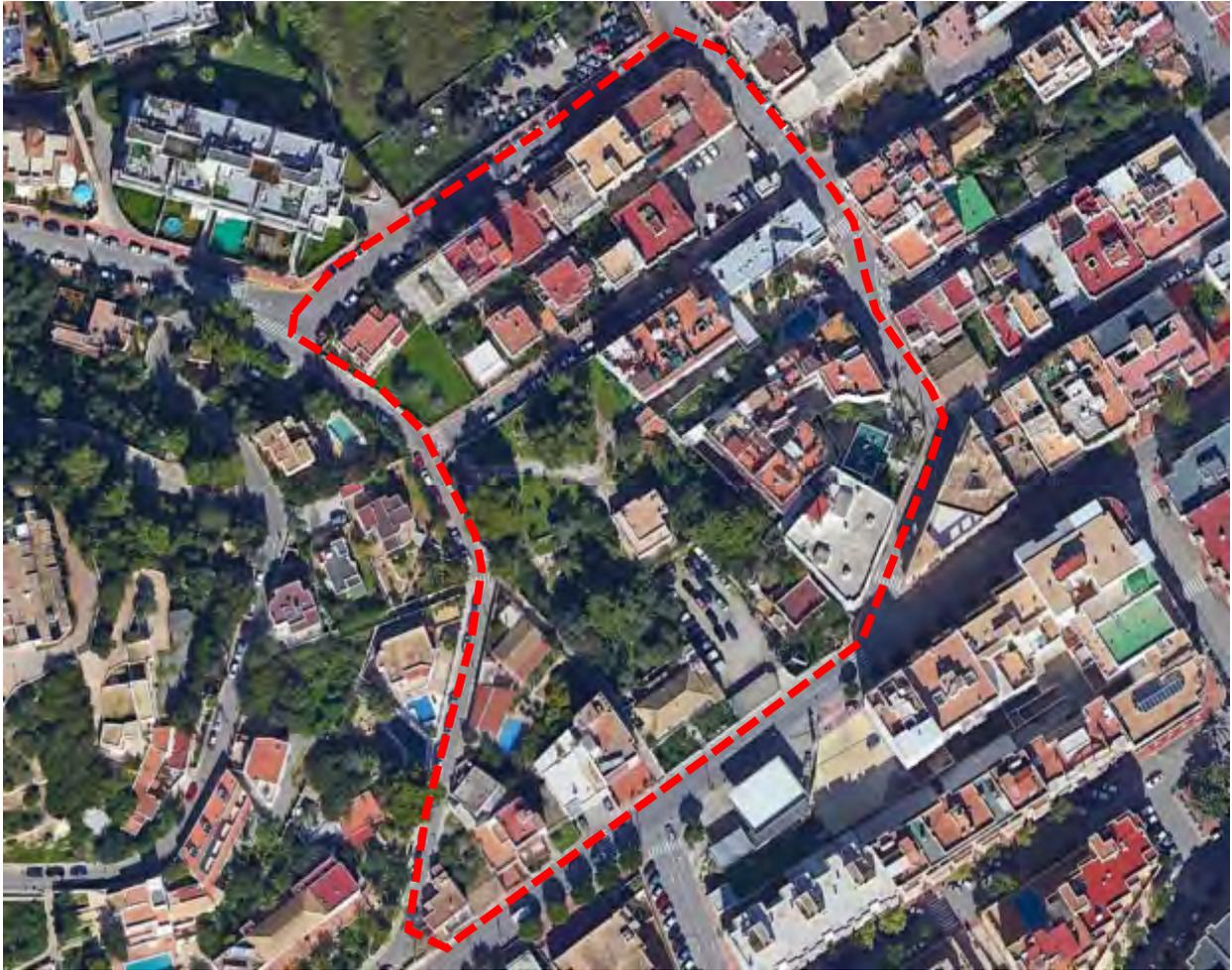
4 Las NNSS vigentes establecen las alineaciones del tramo inicial de la calle San Jaime recogiendo básicamente sus características actuales, que se caracterizan por la heterogeneidad de sus secciones viarias, la carencia de una directriz que unifique su imagen urbana y la inexistencia en determinados ámbitos de aceras de las características que resultan exigibles en aplicación de la normativa vigente en materia de accesibilidad.



Redefinición de las alineaciones del tramo inicial de la calle San Jaime

Siendo criterio de los responsables municipales del planeamiento que el acceso al núcleo de Santa Eularia que dicho tramo constituye debe de tener un tratamiento acorde a tal carácter, se propone para dicho vial una nueva definición de sus alineaciones que va a posibilitar llevar a cabo una remodelación de las características, tanto de la calzada para tráfico rodado como de las aceras actuales, de modo que pueda definirse una sección viaria tipo que garantice un ancho mínimo de las

aceras de 1,80 m a todo lo largo del tramo, tal y como la normativa de accesibilidad establece y que, mediante un adecuado tratamiento del arbolado y mobiliario urbano dote a dicha entrada al núcleo de una imagen urbana de la mayor calidad posible. La modificación propuesta no afecta a ninguna otra determinación de las NNSs vigentes.



Ámbito objeto del PE-03SE

#### **Definición de la ordenación detallada de los terrenos del ámbito del PE-03SE**

5 Como con anterioridad se ha señalado, la definición de la ordenación detallada de los terrenos que constituyen el ámbito del PE-03SE ha sido objeto de un trámite de Avance cuya exposición pública se llevó a cabo a partir de la publicación del correspondiente anuncio en el BOIB número 169 de fecha 01.10.2020, a efectos de que se formularan por los interesados sugerencias y, en su caso, otras alternativas de planeamiento.

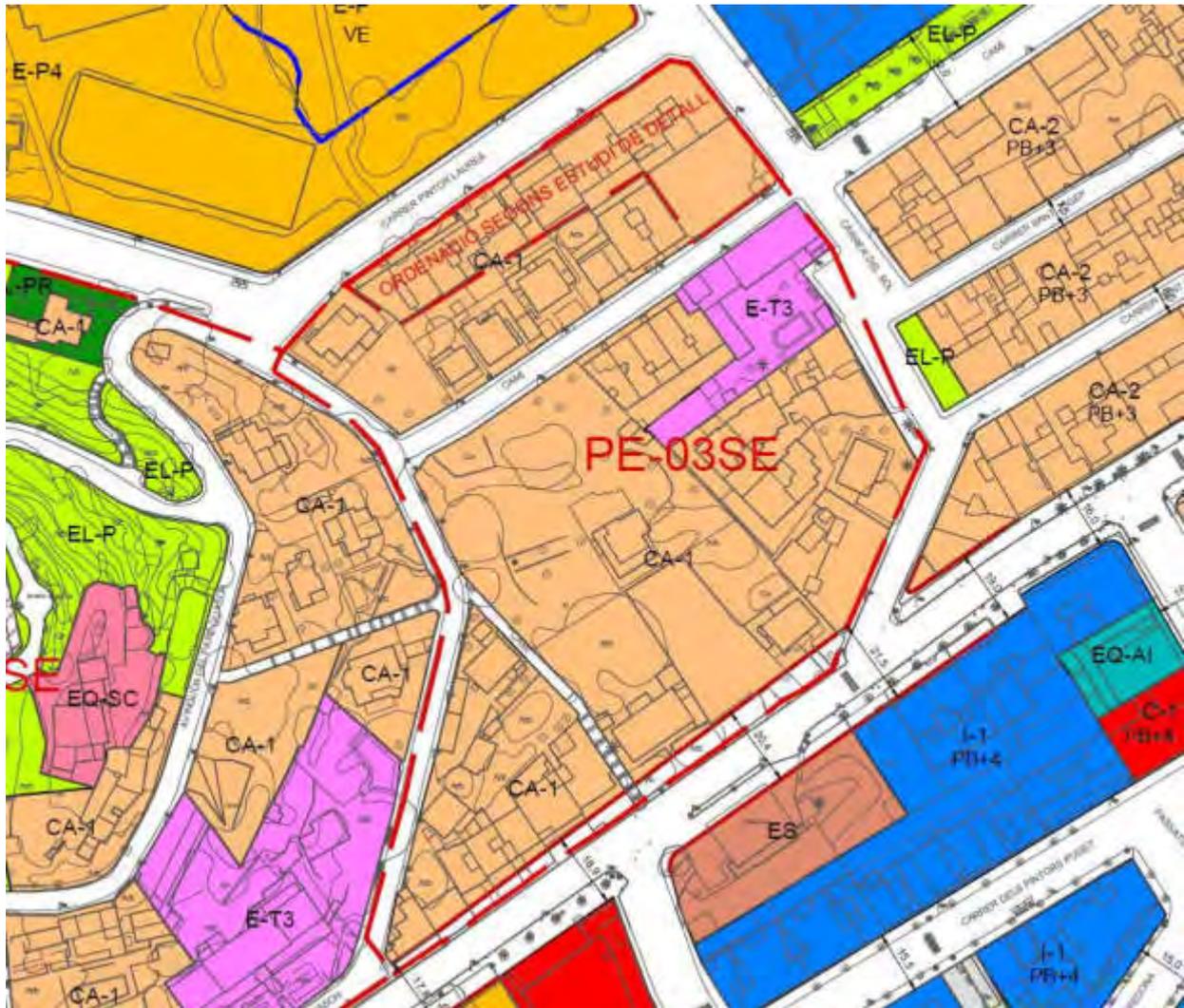
Durante el período de información pública, se presentaron un total de 9 alegaciones o sugerencias, cuya relación, resumen de contenido, informe de los responsables técnicos de la formulación del plan sobre lo en ellas alegado y la correspondiente propuesta de resolución, se contienen en la Memoria de participación.

Como consecuencia de dicho trámite, a la vista del informe elaborado por los responsables técnicos de la formulación del plan y una vez contrastadas sus propuestas técnicas con lo expresado por los órganos responsables del planeamiento, se ha estimado conveniente:

- a. Confirmar los criterios y soluciones generales que en el Avance se planteaban al no haberse planteado alternativas de planeamiento que los afectaran en lo esencial
- b. Rectificar determinados aspectos puntuales de dicha propuesta en los términos que en esta documentación elaborada para la aprobación inicial se concretan, y que resultan tanto del trámite de información pública del Avance como de la aplicación de determinados criterios de los órganos responsables del planeamiento que más adelante se explicitarán.

6 En aplicación de los criterios y soluciones generales adoptados, la ordenación de la zona:

6.1 Prevé, sustentado a lo largo de la avenida del Padre Guasch y del tramo del camí del Puig de Missa más próximo al ámbito del BIC, un primer anillo de tejidos asignados a la calificación CA SE-01 y conformados por edificaciones de tipología aislada de dos plantas de altura destinadas al uso de vivienda unifamiliar, que da continuidad a los tejidos que conforman el ámbito perimetral del BIC en su límite este y para los que, a la vista de las características de las edificaciones de tal tipología preexistentes, se propone un índice de aprovechamiento de 0,50 m<sup>2</sup>t/m<sup>2</sup> y unas características asimilables a las de la calificación EU-1.



Ordenación actual

6.2 Propone, en el borde perimetral de la zona a lo largo del último tramo de la calle San Jaime y de la calle del Sol, una franja de tejidos asignados a la calificación CA SE-02 y conformados por edificaciones de tipología continua de tres y cuatro plantas de altura básicamente destinados al uso de vivienda plurifamiliar, que constituye el límite de la zona objeto de ordenación respecto de los tejidos del resto del núcleo, frente a los que presenta una cierta continuidad tipológica y en la que se emplazan, además, las tres edificaciones para las que, a la vista de sus características arquitectónicas, se propone su mantenimiento inalterado.

Para estas zonas intensivas y por idénticas razones que en el caso anterior se propone un fondo edificable de 12 m, alturas de PB+2 y PB+3 y unas características asimilables a las de la calificación I-1 de las NNSS

6.3 Define unas franjas intermedias de tejidos de conexión entre las dos zonas antes descritas, asignados a la calificación CA SE-02 y constituidos por edificación de tipología continua de tres plantas de altura con uso característico el residencial plurifamiliar, que se desarrollan a lo largo de los tramos intermedios del camí de Missa, de la calle del Pintor Laureano Barrau y del primer tramo de la calle San Jaime, para las que se proponen idénticas características que las señaladas en el apartado anterior.



Ordenación propuesta

6.4 Mantiene, mediante su asignación a la calificación CA SE-03, el uso de alojamiento turístico del establecimiento de Ca's Catalá actualmente existente en el cruce entre la calle del Sol y el camí de Missa, facultando su remodelación mediante una tipología edificatoria similar a la del resto del tramo de calle.

6.5 Prevé el ensanchamiento de la sección de las calles San Jaime, del Sol y del camí de Missa mediante la definición de nuevas alineaciones que permitirán incrementar la sección de las aceras.

7 La propuesta de ordenación prevé asimismo la definición de una actuación que tiene por objeto la obtención, por cesión obligatoria y gratuita, de una pieza de terrenos asignada al sistema de espacios libres públicos del núcleo y dotada de un aparcamiento subterráneo para un mínimo de 50 plazas en su subsuelo, para cuyo desarrollo y ejecución se define la unidad de actuación en suelo urbano UA-13SE, cuyo ámbito abarca terrenos ubicados entre la calle San Jaime y el camí de Missa que se corresponden total o parcialmente con las referencias catastrales 2963408CD7126S, 2963407CD7126S,



Para tal tipología, tal y como antes se ha señalado, se propone un índice de edificabilidad de 0,50 m<sup>2</sup>t/m<sup>2</sup> que aplicado a la total superficie de la unidad supone un aprovechamiento inicial de 4.881 x 0,5 = 2.440,59 m<sup>2</sup> de techo a los que deben de añadirse los resultantes de lo señalado en el apartado b. anterior, es decir (1.698,65 + 340,86) x 0,03 = 60,88 m<sup>2</sup> de techo adicionales, por lo que el aprovechamiento lucrativo global ascenderá pues a 2.440,59 + 60,88 = 2.501,47 m<sup>2</sup> de techo, que deberá de repartirse entre los tres ámbitos de tipologías distintas incluidos en el ámbito de la unidad a efectos de ubicación de dichos aprovechamientos lucrativos:

- a. Una zona calificada como CA SE-02, con 757,65 m<sup>2</sup> de superficie y tipología de edificación continua alineada a lo largo del Camí de Missa, a la que corresponde un techo edificable de 1.097,16 m<sup>2</sup>t y una capacidad potencial máxima de 9 viviendas.
- b. Una zona calificada como CA SE-01, con 383 m<sup>2</sup> de superficie y tipología de edificación aislada destinada al uso residencial unifamiliar a la que corresponde un techo edificable de 191,50 m<sup>2</sup>t con una capacidad potencial máxima de 1 vivienda.
- c. Una zona de volumetría específica CA SE-VE01, con una superficie de 1.711,02 m<sup>2</sup> y en la que el aprovechamiento asignado de 1.212,81 m<sup>2</sup>t y la capacidad potencial máxima de 10 viviendas podrá concretarse:
  - i. Mediante un único edificio de tipología residencial plurifamiliar aislada, tal y como se recoge en los planos.
  - ii. Alternativamente y recogiendo sugerencia presentada durante el trámite de información pública del Avance a la que se hará referencia más extensa en la Memoria de participación, mediante varias edificaciones de tipología aislada y uso unifamiliar o plurifamiliar

9 En desarrollo de lo anterior, la ficha de la UA-13SE quedará como sigue:

### 13. UNIDAD DE ACTUACIÓN UA-13SE

#### a).- Situación, ámbito y objeto.

*Se sitúa en la pieza central del ámbito ordenado y tiene por objeto la obtención de una parcela destinada a espacio libre público, aparcamiento subterráneo y equipamiento municipal diverso.*

#### b).- Criterios de ordenación.

*Ordenación directa definida en planos.*

#### c).- Condiciones de aprovechamiento urbanístico.

##### c1).- Usos no lucrativos.

*Superficie mínima de espacio libre público (EL-P): 1.688,65*

*Superficie mínima de vial (V): 340,86 m<sup>2</sup>*

*Subtotal de superficie mínima de usos no lucrativos: 2.029,51 m<sup>2</sup>*

##### c2).- Usos lucrativos.

*Superficie máxima de zona unifamiliar extensiva CA SE-01: 383 m<sup>2</sup>*

*Superficie máxima de zona plurifamiliar intensiva CA SE-02: 757,65 m<sup>2</sup>*

*Superficie máxima de zona plurifamiliar con volumetría específica CA SE-VE01: 1.711,02 m<sup>2</sup>*

*Subtotal de superficie máxima de usos lucrativos: 2.851,67 m<sup>2</sup>*

*Aprovechamiento máximo de usos lucrativos:*

*Zona CA SE-01: 191,50 m<sup>2</sup>t y 1 vivienda*

*Zona CA SE-02: 1.097,16 m<sup>2</sup>t y 9 viviendas*

*Zona CA SE-VE01: 1.212,81 m<sup>2</sup>t y 10 viviendas. Tal techo edificable podrá concretarse en un único edificio aislado destinado a uso residencial plurifamiliar o en varios edificios aislados destinados a usos residenciales unifamiliares o plurifamiliares, siempre que el número de viviendas resultantes sea igual o inferior a las 10 fijadas como capacidad potencial máxima.*

*d).- Superficie total de la unidad de actuación: 4.881,18 m<sup>2</sup>t*

*e).- Sistema de actuación: Compensación.*

*f).- Tipo de actuación urbanística: Actuación aislada.*

10 Las NNSS vigentes, establecen la capacidad de población del núcleo de Santa Eulària des Riu en 23.998 habitantes, de los que 795 habitantes se corresponden con la capacidad fijada para los terrenos asignados a la calificación CA1, que es la que tales NNSS definen para la mayoría de los terrenos incluidos en el ámbito del PE-03SE, que ahora son objeto de la MP 15A, conjuntamente con los incluidos en el ámbito del PE-01SE, que deben de ser objeto de ordenación por el Plan especial de protección del Puig de Missa.

Dicha capacidad de población es el resultado de aplicar el índice de intensidad del uso residencial IIUR de 1/100 fijado para dicha calificación a los 26.486 m2 de terrenos asignados por las NNSS vigentes a la calificación CA1, terrenos que, como se ha dicho antes, se incluyen hoy en día en los ámbitos de los planes especiales PE-01SE y PE-03SE, con unas superficies respectivas de 10.618 m2 y 15.868 m2 como a continuación se justificará.

De acuerdo con los cálculos anteriores, la capacidad de población total resultante de las determinaciones de las NN.CC. y SS. de planeamiento asciende a 62.165 hb., que suponen un incremento de 635 lbs. respecto de la capacidad de las NN.CC. y SS. provisionales y un decremento de 43.835 lbs. respecto de la del planeamiento que se revisa, con la siguiente desagregación por núcleos:

- Santa Eulària: 23.998 hb
- Cala Pada y S' Argamassa: 2.279 hb
- Es Canar y Punta Arabí: 3.370 hb
- Cala Llenya: 2.272 hb
- Es Figueras: 1.890 hb

Apartado 7.2 de la Memoria de las NNSS vigentes

11 En el ámbito del PE-03SE, que es el objeto de ordenación mediante la MP 15A, la totalidad de parcelas existentes distintas de las correspondientes al establecimiento turístico de ca's Catalá son asignadas por las NNSS vigentes a la calificación CA1, por lo que la superficie asignada a dicha calificación coincide con la de las parcelas existentes una vez sustraída de la misma los 1.123 m2 en que se emplaza el citado establecimiento.

	NUCLEO	CA1*	CA1	ca2 b+3	ca2 b+4	I1	H	U	RES	RES	RES	TOTAL
17	MIRAMAR-BV	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
18	IIU	300	100	30	25	60	60	2.000	100	130	280	0
19												308
20												
21												
22	SIESTA-MV	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
23	IIU	300	100	30	25	60	60	2.000	100	130	280	0
24												1.877
25												
26	STA EULALIA	0	26.486	27.039	24.742	7	0	15.355	0	0	110.952	0
27	IIU	300	100	30	25	60	60	2.000	100	130	280	0
28			795	2.704	2.969			256			2.560	23.998
29												

Hoja de cálculo capacidad de población NNSS vigentes

Así pues, según los datos que obran en su memoria, la superficie calificada como CA1 por las NNSS vigentes en el ámbito de la MP 15A asciende a 16.991-1123=15.868 m2, por lo que la capacidad potencial de los terrenos asignados a tal calificación en dicho ámbito resulta fijada por las NNSS vigentes en: 15868/100=158,68 viv equivalentes a 159 viviendas y 159x3=477 habitantes a los que habría que añadir los resultantes de la aplicación del índice de intensidad de uso turístico IIUT de 1/60 a los 1.123 m2 del establecimiento turístico: 1123/60=18,71 equivalentes a 19 plazas turísticas, con una total capacidad pues para el actual ámbito del PE-03SE, que es el que es objeto de la MP 15A, de 477+19=496 habitantes y correspondiendo los 795-477=318 habitantes restantes asignados por las NNSS a la calificación CA1 a la capacidad de población potencial del ámbito del PE-01SE, en el que los 10.618 m2 de terrenos así calificados suponen una capacidad de 10.618/100=106 viviendas.

12 La MP 15A adscribe la totalidad de terrenos edificables de su ámbito a las siguientes calificaciones:

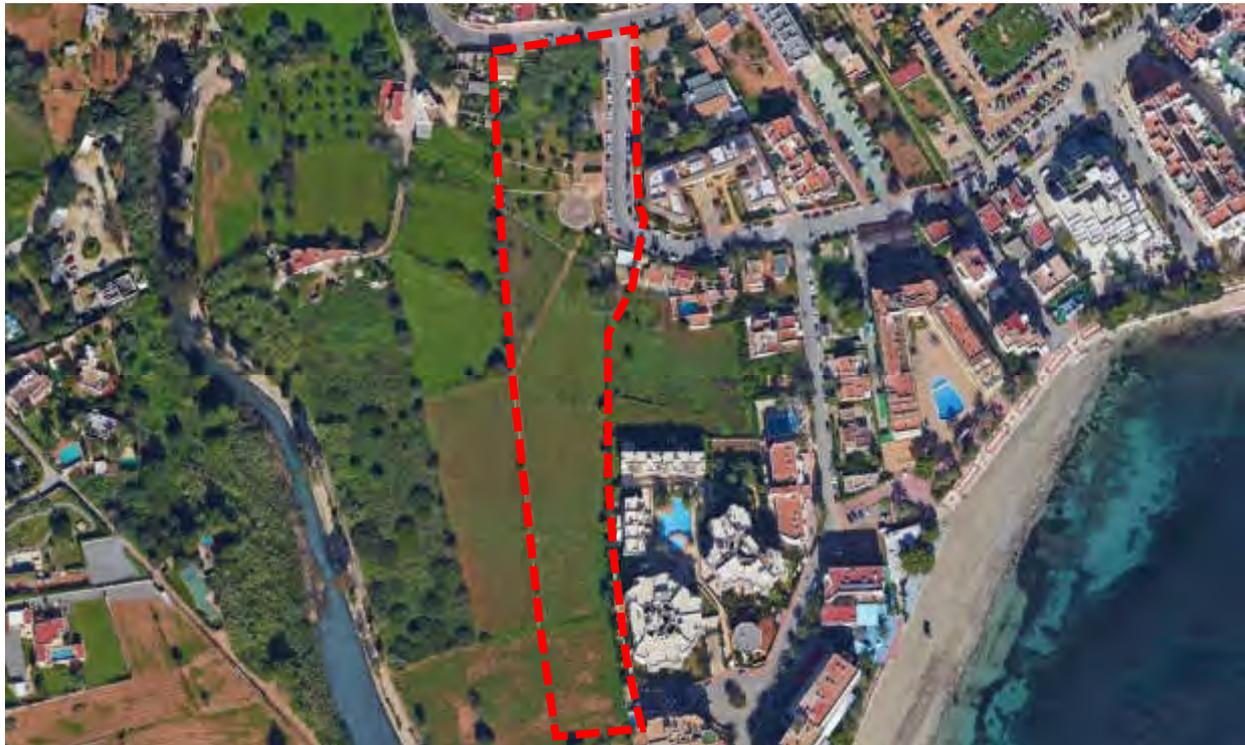
- a. CA SE-01, con tipología de edificación aislada y uso característico el residencial unifamiliar, a la que se adscriben un total de 2.392,12 m2 para los que se fija un IIUR de 1/400 o 1/parcela, ascendiendo por tanto su capacidad potencial a 6 viviendas y 18 habitantes.
- b. CA SE-02, con tipología de edificación continua y uso característico el residencial plurifamiliar, a los que se adscriben un total de 3.803,16 m2 de solar edificable con B+2P y 594,84 m2 de solar edificable con B+3P para los que se fijan unos IIUR computable sobre la superficie de solar edificable según el artículo 5.1.07 de 1/40 para B+2P y 1/30 para B+3P y de los que resultan por tanto unas capacidades respectivas de 95 viviendas y 285 habitantes y 20 viviendas y 60 habitantes.

- c. CA SE-03, con tipología de edificación continua y uso característico el de alojamiento turístico, a los que se adscriben un total de 1.024,97 m2 para los que se fija un IIUT de 1/60 de los que resultan un total de 17 plazas .
- d. CA SE-VE01, con tipología de edificación aislada y uso característico de residencial plurifamiliar, que se corresponde con la volumetría específica definida en el ámbito de la UA -1, para la que la correspondiente ficha fija una capacidad máxima de 10 viviendas y 30 habitantes.
- e. Protegido, con tipología de edificación aislada, uso característico el residencial unifamiliar y una capacidad potencial de 3 viviendas y 9 habitantes.

CAPACIDAD						
CA SE-01	CA SE-02 PB+2	CA SE-02 PB+3	CA SE-VE01	CA SE-03	PROTEGIDO	
730,00	2.398,69	262,21		1.024,97		
383,00	365,72	332,63				
1.146,30	368,65					
132,82	670,10					
<b>2.392,12</b>	<b>3.803,16</b>	<b>594,84</b>		<b>1.024,97</b>		
5,98	95,08	19,83	10,00	17,08	3,00	
6,00	95,00	20,00	10,00		3,00	
18,00	285,00	60,00	30,00	17,00	9,00	419,00

Hoja de cálculo capacidad de población MP 15A

La capacidad potencial conjunta del ámbito que resulta de las determinaciones de la MP 15A asciende pues a 419 habitantes lo que supone una reducción de 77 habitantes respecto de los 496 hasta ahora previstos.



Ámbito de la UA-10SE

**Modificación de la ordenación de los terrenos que constituyen el ámbito de la UA-10SE y subdivisión de la misma en dos unidades de actuación distintas.**

13 La Modificación de la ordenación de los terrenos que constituyen el ámbito de la unidad de actuación en suelo urbano UA-10SE y su subdivisión en dos unidades de actuación distintas, la UA-10aSE y la UA-10bSE:

13.1 Tiene por objeto:

- a. Asegurar su viabilidad y disminuir el impacto de la futura edificación incrementando la superficie de los terrenos en que debe concretarse el aprovechamiento lucrativo de la UA-10aSE corrigiendo error inicial en la delimitación de los terrenos afectados por las zonas de inundación potencial.
- b. Mejorar la protección de los elementos etnológicos existentes en el ámbito de ambas unidades, incorporando sus emplazamientos al sistema de espacios libres públicos y privados previsto.
- c. Disminuir el impacto de la actuación viaria proyectada.
- d. Facilitar el desarrollo de dicha actuación ajustando los dos ámbitos de gestión resultantes a las distintas titularidades de los terrenos.



Ordenación actual del ámbito de la UA-10SE

13.2 Se concreta en la documentación gráfica y en las determinaciones de las correspondientes fichas del Anejo II de las NNUU, cuyo texto, que actualmente dispone lo siguiente:

**10. UNIDAD DE ACTUACIÓN UA-10SE**

a).- *Situación, ámbito y objeto.*

*Se sitúa en terrenos colindantes con el Riu y tiene por objeto la obtención de terrenos destinados a viario y espacio libre público a fin de rematar adecuadamente la fachada del núcleo y solucionar el tráfico viario.*

b).- *Criterios de ordenación.*

*Se deberá redactar un Estudio de detalle para concreción de la ordenación.*

*Las edificaciones colindantes con la calle Sant Jaume únicamente podrán tener PB+P1 a partir del nivel de la acera de dicha calle. De resultar necesario para la concreción del aprovechamiento, el Estudio de detalle podrá incrementar la ocupación hasta el 50 % en las parcelas afectadas por la anterior limitación.*

c).- *Condiciones de aprovechamiento urbanístico.*

c1).- *Usos no lucrativos.*

*Superficie mínima de espacio libre público (EL-P): 6.697 m<sup>2</sup>*

*Superficie mínima de viario (V) y aparcamiento (AP): 4.792 m<sup>2</sup>*

*Subtotal de superficie mínima de usos no lucrativos: 11.489 m<sup>2</sup>*

c2).- *Usos lucrativos.*

*Superficie máxima zona extensiva plurifamiliar P4 (E-P4): 3.238 m<sup>2</sup>*

*Subtotal de superficie máxima de usos lucrativos: 3.238 m<sup>2</sup>*

*Aprovechamiento máximo de usos lucrativos:*

*Calificación E-P4: 3.238 m<sup>2</sup> de techo.*

d).- *Superficie total de la unidad de actuación: 14.727 m<sup>2</sup>*

e).- *Sistema de actuación: Compensación.*

f).- Tipo de actuación de transformación urbanística: Reordenación y/o completión de la urbanización, resultando en todo caso exigibles las obligaciones de cesión que de la anterior calificación de actuaciones de dotación de las contempladas en el Decreto Ley 2/2012, de 17 de febrero, de medidas urgentes para la ordenación urbanística sostenible, resultaban.

pasará a rezar:



Ordenación prevista para los ámbitos de las UA-10aSE y UA-10bSE

#### 10a. UNIDAD DE ACTUACIÓN UA-10aSE

a).- Situación, ámbito y objeto.

Se sitúa en terrenos colindantes con el Riu y tiene por objeto la obtención de terrenos destinados a viario y espacio libre público a fin de rematar adecuadamente la fachada del núcleo y solucionar el tráfico viario.

b).- Criterios de ordenación.

Se deberá redactar un Estudio de detalle para concreción de la ordenación.

Las edificaciones colindantes con la calle Sant Jaume únicamente podrán tener PB+P1 a partir del nivel de la acera de dicha calle. De resultar necesario para la concreción del aprovechamiento, el Estudio de detalle podrá incrementar la ocupación hasta el 50 % en las parcelas afectadas por la anterior limitación.

c).- Condiciones de aprovechamiento urbanístico.

c1).- Usos no lucrativos.

Superficie mínima de espacio libre público (EL-P): 5.882 m<sup>2</sup>

Superficie mínima de viario (V): 3.074 m<sup>2</sup>

Subtotal de superficie mínima de usos no lucrativos: 8.956 m<sup>2</sup>

c2).- Usos lucrativos.

Superficie máxima zona extensiva plurifamiliar con volumetría específica EP-VE: 4.748 m<sup>2</sup>

Superficie máxima de espacio libre privado: 732 m<sup>2</sup>

Subtotal de superficie máxima de usos lucrativos: 5.480 m<sup>2</sup>

Aprovechamiento máximo de usos lucrativos:

Calificación EP-VE: 3.238 m<sup>2</sup> de techo.

Capacidad máxima 27 viviendas.

d).- Superficie total de la unidad de actuación: 14.436 m<sup>2</sup>

e).- Sistema de actuación: Compensación.

f).- Tipo de actuación de transformación urbanística: Reordenación y/o completión de la urbanización, resultando en todo caso exigibles las obligaciones de cesión que de la anterior calificación de actuaciones de dotación de las contempladas en el Decreto Ley 2/2012, de 17 de febrero, de medidas urgentes para la ordenación urbanística sostenible, resultaban.

**10b. UNIDAD DE ACTUACIÓN UA-10bSE**

a).- *Situación, ámbito y objeto.*

*Se sitúa en terrenos colindantes con el Riu y tiene por objeto la obtención de terrenos destinados a viario y espacio libre público a fin de rematar adecuadamente la fachada del núcleo y solucionar el tráfico viario.*

b).- *Criterios de ordenación.*

*Se deberá redactar un Estudio de detalle para concreción de la ordenación.*

c).- *Condiciones de aprovechamiento urbanístico.*

c1).- *Usos no lucrativos.*

*Superficie mínima de espacio libre público (EL-P): 240 m<sup>2</sup>*

*Superficie mínima de viario (V) y aparcamiento (AP): 849 m<sup>2</sup>*

*Subtotal de superficie mínima de usos no lucrativos: 1.089 m<sup>2</sup>*

c2).- *Usos lucrativos.*

*Superficie máxima zona extensiva plurifamiliar con volumetría específica EP-VE: 3.889 m<sup>2</sup>*

*Subtotal de superficie máxima de usos lucrativos: 3.889 m<sup>2</sup>*

*Aprovechamiento máximo de usos lucrativos:*

*Calificación EP-VE: 4.461 m<sup>2</sup> de techo.*

*Capacidad máxima 37 viviendas.*

d).- *Superficie total de la unidad de actuación: 4.978 m<sup>2</sup>*

e).- *Sistema de actuación: Compensación.*

f).- *Tipo de actuación urbanística: Actuación aislada.*

13.3 Supone en su conjunto que:

a. Se mantiene la edificabilidad lucrativa de la zona y su capacidad potencial puesto que no se altera la edificabilidad de 3.238 m<sup>2</sup>t asignada a los terrenos calificados como E-P4 en la antigua UA-10SE que ahora se asigna a los terrenos calificados como EP-VE dentro de la UA-10aSE, ni tampoco la de los 4.461 m<sup>2</sup> de terrenos calificados anteriormente como EP-4 que ahora mantienen el correspondiente techo de 4.461 m<sup>2</sup>t en la asignación efectuada a los 3.889 m<sup>2</sup> de terrenos calificados como EP-VE dentro de la UA-10bSE

b. Se altera el ámbito y la calificación de los terrenos edificables al oeste de la calle Ricardo Courtoys y del nuevo vial previsto, asignando ahora a la calificación extensiva plurifamiliar con volumetría específica EP-VE un total de 4.748 m<sup>2</sup>, frente a los 3.238 de extensiva plurifamiliar 4 EP-4 hasta ahora previstos y también se alteran los correspondientes a los terrenos edificables al este de dichas calles que disminuye de 4.461 a 3.889 m<sup>2</sup>.

c. Como consecuencia de la calificación como espacio libre privado EL-PR de terrenos en que se asientan determinados bienes etnológicos, se disminuye en 575 m<sup>2</sup>, de 6.697 m<sup>2</sup> a 6.122 m<sup>2</sup> la superficie del sistema de espacios libres de la zona.

d. Se disminuye en 1.095 la superficie del viario previsto en la zona, que pasa de 5.018 m<sup>2</sup> a 3.923 m<sup>2</sup>.

**Parámetros conjuntos de la modificación**

14 El conjunto de modificaciones planteadas en los ámbitos que son objeto de la MP 15A suponen, tal y como en los distintos apartados de esta Memoria se ha señalado:

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.

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=1.113,25 m<sup>2</sup>

c. Un incremento de la superficie de las dotaciones de aparcamientos públicos subterráneos del núcleo en 1.688,65 m<sup>2</sup>.

15 De añadirse a los efectos de la MP 15A los que resultan de las determinaciones de la otra fase del proyecto, la MP 15B, tal y como la CMAIB en su día aconsejó, los efectos conjuntos serían:

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  $1.688,65 \cdot 575 + 1.863 = 2.976,65$  m<sup>2</sup>

c. Un incremento de la superficie de las dotaciones de aparcamientos públicos subterráneos del núcleo en  $3.747 + 1.688,65 = 5.435,65$  m<sup>2</sup>.

### Determinaciones de obligada inclusión

16 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 Ley 12/1997, de 27 de diciembre, de urbanismo de las Illes Balears, en adelante 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.

17 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:

17.1 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.

17.2 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.

18 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.

19 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**

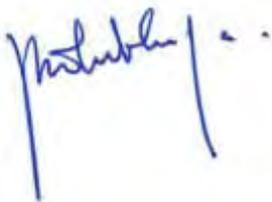
20 Como consecuencia de las determinaciones de esta MP 15A y en la forma que se concreta en los Anejos 3 y 4 de este documento:

20.1 En la documentación escrita de las NNSS:

- a. Resulta sustituido por los apartados 10.a. Unidad de actuación UA-10aSE y 10.b. Unidad de actuación UA-10bSE el punto 10. Unidad de actuación UA-10SE, del apartado dedicado al núcleo de Santa Eulària del Anexo II. Unidades de actuación en suelo urbano, de las NNUU.
- b. Resulta incorporado un nuevo punto 13. Unidad de actuación UA-13SE, al apartado dedicado al núcleo de Santa Eulària del Anexo II. Unidades de actuación en suelo urbano, de las NNUU
- d. Se incorpora a las NNUU un nuevo Anexo IV. Ordenación directa del antiguo ámbito del PE-03SE.

20.2 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, julio de 2023



jose bonilla villalonga  
arquitecto

Documento firmado digitalmente. Código Seguro de Verificación: nDau16Qj6ttP11SrrbKy Fecha de firma: 09/08/2023  
MACIAS PLANELLS CATALINA  
El documento consta de un total de: 162 página/s. Página 23 de 162.

## 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 los titulares de los terrenos en los que ésta Modificación incrementa la edificabilidad o densidad o modifica los usos del suelo han sido los siguientes:

### 2.1 Ámbito del PE-03SE:

Tur Boned, J. 41\*\*\*\*40F  
 Noguera Torres, J. A. 41\*\*\*\*42M  
 Noguera Torres M. 41\*\*\*\*62A  
 Juan Torres J.A. 41\*\*\*\*86X  
 Juan Torres R.M. 41\*\*\*\*98R  
 Tur Boned J. 41\*\*\*\*40F  
 Gómez Torres C. 41\*\*\*\*64X  
 Asensio Navarro F. 22\*\*\*\*13Q  
 Costa Ferrer C. 41\*\*\*\*34V  
 Gómez Torres M.J 41\*\*\*\*35R

Canals Badia J. 46\*\*\*\*52W  
 Canals Badia C. 50\*\*\*\*84G  
 Canals Badia E.J. 50\*\*\*\*98B  
 Ajuntament de Santa Eularia P07\*\*\*\*0J  
 Petisa SA A07\*\*\*\*00  
 Marí Guasch J 16\*\*\*\*76M  
 Crisol Azul SL B53\*\*\*\*76  
 Cas Catalá Ibiza, S.L. B57\*\*\*\*20  
 Gramina Homes, SL B88\*\*\*\*27  
 Hostelería y Turismo Mar y Sol SL B07\*\*\*\*43  
 Tur Roig A. y otros titulares 41\*\*\*\*67H

Primus Vermogensverwa GmbH&CO.KG N27\*\*\*\*3F

Rodríguez Tercero M. y otros titulares 05\*\*\*\*32L  
 Hernando del Amo F. 50\*\*\*\*43L  
 Montalvo Andújar F. y otros titulares 35\*\*\*\*58M  
 González Diez R. y otros titulares 09\*\*\*\*16F  
 Fernández Acid A. y otros titulares 24\*\*\*\*13N  
 García Fernández A. 41\*\*\*\*75X  
 de la Fuente Martínez P. 70\*\*\*\*19X  
 Escribano Mesa F. y otros titulares 32\*\*\*\*68D  
 Aguado Sánchez F. y otros titulares 24\*\*\*\*14F

Sánchez Ferrer C. 41\*\*\*\*21D  
 Tur García J. 41\*\*\*\*96R  
 Tur García A.S. 41\*\*\*\*24B  
 Tur García M. 41\*\*\*\*11E  
 Tur García J. 41\*\*\*\*95T  
 Ferrer Ferrer V. 41\*\*\*\*50Y  
 Marroig Vives F. 41\*\*\*\*22N  
 Guasch Ferrer M.J 41\*\*\*\*74W  
 Ferrer Ferrer V. 41\*\*\*\*50Y  
 Marí Tur R. 41\*\*\*\*86H  
 Mari Ferrer M.N 41\*\*\*\*54D

Valls Torres J.A 41\*\*\*\*74N  
 Valls Torres m. DE 41\*\*\*\*74E  
 Valls Torres B. 41\*\*\*\*45E  
 Marí Marí A. 41\*\*\*\*44T  
 Sánchez Yagüe C. 01\*\*\*\*48Y  
 Marí Sánchez H.J. 41\*\*\*\*50F  
 Marí Sánchez J.C. 46\*\*\*\*47V  
 Marí Ferrer J. 41\*\*\*\*01C  
 Nieto Fernández M. 21\*\*\*\*04Q  
 Moreno Nieto J.F. 41\*\*\*\*84B

Ramón Riera J 47\*\*\*\*25H  
 García García M.E. y otros titulares 33\*\*\*\*56J  
 Jiménez Ortiz J. y otros titulares 46\*\*\*\*60F  
 Campos Villanueva D. y otros titulares 47\*\*\*\*41Z  
 Palau Planells C. 41\*\*\*\*41Z  
 Lozano Romero F.J y otros titulares 28\*\*\*\*55P  
 Alsina Puig M. y otros titulares  
 Roldan Granados F. y otros titulares 30\*\*\*\*73W  
 Mari Serra B. y otros titulares 41\*\*\*\*82T

Toledo Carreño J. y otros titulares 28\*\*\*\*30C  
 Sánchez Calderón A. 76\*\*\*\*54X  
 Silleras Martínez J. y otros titulares 22\*\*\*\*17T  
 Mari Planells V. y otros titulares 41\*\*\*\*84T  
 Herrera Mota A. y otros titulares 22\*\*\*\*62L  
 Valle Pérez J. y otros titulares 41\*\*\*\*45R  
 Aguado Valverde F.J 46\*\*\*\*90G  
 Bohbot Michel S. X18\*\*\*\*5M

Colomar Cardona J. 41\*\*\*\*02H  
 Ferrer Juan M. 41\*\*\*\*17T  
 Ribas Ferrer N. 41\*\*\*\*29P  
 Juan Ferrer E. 41\*\*\*\*56Z  
 Serra Colomar A. 41\*\*\*\*05A  
 Juan Guasch A. 41\*\*\*\*25B  
 Edistribución Redes Digitales SLU B8\*\*\*\*817  
 Galmés Escandell M. 41\*\*\*\*51A  
 Serra Colomar H. y otros titulares 41\*\*\*\*69G

2.2 Àmbito de la UA-10aSE:

Planells Noguera X. 46\*\*\*\*49L

2.3 Àmbito de la UA-10bSE:

Díaz Pulido M. 06\*\*\*\*77F  
Guasch Díaz A.M 41\*\*\*\*88Z

Guasch Díaz D.M 41\*\*\*\*87D

2.4 Àmbito de la UA-13SE

Canals Badía J. 46\*\*\*\*52W  
Canals Badía C. 50\*\*\*\*84G  
Canals Badía E.J. 50\*\*\*\*98B

Ajuntament de Santa Eularia P0\*\*\*\*00J  
Petisa SA A07\*\*\*\*00  
Marí Guasch J. 16\*\*\*\*76M

Documento firmado digitalmente. Código Seguro de Verificación: nDau16Qj6ttP11SrrbKy Fecha de firma: 09/08/2023  
MACIAS PLANELLS CATALINA  
El documento consta de un total de: 162 página/s. Página 26 de 162.

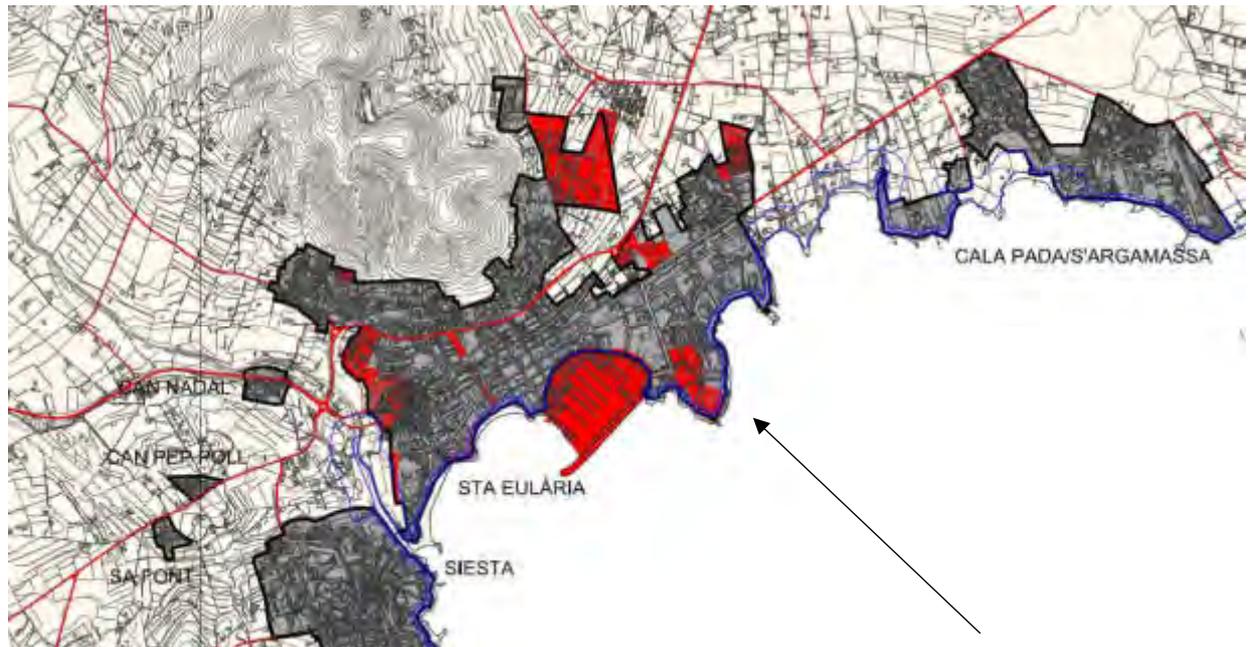
## ANEJO 2. RESUMEN EJECUTIVO

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 Los ámbitos en que la ordenación proyectada altera la vigente se sitúan en el núcleo de Santa Eulària des Riu y son los que se individualizan en la Memoria y planos del proyecto y se identifican a continuación:



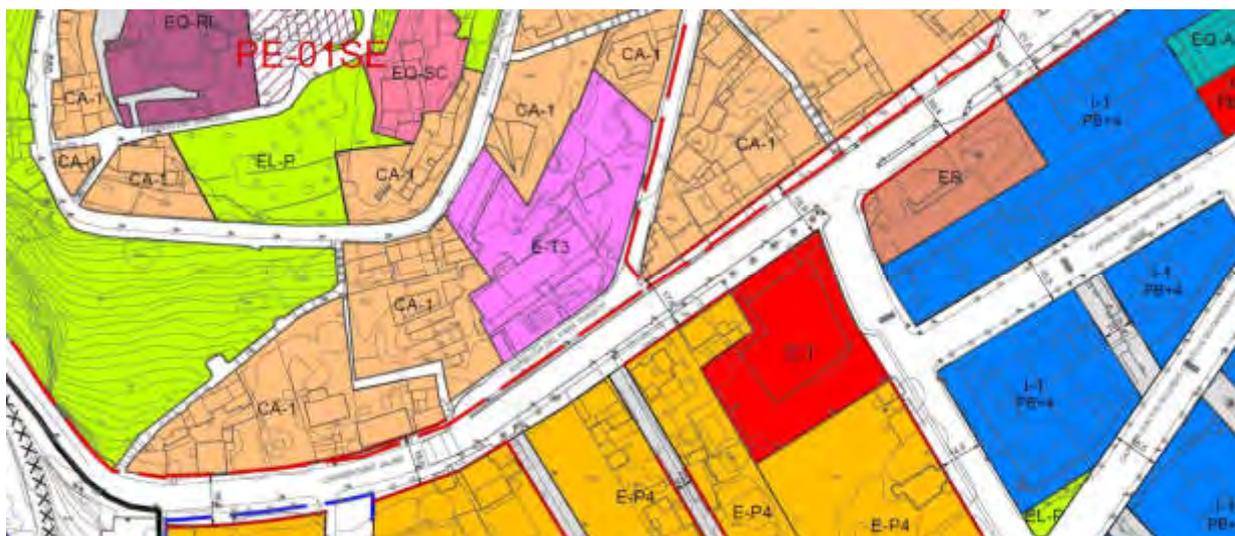
Núcleo de Santa Eulària des Riu



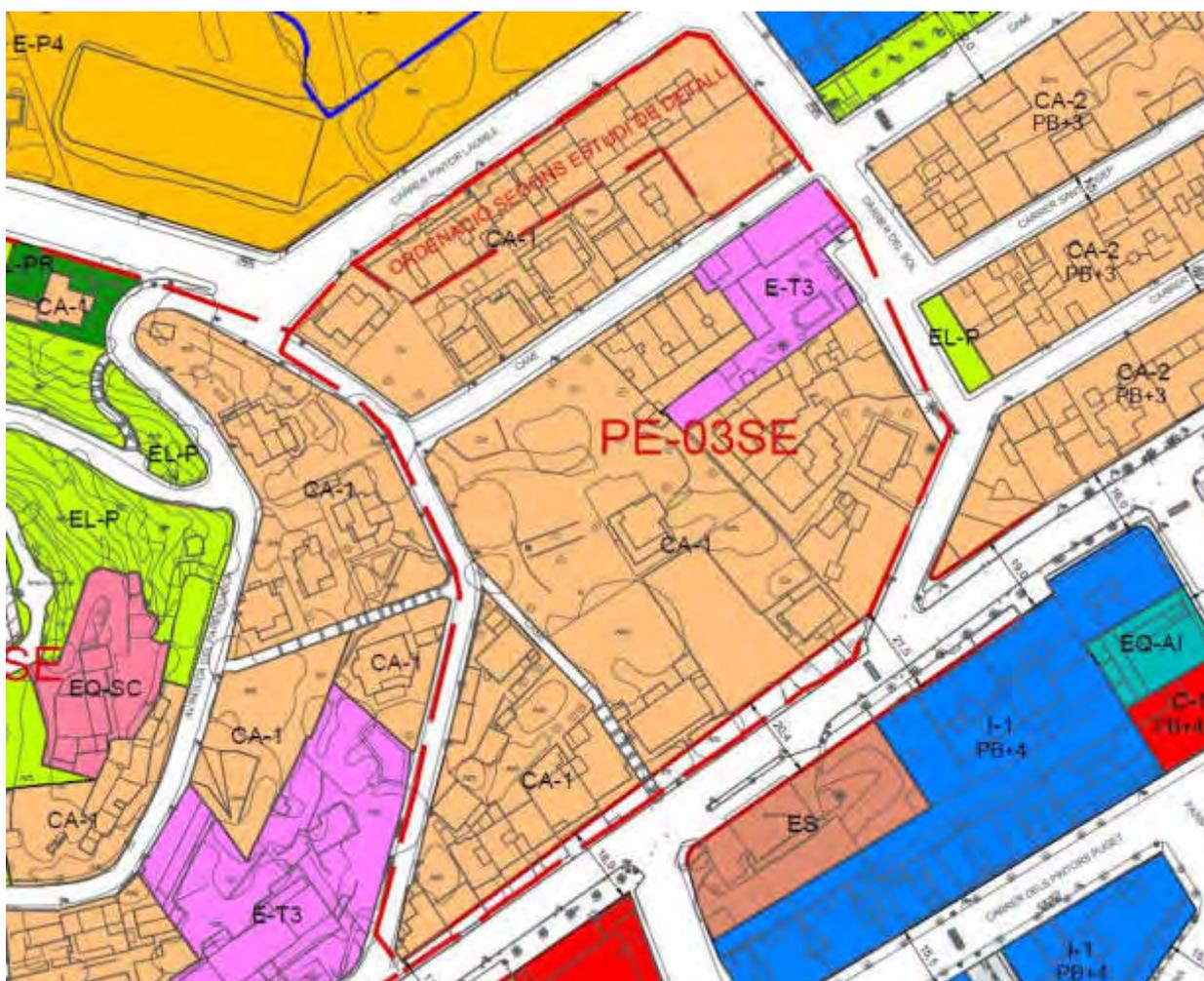
Àmbito UA-10-SE

Calle San Jaime

2.2 El alcance de las alteraciones propuestas es el expuesto en el apartado 1 de la Memoria, es decir:



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 su calidad urbana.



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, 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.

2.3 Los únicos ámbitos en que se suspenden los procedimientos de ejecución o de intervención urbanística son los más arriba identificados: PE-03SE y UA-10SE 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.

Documento firmado digitalmente. Código Seguro de Verificación: nDau16Qj6ttP11SrrbKy Fecha de firma: 09/08/2023  
MACIAS PLANELLS CATALINA  
El documento consta de un total de: 162 página/s. Página 30 de 162.

### ANEJO 3. DOCUMENTACIÓN ESCRITA

## 1 Ficha modificada de la unidad de actuación en suelo urbano UA-10SE, que se subdivide en dos unidades de actuación: UA-10aSE y UA-10bSE

### 10a. UNIDAD DE ACTUACIÓN UA-10aSE

#### a).- Situación, ámbito y objeto.

Se sitúa en terrenos colindantes con el Riu y tiene por objeto la obtención de terrenos destinados a viario y espacio libre público a fin de rematar adecuadamente la fachada del núcleo y solucionar el tráfico viario.

#### b).- Criterios de ordenación.

Se deberá redactar un Estudio de detalle para concreción de la ordenación.

Las edificaciones colindantes con la calle Sant Jaume únicamente podrán tener PB+P1 a partir del nivel de la acera de dicha calle. De resultar necesario para la concreción del aprovechamiento, el Estudio de detalle podrá incrementar la ocupación hasta el 50 % en las parcelas afectadas por la anterior limitación.

#### c).- Condiciones de aprovechamiento urbanístico.

##### c1).- Usos no lucrativos.

Superficie mínima de espacio libre público (EL-P): 5.882 m<sup>2</sup>

Superficie mínima de viario (V): 3.074 m<sup>2</sup>

Subtotal de superficie mínima de usos no lucrativos: 8.956 m<sup>2</sup>

##### c2).- Usos lucrativos.

Superficie máxima zona extensiva plurifamiliar con volumetría específica EP-VE: 4.748 m<sup>2</sup>

Superficie máxima de espacio libre privado: 732 m<sup>2</sup>

Subtotal de superficie máxima de usos lucrativos: 5.480 m<sup>2</sup>

Aprovechamiento máximo de usos lucrativos:

Calificación EP-VE: 3.238 m<sup>2</sup> de techo.

Capacidad máxima 27 viviendas.

#### d).- Superficie total de la unidad de actuación: 14.436 m<sup>2</sup>

#### e).- Sistema de actuación: Compensación.

f).- Tipo de actuación de transformación urbanística: Reordenación y/o compleción de la urbanización, resultando en todo caso exigibles las obligaciones de cesión que de la anterior calificación de actuaciones de dotación de las contempladas en el Decreto Ley 2/2012, de 17 de febrero, de medidas urgentes para la ordenación urbanística sostenible, resultaban.

### 10b. UNIDAD DE ACTUACIÓN UA-10bSE

#### a).- Situación, ámbito y objeto.

Se sitúa en terrenos colindantes con el Riu y tiene por objeto la obtención de terrenos destinados a viario y espacio libre público a fin de rematar adecuadamente la fachada del núcleo y solucionar el tráfico viario.

#### b).- Criterios de ordenación.

Se deberá redactar un Estudio de detalle para concreción de la ordenación.

#### c).- Condiciones de aprovechamiento urbanístico.

##### c1).- Usos no lucrativos.

Superficie mínima de espacio libre público (EL-P): 240 m<sup>2</sup>

Superficie mínima de viario (V) y aparcamiento (AP): 849 m<sup>2</sup>

Subtotal de superficie mínima de usos no lucrativos: 1.089 m<sup>2</sup>

##### c2).- Usos lucrativos.

Superficie máxima zona extensiva plurifamiliar con volumetría específica EP-VE: 3.889 m<sup>2</sup>

Subtotal de superficie máxima de usos lucrativos: 3.889 m<sup>2</sup>

Aprovechamiento máximo de usos lucrativos:

Calificación EP-VE: 4.461 m<sup>2</sup> de techo.

Capacidad máxima 37 viviendas.

#### d).- Superficie total de la unidad de actuación: 4.978 m<sup>2</sup>

#### e).- Sistema de actuación: Compensación.

f).- Tipo de actuación urbanística: Actuación aislada.

## 2 Ficha de la nueva unidad de actuación en suelo urbano UA-13SE

### 13. UNIDAD DE ACTUACIÓN UA-13SE

a).- Situación, ámbito y objeto.

Se sitúa en la pieza central del ámbito ordenado y tiene por objeto la obtención de una parcela destinada a espacio libre público, aparcamiento subterráneo y equipamiento municipal diverso.

b).- Criterios de ordenación.

Ordenación directa definida en planos.

c).- Condiciones de aprovechamiento urbanístico.

c1).- Usos no lucrativos.

Superficie mínima de espacio libre público (EL-P): 1.688,65

Superficie mínima de vial (V): 340,86 m<sup>2</sup>

Subtotal de superficie mínima de usos no lucrativos: 2.029,51 m<sup>2</sup>

c2).- Usos lucrativos.

Superficie máxima de zona unifamiliar extensiva CA SE-01: 383 m<sup>2</sup>

Superficie máxima de zona plurifamiliar intensiva CA SE-02: 757,65 m<sup>2</sup>

Superficie máxima de zona plurifamiliar con volumetría específica CA SE-VE01: 1.711,02 m<sup>2</sup>

Subtotal de superficie máxima de usos lucrativos: 2.851,67 m<sup>2</sup>

Aprovechamiento máximo de usos lucrativos:

Zona CA SE-01: 191,50 m<sup>2</sup>t y 1 vivienda

Zona CA SE-02: 1.097,16 m<sup>2</sup>t y 9 viviendas

Zona CA SE-VE01: 1.212,81 m<sup>2</sup>t y 10 viviendas. Tal techo edificable podrá concretarse en un único edificio aislado destinado a uso residencial plurifamiliar o en varios edificios aislados destinados a usos residenciales unifamiliares o plurifamiliares, siempre que el número de viviendas resultantes sea igual o inferior a las 10 fijadas como capacidad potencial máxima.

d).- Superficie total de la unidad de actuación: 4.881,18 m<sup>2</sup>t

e).- Sistema de actuación: Compensación.

f).- Tipo de actuación urbanística: Actuación aislada.

### 3. Nuevo Anexo IV de las NNUU.

#### ANEXO IV

#### ORDENACIÓN DIRECTA DEL ANTIGUO ÁMBITO DEL PE-03SE

##### Condiciones generales

1 En todo lo no específicamente definido en este Anexo IV resultará de aplicación lo determinado con carácter general por las Normas urbanísticas de las NNSS de Santa Eulària des Riu, en adelante las NNUU.

2 La tipología, condiciones específicas, régimen de usos y condiciones de estética y composición aplicables en el ámbito, en todo lo no específicamente definido en este Anexo serán:

a. En las calificaciones CA SE-01 y CA SE-02, las definidas por las NNUU en las Ordenanzas particulares de la zona Extensiva Residencial Unifamiliar y Plurifamiliar respectivamente

b. En la calificación CA SE-03, las definidas por las NNUU en las Ordenanzas particulares de la zona Extensiva Turística

c. En la calificación CA SE-VE01, las definidas por las NNUU en las Ordenanzas particulares de la zona Extensiva Residencial Unifamiliar y Plurifamiliar según el caso.

d. En la calificación EQ, las definidas por las NNUU en las Ordenanzas particulares de la zona de Equipamiento.

e. Los espacios libres se regirán por las Condiciones particulares de los espacios libres definidas en las NNUU.

##### Condiciones específicas de parcelación y edificación

01. Zona CA SE-01 Zona extensiva unifamiliar aislada

a).- Superficie y dimensiones mínimas de la parcela.

- Parcela mínima (m<sup>2</sup>): 400

- Fachada/fondo mínimos (m): 15/15

## b).- Parámetros de edificación.

- Ocupación máxima planta sótano: La resultante del cumplimiento de los retranqueos obligatorios no pudiendo disponerse bajo las zonas ajardinadas de parcela resultantes de la aplicación del artículo 6.2.05.

- Ocupación máxima (%): 30
- Edificabilidad máxima (m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>): 0,5
- Volumen máximo por edificio (m<sup>3</sup>): 1.500
- Altura máxima (m): 7
- Altura total (m): 3 sobre la altura máxima.
- Número máximo de plantas: B+1P
- Separación mínima a vías y ELP (m): 5
- Separación mínima a linderos (m): 3
- Separación mínima entre edificios (m): 6
- Número de aparcamientos privados: Según el artículo 5.8.03

c).- Índice de intensidad de uso residencial (viviendas/m<sup>2</sup> solar según el artículo 5.1.07): 1/400 y 1/parcela. Se admite, con un Estudio de detalle previo de volúmenes y justificativo de la implantación en el terreno, disponer varias viviendas en una única parcela cumpliendo, además del índice de intensidad de uso de 1/400, la totalidad del resto de parámetros de la calificación.

## 02. CA SE-02 Zona intensiva plurifamiliar

## a).- Superficie y dimensiones mínimas de la parcela.

- Parcela mínima: 200
- Fachada/fondo mínimos: 10/10

## b).- Parámetros de edificación.

- Ocupación planta sótano (%): 100, cuando estén destinados a aparcamiento de automóviles tipo turismo o instalaciones propias de la edificación.
- Ocupación resto de plantas: Ámbito de movimiento 100% edificable definido en planos.
- Altura máxima (m): 10 para B+2P y 13 para B+3P
- Altura total (m): 3 sobre la altura máxima.
- Número máximo de plantas: Según planos.
- Separación mínima a vías y ELP: Según planos.
- Separación mínima a linderos: Según planos
- Número de aparcamientos privados: Según el artículo 5.8.03

## c).- Índice de intensidad de uso.

- Residencial (viviendas/m<sup>2</sup> superficie de solar edificable según el artículo 5.1.07): 1/40 para B+2P y 1/30 para B+3P.
- Turístico (plazas/m<sup>2</sup> solar): Exento para la modalidad de hotel de ciudad o de interior.

## 03. CA SE-03 Zona de alojamiento turístico

## a).- Superficie y dimensiones mínimas de la parcela.

- Parcela mínima: La existente
- Fachada/fondo mínimos: Los existentes

## b).- Parámetros de edificación.

- Ocupación planta sótano (%): 100, cuando estén destinados a aparcamiento de automóviles tipo turismo o instalaciones propias de la edificación.
- Ocupación: Ámbito de movimiento 100% edificable definido en planos.
- Altura máxima (m): 10
- Altura total (m): 3 sobre la altura máxima.

- Número máximo de plantas: B+2P.
- Separación mínima a vías y ELP: Según planos.
- Separación mínima a linderos: Según planos
- Superficie mínima de jardines privados (%): Según el artículo 6.3.05
- Número de aparcamientos privados: Según el artículo 5.8.03 y 6.3.05

c).- Índice de intensidad de uso turístico (plazas/m2 solar): 1/60, con las excepciones particulares de las zonas turísticas señaladas en el artículo 6.3.05.

04. CA SE-VE01 Zona residencial extensiva unifamiliar y/o plurifamiliar con volumetría específica.

a).- Superficie y dimensiones mínimas de la parcela.

- Parcela mínima (m2): La existente
- Fachada/fondo mínimos (m): Los existentes

b).- Parámetros de edificación.

- Ocupación máxima (%): 35 %
- Edificabilidad máxima (m2/m2): Según ficha de la UA-13SE
- Volumen máximo por edificio (m3): 4.000
- Altura máxima (m): 10
- Altura total (m): 3 sobre la altura máxima.
- Número máximo de plantas: B+2P
- Separación mínima a ELP (m): Libre
- Separación mínima a vías (m): 5 m
- Separación mínima a linderos (m): 3 m
- Separación mínima entre edificios (m): 6 m
- Número de aparcamientos privados: Según el artículo 5.8.03
- Ocupación máxima planta sótano: Libre

c).- Índice de intensidad de uso residencial (viviendas/m2 solar según el artículo 5.1.07): Según ficha de la UA-13SE

Documento firmado digitalmente. Código Seguro de Verificación: nDau16Qj6ttP11SrrbKy Fecha de firma: 09/08/2023  
MACIAS PLANELLS CATALINA  
El documento consta de un total de: 162 página/s. Página 35 de 162.

#### ANEJO 4. DOCUMENTACIÓN GRÁFICA



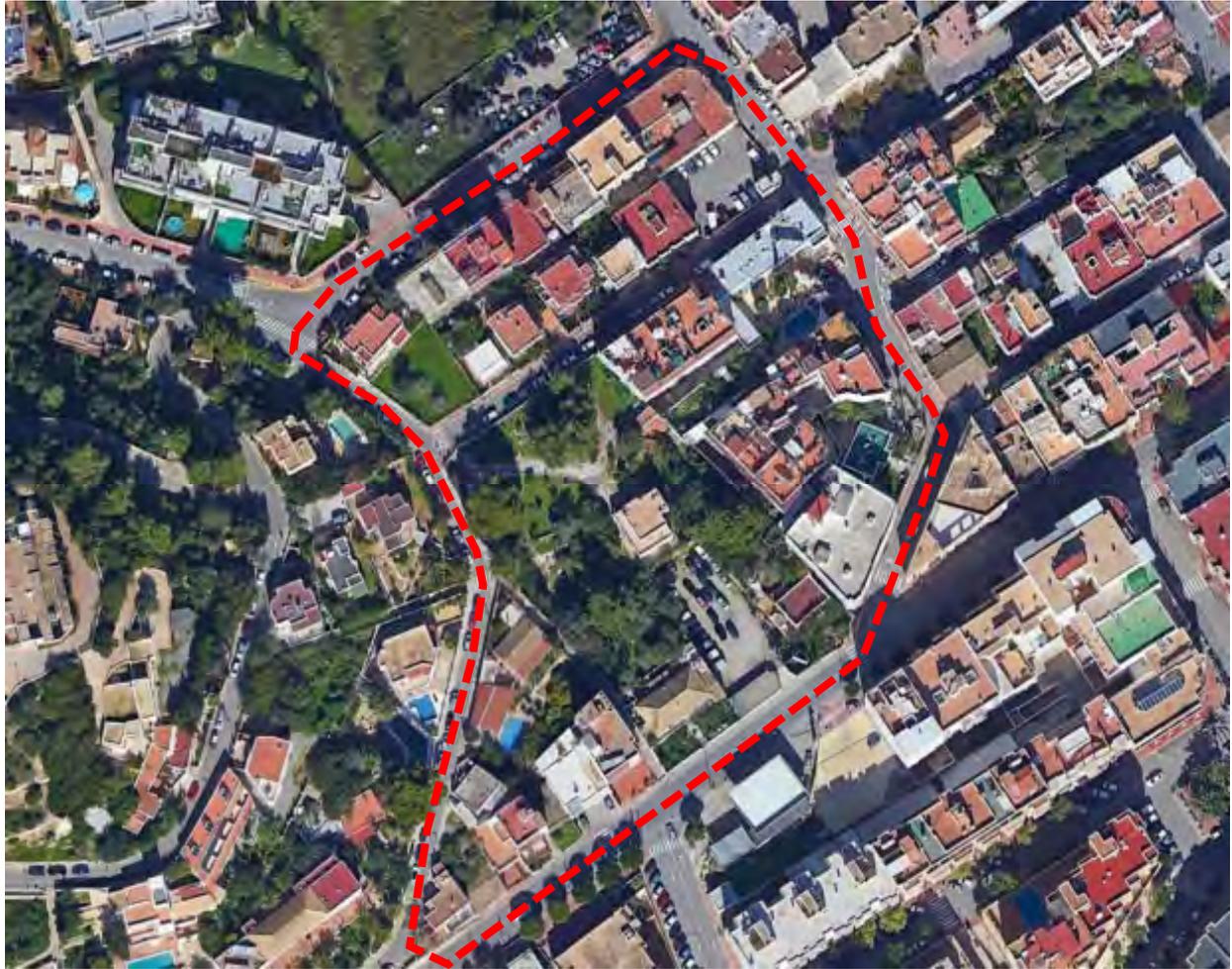
Documento firmado digitalmente. Código Seguro de Verificación: nDau16Qj6ttP11SrrbKy Fecha de firma: 09/08/2023  
MACIAS PLANELLS CATALINA  
El documento consta de un total de: 162 página/s. Página 37 de 162.

## ANEJO 5. DOCUMENTACIÓN GRÁFICA SUSTITUIDA



Documento firmado digitalmente. Código Seguro de Verificación: nDau16Qj6ttP11SrrbKy Fecha de firma: 09/08/2023  
MACIAS PLANELLS CATALINA  
El documento consta de un total de: 162 página/s. Página 39 de 162.

**ANEJO 6. RESUMEN DE LA DOCUMENTACION INFORMATIVA Y JUSTIFICATIVA DE LA ORDENACIÓN  
PROPUESTA PARA EL ANTIGUO ÁMBITO DEL PE-03SE CONTENIDA EN EL AVANCE**



Àmbito objeto del proyecto

**Normativa territorial aplicable**

1 Rigen 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, respecto de la ordenación de los terrenos asignados a la clasificación del suelo urbano y en lo que a este proyecto interesa, establece en su Norma 33, que:

1.1 Los instrumentos de planeamiento general, al establecer la ordenación global del suelo urbano, 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.

1.2 Los instrumentos de planeamiento general, al establecer la ordenación pormenorizada del suelo urbano, deberán definir y regular sus características de forma ajustada a las características físicas de los terrenos:

1.2.1 Con tal finalidad y con carácter general:

- a. Deberán preservarse de la transformación los terrenos situados en las cotas más altas de los terrenos, determinando su inedificabilidad o su calificación como espacio libre.
- b. Deberá determinarse la inedificabilidad de los terrenos con pendiente superior al 40% y posibilitar construcciones de sólo una planta de altura y adaptadas a la topografía, en los terrenos con pendientes entre el 20 y el 40%.
- c. Deberán incorporarse a la ordenación como espacio libre las masas forestales más valiosas, incorporando ordenanzas que garanticen su conservación.

1.2.2 Cuando, por las características del tejido delimitado o el grado de consolidación de derechos, lo señalado en el apartado anterior no resulte posible, deberán establecerse reglas para la ordenación de la edificación que aseguren la minimización de su impacto mediante el establecimiento de:

- a. Limitaciones de su altura y volumen y determinaciones sobre la obligatoria distribución de éste último.
- b. Reglas para el abanalamiento de los espacios libres de parcela o determinaciones sobre la obligatoria reforestación de los mismos.
- c. Ordenanzas que obliguen a la restitución del arbolado suprimido.

1.3 Los instrumentos de planeamiento general, al establecer la ordenación pormenorizada del suelo urbano, deberán asimismo respetar las características de los tejidos preexistentes:

1.3.1 Con tal finalidad:

- a. En cada manzana o zona de que se trate, se respetará la tipología básica continua o aislada con arreglo a la cual se encuentre edificada y se fijará su régimen de alturas respetando o reduciendo el mayoritariamente consolidado.
- b. El régimen de usos globales se ajustará al que caracterice actualmente cada zona y su intensidad será, como máximo, la que resulte de la ordenación preexistente.
- c. Salvo para las zonas para las que se prevea su remodelación global, las condiciones morfológicas y estéticas de la edificación se definirán siguiendo criterios de respeto y consolidación de las actuales.
- d. El diseño viario respetará la morfología, concepción general y características de los trazados preexistentes, dando continuidad a los mismos incluso en lo que a sus secciones se refiere.

1.3.2 Lo dispuesto en el apartado anterior, no resultará de aplicación en los ámbitos sujetos a reforma en que resulte precisa la intensificación o cambio de los usos globales actuales, o la remodelación del viario, en cuyo caso los instrumentos de planeamiento general fijarán las características esenciales de la zona de que se trate teniendo en cuenta:

- a. La capacidad de las redes de servicios y dotaciones existentes o previstos para absorber los incrementos de demanda derivados de cambios o intensificación de usos.
- b. Su incidencia en el incremento de demanda de viajes y modos de desplazamiento sobre las infraestructuras de transporte y aparcamiento existentes.
- c. Su impacto en las estrategias de rehabilitación de los centros urbanos y sobre el patrimonio urbano y arquitectónico objeto de protección.

1.4 La ordenación de las zonas de suelo urbano correspondientes a las zonas turísticas definidas por el Plan de Ordenación de la Oferta Turística, en adelante el POOT, se ajustará, además de a lo anterior, a lo señalado en dicho Plan Director Sectorial y a los criterios que sobre el mismo fija el PTIE.

2 El PTIE establece, en la Norma 68.3 a que el apartado 2.1 anterior se refiere, que los instrumentos de planeamiento general y sectorial, al efectuar la ordenación del suelo urbano y urbanizable, deberán:

- a. Definir una red viaria adecuadamente jerarquizada y que cree mallas de circulación con conexión adecuada a la vialidad preexistente, evitando en la medida de lo posible las soluciones en fondo de saco.
- b. Mejorar las características del viario rodado y peatonal, con inclusión de las medidas derivadas de la Ley 3/1993, de 4 de mayo, para la mejora de la accesibilidad y la supresión de barreras arquitectónicas, potenciación de los desplazamientos peatonales y medidas para la moderación del tráfico de vehículos.
- c. Definir el sistema de zonas verdes públicas procurando mantener en su emplazamiento e integrar en la ordenación los elementos valiosos preexistentes de vegetación natural; asegurando la compatibilidad entre la vegetación autóctona y la de nueva implantación, eligiendo para éstas últimas especies con consumo de agua reducido y resistencia a la sequedad y evitando la introducción de especies potencialmente invasoras: *Carpobrotus*, etc.; propiciando el mantenimiento de la porosidad natural del terreno y fomentando la continuidad de los espacios libres entre actuaciones contiguas.
- d. Definir las redes de las infraestructuras de abastecimiento con características adecuadas para la reducción de las pérdidas en su transporte y distribución.
- e. Definir sistemas de saneamiento preferentemente separativos y que posibiliten la implantación de sistemas integrales de aprovechamiento.
- f. Fomentar la implantación de redes de riego de las zonas verdes que empleen sistemas de ahorro de agua.
- g. Fomentar la implantación de sistemas de recogida selectiva de residuos definiendo emplazamientos adecuados en la vía pública que minoren su impacto negativo.

h. Fomentar la introducción de elementos arquitectónicos para las instalaciones de control ambiental, tales como sistemas de captación de energía solar, etc.

3 Por último el PTIE determina en la Norma 69.2 asimismo citada en el apartado 2.1 anterior, que los instrumentos de planeamiento general y sectorial, al regular las características de las edificaciones, deberán:

- a. Exigir la adaptación de su configuración arquitectónica a las condiciones climáticas, considerando las condiciones de asoleo y ventilación.
- e. Fomentar la moderación de la demanda energética, mediante la adopción de sistemas pasivos de climatización y de sistemas e instalaciones eléctricas con mayor eficiencia energética.
- c. Arbitrar soluciones arquitectónicas adecuadas para la instalación de colectores solares para producción de agua caliente sanitaria e implantación de sistemas autónomos de producción de electricidad.
- d. Potenciar las medidas para la reducción de los consumos energéticos, el fomento de las energías renovables y el ahorro y reutilización de agua.
- e. Promover la utilización racional de los recursos hídricos exigiendo la instalación de sistemas de ahorro de agua en cisternas de inodoros y de limitadores de caudal en grifos; de circuitos para la reutilización de aguas pluviales para servicio de inodoros e instalaciones de riego y fomentando el reciclaje de aguas grises, mediante implantación de redes separativas que permitan su reutilización.
- f. Exigir la reserva de espacio suficiente para ubicación de recipientes separativos de residuos.
- g. Garantizar el mantenimiento de la permeabilidad de los suelos estableciendo, en la tipología de edificación aislada, porcentajes máximos de superficie libre de parcela pavimentada y mínimos de superficie libre ajardinada.

#### **Normativa urbanística aplicable**

4 Rigen las determinaciones de las NNSS definitivamente aprobadas en fecha 23.11.2011 y puntualmente modificadas en distintas fechas que, en lo que a este proyecto interesa, establecen en su artículo 7.1.04 que:

4.1 Se definen como ámbitos sujetos a la formulación de Plan especial de reforma interior, entre otros, los terrenos del entorno del Puig de Missa incluidos en el ámbito del PE-03SE.

4.2 Los Planes Especiales tendrán por objeto:

- a. Definir la ordenación de los terrenos incluidos, con el mismo nivel de pormenorización que el resto del suelo urbano.
- b. Definir las condiciones de la ordenación, teniendo en cuenta las características básicas de los tejidos preexistentes, pero ajustándola a lo dispuesto por las Normas 33, 68 y 69 del PTI.
- c. Determinar las actuaciones necesarias respecto de los sistemas de infraestructuras y equipamientos.
- d. Delimitar los ámbitos de gestión precisos para garantizar la ejecución de sus determinaciones.

4.3 El sistema de actuación preferente será el de compensación y, subsidiariamente, el de cooperación.

4.4 Hasta tanto no resulte definitivamente aprobado el correspondiente Plan Especial:

- a. Regirán en cada una de las zonas, con carácter transitorio, las condiciones de ordenación que en las NNSS se definen, no pudiendo autorizarse, en los respectivos ámbitos, nuevas parcelaciones o actuaciones de dotación de servicios.
- b. En los ámbitos de los planes especiales PE-01J, PE-02J, PE-03J y PE-02SE resultará factible la autorización de actuaciones de vallado de parcelas, así como las de mejora de las edificaciones preexistentes que tengan acceso por vial grafiado en las NNSS, que podrán suponer incremento de la superficie construida de las mismas.
- c. Las ampliaciones deberán retranquearse como mínimo 8 m del eje de todos los viales existentes perimetrales a la parcela y su magnitud no podrá superar el mayor de los siguientes límites: El 10% de la superficie de la parcela con un máximo de 50 m<sup>2</sup> o 30 m<sup>2</sup>.

5 Además de lo anterior, las NNSS establecen en su artículo 1.2.02 que:

5.1 Los Planes especiales son el instrumento para el desarrollo de ordenaciones sectoriales o parciales del territorio, es decir con incidencia limitada a los aspectos urbanísticos comprendidos en sus objetivos, que podrá tener las siguientes o análogas finalidades:

- a. El desarrollo de infraestructuras o de equipamientos comunitarios pertenecientes a los sistemas generales, en cualquiera de las clases de suelo que se definen en las NNSS.
- b. La ordenación de ámbitos determinados del suelo urbano para su reforma interior, mejora o saneamiento, ya sea en actuaciones aisladas referidas a una determinada finalidad, o bien en operaciones integradas dirigidas a la reestructuración urbanística de un área delimitada en las NNSS para su desarrollo mediante este instrumento.
- c. La ordenación, protección, mejora y conservación de áreas pertenecientes a cualquier clase de suelo, elementos urbanos o naturales, aislada o genéricamente considerados, comprendiendo, entre otras análogas las siguientes finalidades: La conservación y rehabilitación del patrimonio histórico-arquitectónico, protección, catalogación, conservación y mejora de los espacios naturales, del paisaje y del medio físico rural, urbano y sus vías de comunicación y el establecimiento y coordinación de infraestructuras básicas.

5.2 Los Planes especiales contendrán las determinaciones y documentación adecuadas a los objetivos que pretendan, así como cuanta documentación adicional fuese necesaria para el cumplimiento de las condiciones específicas que el planeamiento establece.

6 A la vista de cuanto antecede y dadas las finalidades que para la MP 15 se proponen, cabe pues concluir que la misma, en aplicación de la normativa territorial y urbanística aplicable y dado que viene a reemplazar al Plan especial hasta ahora previsto, debe como mínimo:

- a. Definir la ordenación pormenorizada de su ámbito con el mismo grado de pormenorización que el utilizado por las NNSS para la ordenación del suelo urbano directamente ordenado.
- b. Establecer las características básicas de dicha ordenación teniendo en cuenta las características de los tejidos actuales de la zona pero ajustándola a lo dispuesto por las Normas 33, 68 y 69 del PTI, a cuyo efecto resulta imprescindible efectuar una adecuada caracterización de la zona
- c. Concretar las actuaciones que estime necesarias respecto de los sistemas de infraestructuras y equipamientos y delimitar los ámbitos de gestión que resulten precisos para garantizar la ejecución de sus determinaciones, ejecución que se efectuará preferentemente mediante el sistema de compensación y, subsidiariamente, el de cooperación.

### **Caracterización de la zona**

7 Como al inicio se ha señalado, constituyen el ámbito de la MP 15 los terrenos clasificados como suelo urbano en el núcleo de Santa Eulària des Riu 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 define de modo colindante con el ámbito del Plan especial de protección del Puig de Missa PE-01SE.

Dicho ámbito tiene una superficie total de 20.992 m<sup>2</sup>, de los que 16.991 m<sup>2</sup>, según catastro, se corresponden con terrenos asignados por las NNSS a las calificaciones CA-1 o E-T3 y 4.001 m<sup>2</sup> corresponden al viario.

La calificación CA-1, asignada por las NNSS a los terrenos cuyos parámetros y condiciones han de definirse mediante Plan especial, es la absolutamente mayoritaria en la zona, en la que tan sólo a los terrenos en los que se emplaza el establecimiento de alojamiento turístico de Ca's Catalá se otorga por las NNSS una calificación distinta, la calificación E-T3, a la que corresponden un total de 1.123 m<sup>2</sup> de parcela según catastro.

Además de lo anterior, las NNSS distinguen en la zona un ámbito de terrenos que debe de ser objeto de ordenación mediante Estudio de detalle a efectos de ampliación y homogeneización de las características de las aceras correspondientes a la margen sur de la calle del pintor Laureano Barrau.

8 La edificación en el ámbito a ordenar se caracteriza por una mezcla de tipologías continuas y aisladas, de una, dos y tres plantas de altura con dos casos puntuales de edificios de cuatro plantas y un único edificio de cinco plantas de altura, destacando en la configuración del tejido urbano de la zona el ámbito de terrenos mayoritariamente vacantes de edificación que se extiende en parcial colindancia con la avenida del Padre Guasch entre el camí de Missa y la calle San Jaime y que, dado

su emplazamiento y la magnitud de su superficie, se estima que constituye una pieza fundamental de cara a la definición de la futura ordenación de la zona.



9 El viario de la zona se puede distinguir en las siguientes tipologías:

- a. Vías rodadas principales, constituidas por la calle San Jaime y la calle del Pintor Laureano Barrau.
- b. Vías rodadas secundarias constituidas por la calle del Sol, el camí de Missa y la avenida del Padre Guasch.
- c. Una única vía exclusivamente peatonal, constituida por el denominado camí de sa Vila.

En relación con las vías asignadas a las dos primeras tipologías:

9.1 La calle San Jaime se caracteriza por ser un vial fuertemente condicionado por su carácter de acceso tradicional al núcleo y eje vertebrador del mismo, que presenta una sección de un carril por

sentido, con aceras estrechas carentes de vegetación en muchos de sus tramos, ajustándose las construcciones de los tejidos que en él se apoyan a tipologías edificatorias muy distintas, que no conforman fachadas al espacio público de características unitarias pero entre las que se cuentan dos edificaciones cuyos valores arquitectónicos aconsejan establecer su mantenimiento.



Tipología del viario

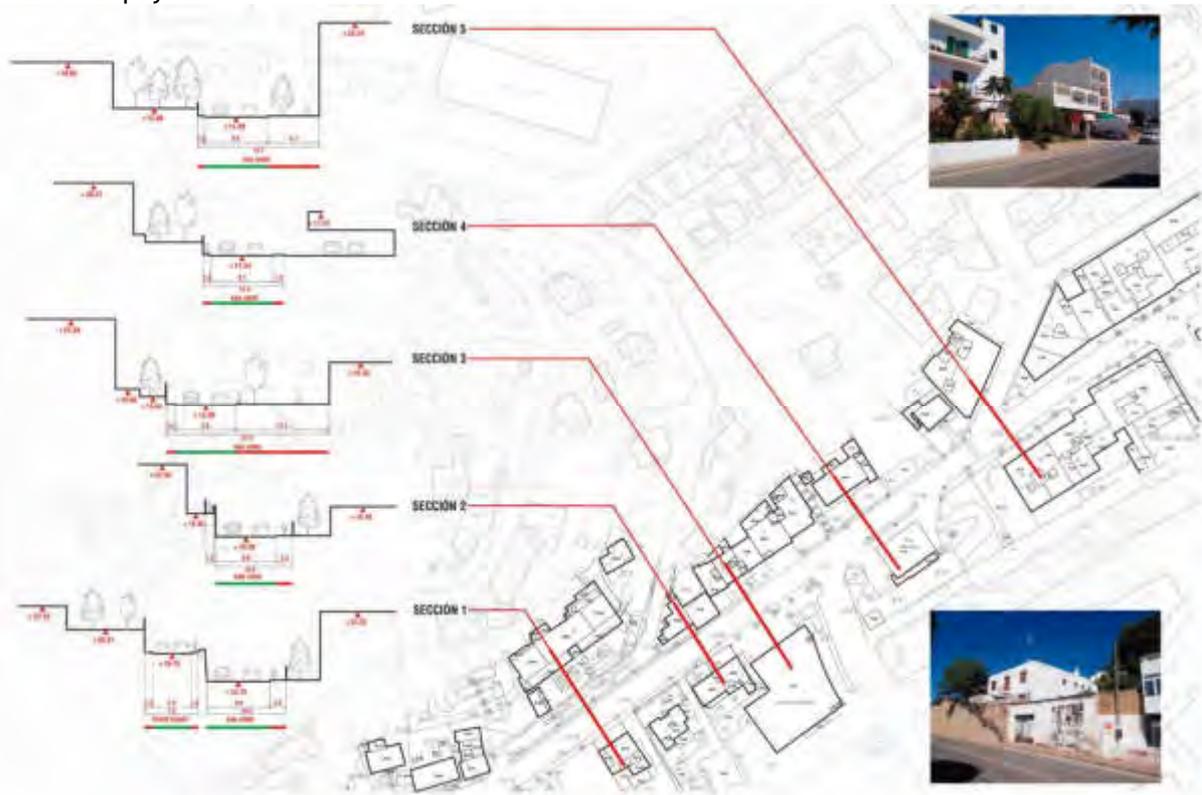
9.2 La calle del pintor Laureano Barrau se caracteriza por ser un vial limítrofe con el área de nueva expansión del casco urbano de la zona de Can Fluxá, configurada mediante tipologías de vivienda plurifamiliar extensiva que conforman unos tejidos sin ningún tipo de relación con el resto de la trama del entorno

9.3 La calle del Sol es el vial que constituye el límite entre la zona objeto de ordenación y el resto del tejido urbano del núcleo y se caracteriza por un trazado un tanto tortuoso, la presencia del único alojamiento hotelero de la zona, y el hecho de que resulta configurada por unos tejidos en que predomina la existencia de grandes edificaciones a ambos lados de la calle entre los que persiste una edificación cuyos valores arquitectónicos aconsejan, al igual de lo ya expresado respecto de las edificaciones citadas en el apartado 8.1 anterior, procurar su mantenimiento.

9.4 El camí de Missa es el vial que constituye el nexo de conexión más directa entre el centro del núcleo y la zona del Puig de Missa, y se caracteriza por la existencia de unos tejidos edificados en los que existe un relativo porcentaje de parcelas vacantes en las proximidades del ámbito del Puig de Missa, que conforman una zona de transición en la que la edificación va perdiendo densidad y altura a medida que aumenta la cercanía a dicho enclave.

9.5 La avenida del Padre Guasch es un vial perimetral y de acceso al ámbito protegido del Puig de Missa, con el que es limítrofe por el oeste por lo que su ordenación exige un especial cuidado, que colinda con un tejido urbano básicamente conformado por edificaciones de tipología de vivienda unifamiliar aislada de dos plantas de altura y que presenta unas aceras muy estrechas con una sección de un carril por sentido que tiene una muy escasa intensidad de tráfico, lo que faculta que uno de dichos carriles se destine en la actualidad básicamente al uso de aparcamiento de los residentes.

10 De lo expuesto, de cara a la futura ordenación del ámbito, cabe concluir las siguientes líneas de actuación en relación con las características de los viales antes citados y de los tejidos edificados que en ellos se apoyan:



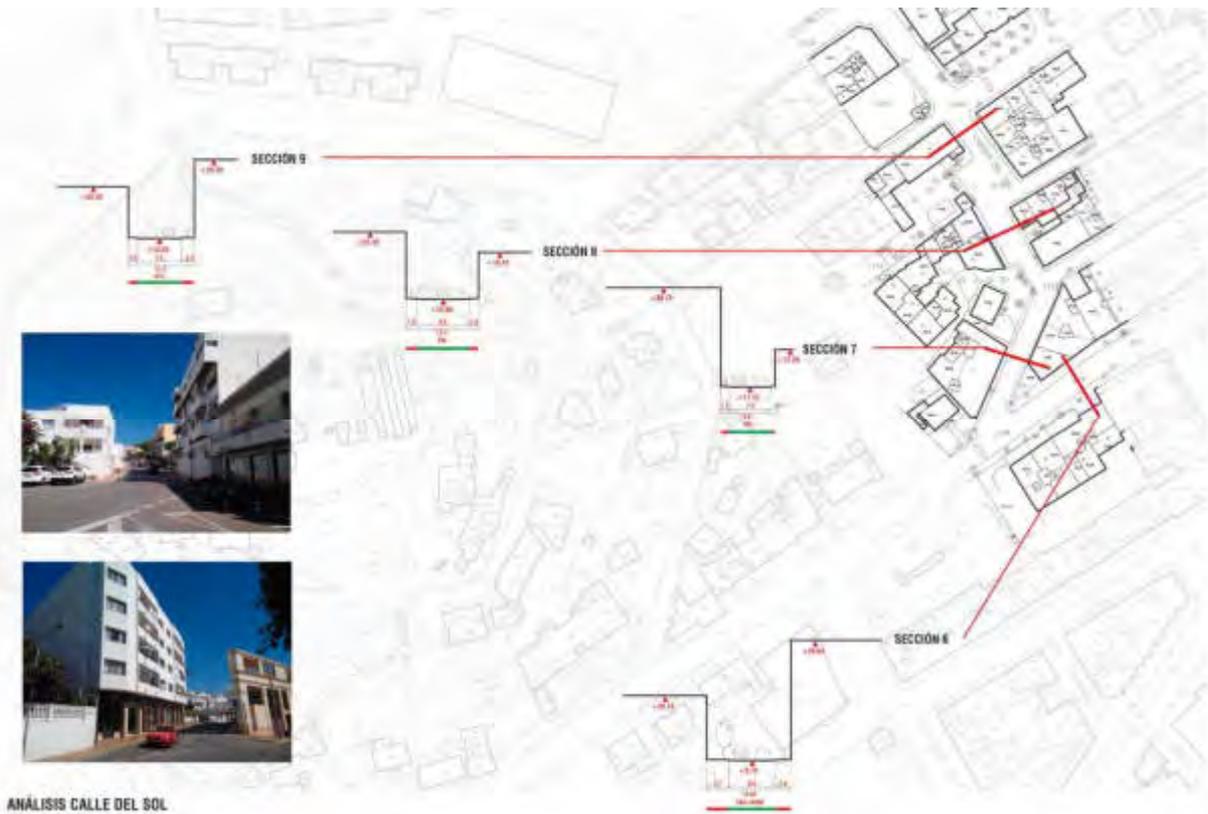
Análisis calle San Jaime



Análisis avenida del Padre Guasch

10.1 En relación con la calle San Jaime y los tejidos relacionados:

- a. La potenciación de su señalado carácter de acceso tradicional al núcleo, mediante la ampliación del espacio público que resulta del incremento del retranqueo a vial de las edificaciones, el aumento de los espacios de uso público dotados de vegetación y la unificación de las determinaciones relativas a la altura y tipología de las edificaciones permitidas.
- b. El reforzamiento de su carácter de elemento vertebrador del núcleo urbano mediante la previsión de forma aneja al mismo de una dotación de espacio libre público EL-P que conforme un nodo secundario entre el Passeig de s'Alamera, el paseo marítimo y la zona del Puig de Missa, con una dotación adicional de aparcamiento público subterráneo bajo la superficie del mismo.
- c. El mantenimiento inalterado de las dos edificaciones existentes en dicha calle para las que se propone su protección.



ANÁLISIS CALLE DEL SOL

**Análisis calle del Sol**

**10.2 En relación con la avenida del Padre Guasch y los tejidos relacionados:**

- a. El mantenimiento de la actual tipología unifamiliar de dos plantas de altura, a fin de consolidar un ámbito de transición entre el resto del casco urbano y la zona protegida del Puig de Missa.
- b. La transformación de su sección viaria desde la actual a una tipología de calzada única, parte de ella arbolada, que sustituya el espacio hasta ahora destinado a aparcamiento por una reserva de plazas suficiente en la nueva dotación de aparcamiento público prevista de forma aneja a la calle San Jaime.

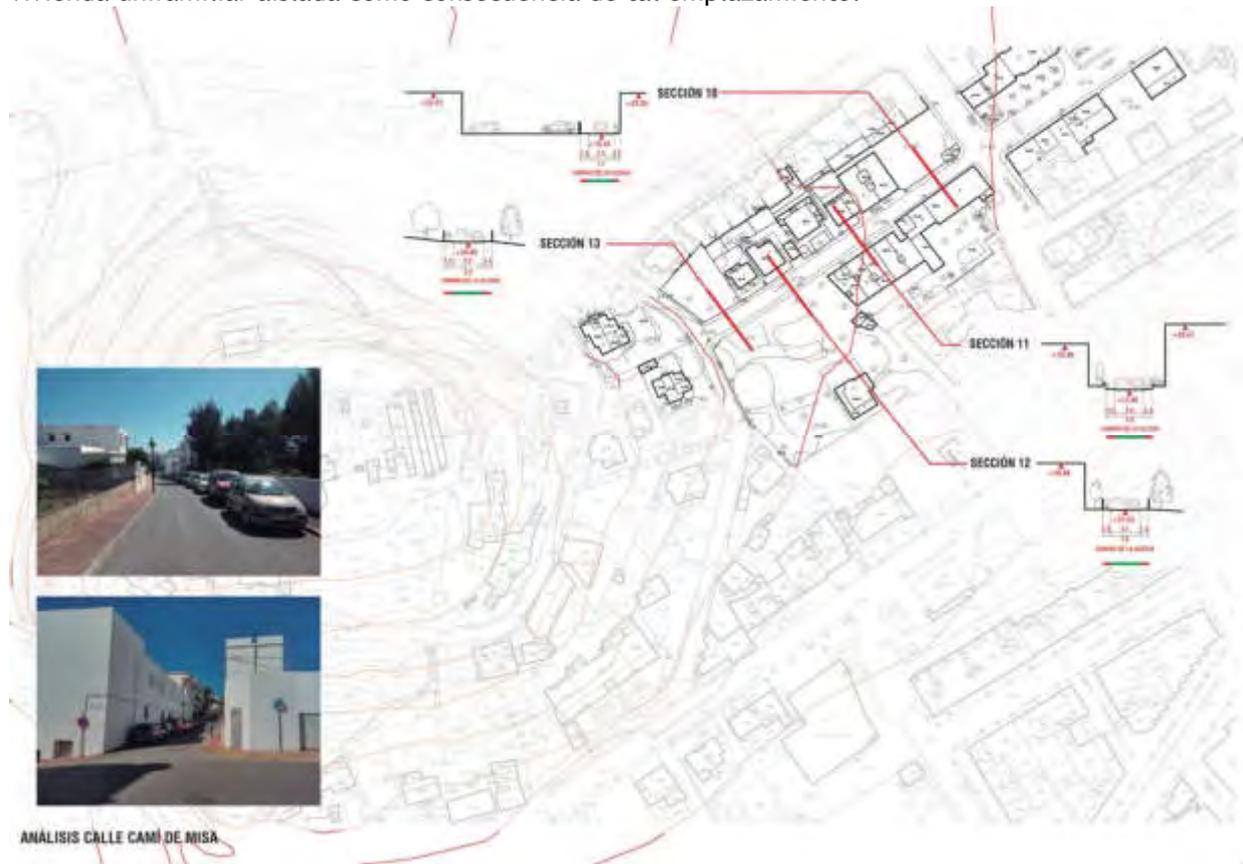
**10.3 En relación con la calle del Sol y los tejidos relacionados:**

- a. La ordenación del trazado vial actualmente existente, incrementando el espacio público mediante la ampliación de las aceras actuales.
- b. El mantenimiento inalterado de las características de la edificación cuyo mantenimiento se propone.
- c. La ordenación de los terrenos que albergan las grandes masas edificadas de la zona con criterios similares a los empleados en las zonas del centro del núcleo en las que se facultan edificios de hasta cuatro plantas de altura.

**10.4 En relación con el camí de Missa y los tejidos relacionados:**

- a. La ampliación del espacio público actual mediante la definición, en su margen sur, de un retranqueo para las edificaciones que permita ampliar la sección viaria hasta al menos 10 m de anchura.

c. L ordenación de los terrenos vacantes en la proximidad del Puig de Missa mediante la tipología de vivienda unifamiliar aislada como consecuencia de tal emplazamiento.



Análisis camí de Missa



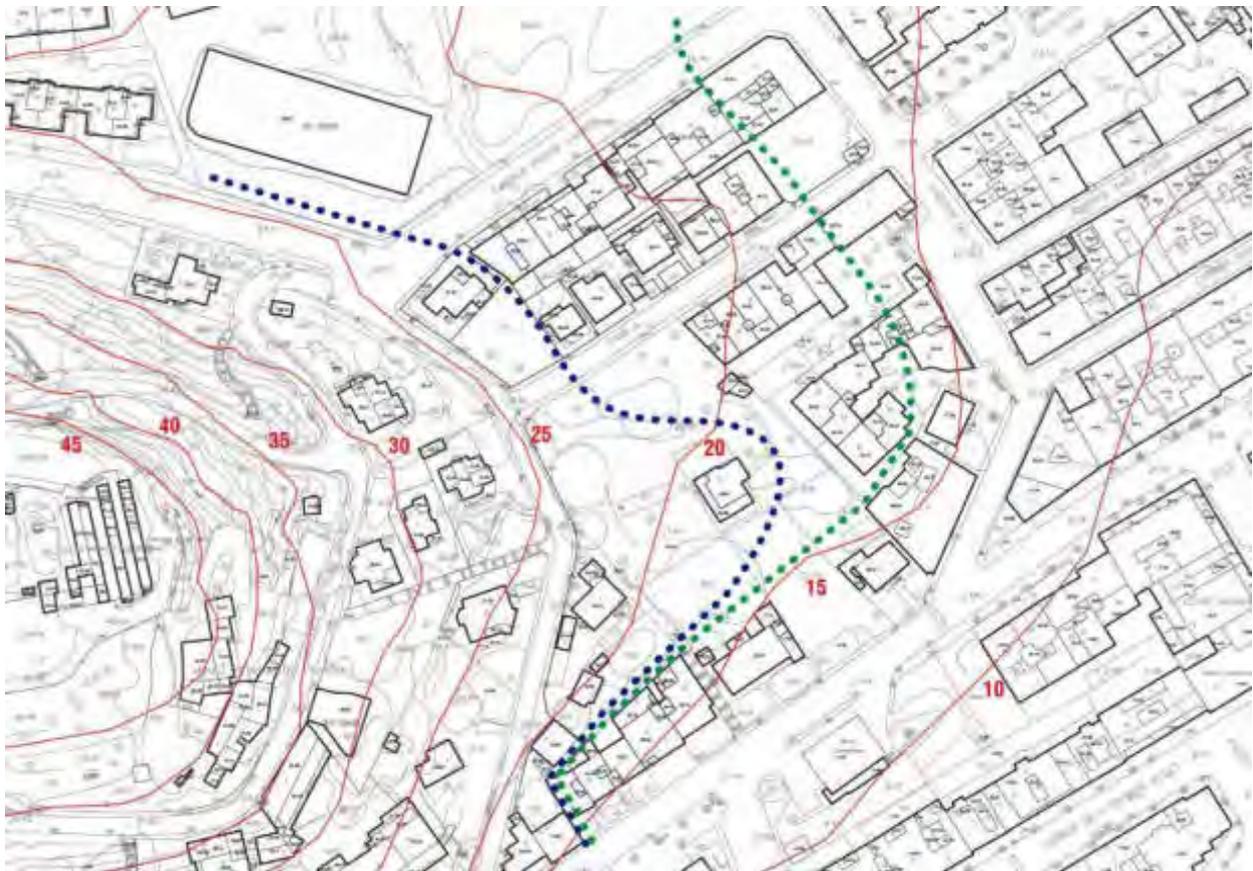
Análisis calle Pintor Laureano Barrau

10.5 En relación con la calle del Pintor Laureano Barrau y los tejidos relacionados:

- La configuración de una zona de transición en que disminuya de forma gradual la densidad edificatoria desde la que resulta propia del casco hasta la que caracteriza el Puig de Missa.
- La ampliación del espacio público mediante la fijación de retranqueos que permitan aceras de al menos 2 m de anchura

11 En orden a la definición de las características básicas que ha de reunir la futura ordenación de la zona, se han analizado asimismo, en la forma que en la documentación gráfica se contiene y más arriba se ha reproducido, las características de las secciones conjuntas del viario y de la edificación en las calles de la zona antes relacionadas, a fin de tantear la posibilidad de extraer de tal análisis la existencia de algún tipo de regla, directriz o correlación que ayudara en la definición de las características de la futura ordenación

12 Del análisis efectuado ha resultado la imposibilidad, dado lo aleatorio de los resultados, de concluir de la relación entre secciones antes expresada pauta alguna para la futura ordenación de la zona distinta de la necesaria ampliación de las aceras en los tramos en que su anchura resulta insuficiente o de la asignación de tipologías edificatorias homogéneas según el tramo de calle.

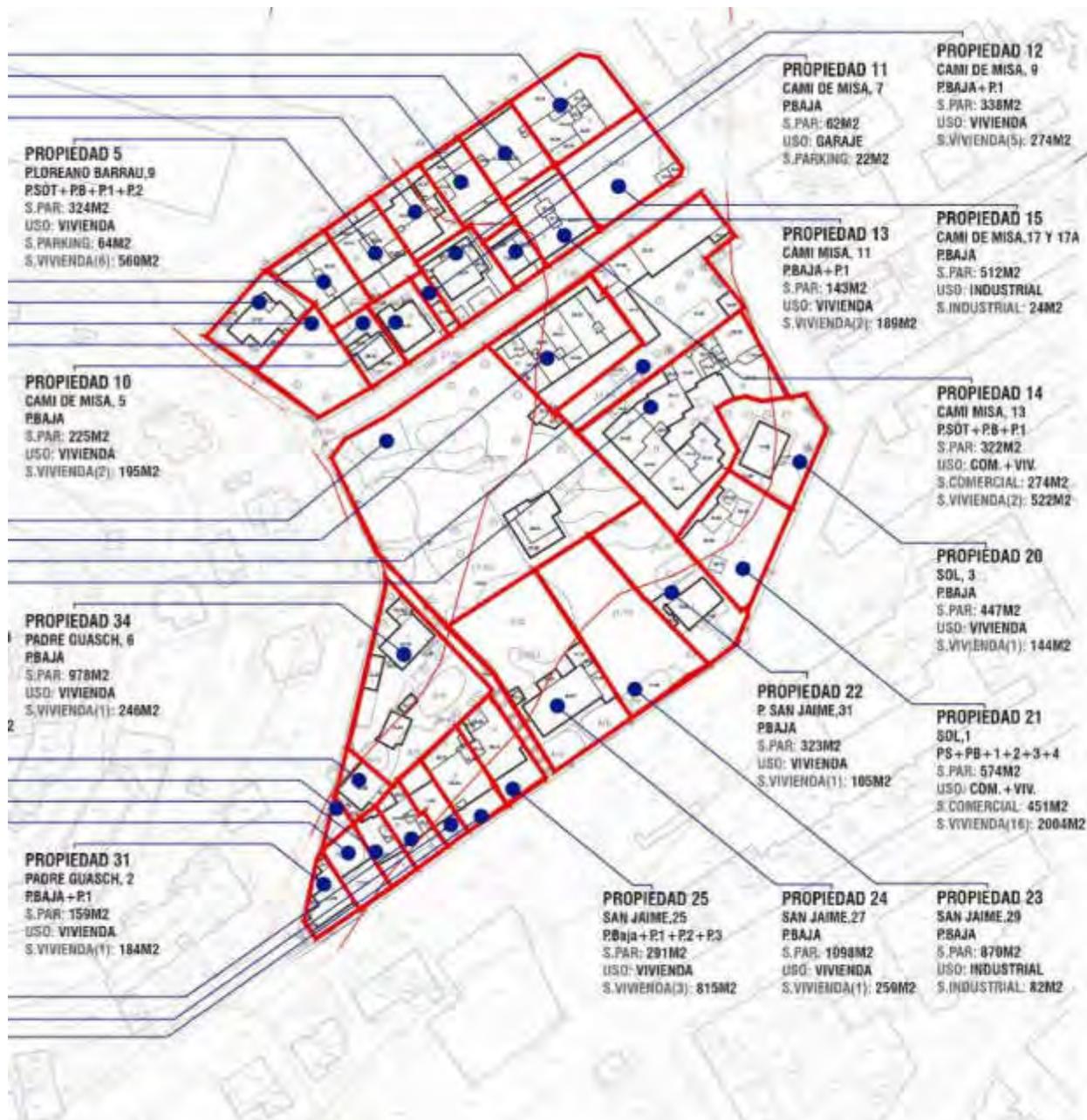


Topografía y alturas relativas de las edificaciones

13 Dichas pautas, por el contrario, si parece que resultan factibles de establecer analizando la topografía y alturas relativas del terreno y de las edificaciones y su incidencia en el conjunto histórico artístico del Puig de Missa, tal y como de lo expresado en el gráfico más arriba reproducido se deriva, del que se ha concluido la posibilidad de abordar la ordenación planteando un frente homogéneo de edificación continua de PB+2 en los límites de la zona a ordenar con las calles San Jaime y del Sol, un frente de edificación de tipología unifamiliar aislada de PB+1 en el límite correspondiente a la avenida del Padre Guasch, y una zona intermedia de tipología continua o aislada de PB+2

14 Para la correcta comprensión de las características del tejido urbano y a efectos del cumplimiento de lo dispuesto por la Norma 33 del PTI en relación con las características de la futura ordenación de los suelos urbanos, se han analizado asimismo los datos catastrales de la zona, reproduciéndose a continuación el parcelario catastral junto con los datos básicos que del mismo se derivan

15 Los datos relacionados con el cumplimiento de la Norma 33 del PTI que resultan del análisis efectuado son:



Parcelario catastral

Calle San Jaime	Superficie parcela	Techo sobre rasante	Índice	Alturas
13	159	184	1,16	II
15	229	94	0,41	I
17	141	176	1,25	II
19	178	307	1,72	III
21	155	80	0,52	I
23	281	325	1,16	II
25	291	815	2,80	IV
27	1098	259	0,24	I
29	870	82	0,09	I
31	323	105	0,33	I
31	365	0	0,00	

	Superficie parcela	Techo sobre rasante	Índice	Alturas
Avda Padre Guasch				
4	145	180	1,24	II
6	978	276	0,28	I
8	3004	271	0,09	II
12	420	0	0,00	
14	342	196	0,57	I
Camí de Missa i				
8	694	1536	2,21	III
16	1123	862	0,77	II
Camí de Missa d				
1	420	0	0,00	
3	196	70	0,36	I
5	225	195	0,87	II
7	62	22	0,35	I
9	338	274	0,81	II
11	143	189	1,32	II
13	322	796	2,47	II
17	488	0	0,00	
19	24	24	1,00	I
Calle Pintor Laureano Barrau				
1	493	916	1,86	II
3	321	572	1,78	III
5	296	335	1,13	II
7	298	173	0,58	I
9	324	560	1,73	III
11	311	186	0,60	I
Calle del Sol				
1	574	2455	4,28	V
3	447	144	0,32	I
7	1333	2663	2,00	IV

16 Como del examen del listado relacionado fácilmente se deduce y al igual que ha sucedido en los análisis de otras variables, los parámetros resultantes adolecen de un grado tal alto de variabilidad que resulta imposible la definición de unas características de aprovechamiento homogéneas que puedan servir de base para la definición de los futuros parámetros de la ordenación, más allá de la fijación de los parámetros máximos de referencia de las distintas tipologías y de la confirmación de los aspectos antes expresados en relación con la disminución gradual de la densidad de edificación en función de la proximidad al Puig de Missa, la asignación de tipologías unifamiliares o plurifamiliares en función asimismo de tal condicionante y la existencia en la zona de un porcentaje significativo de terrenos aún vacantes.

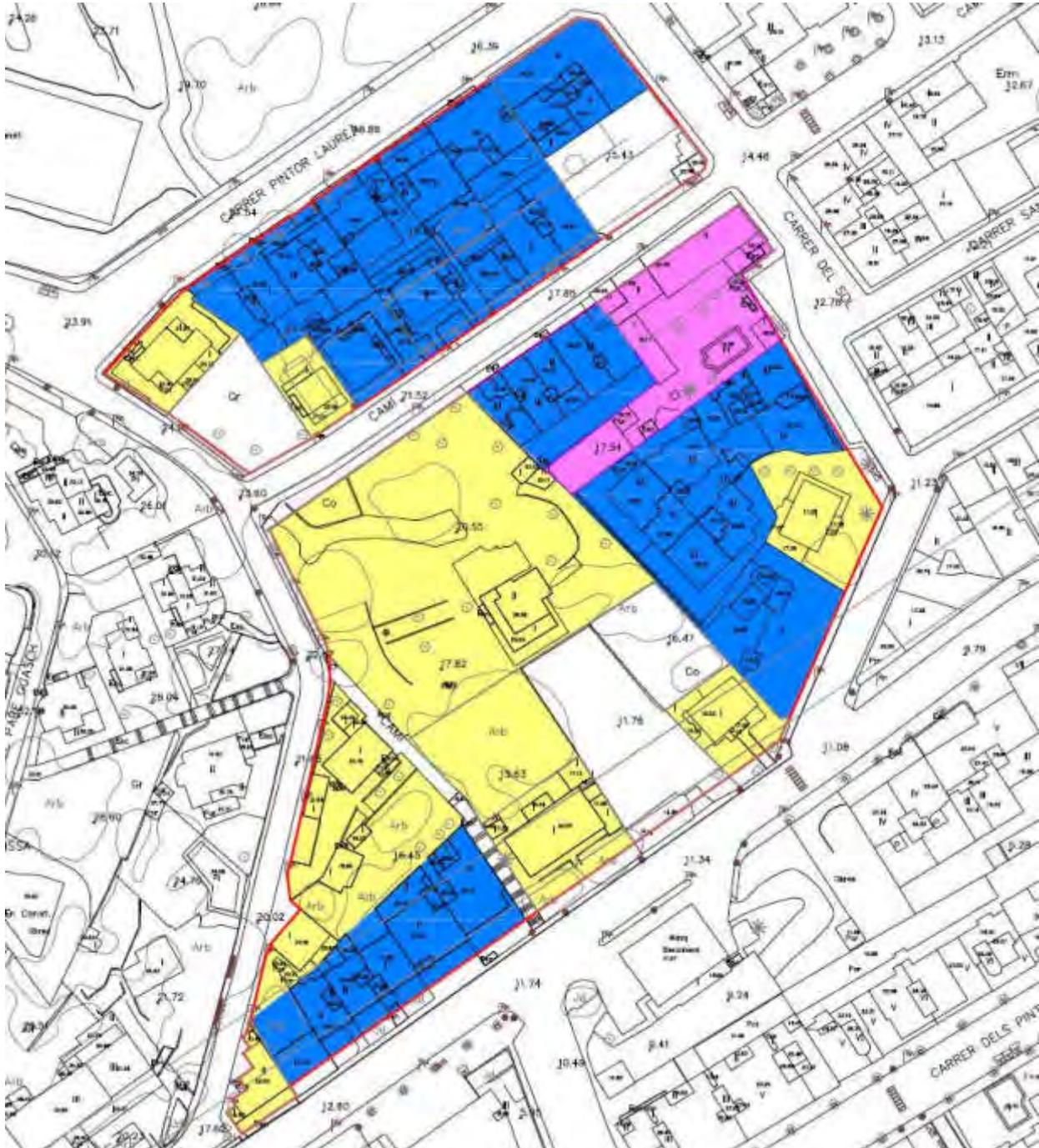
17 A efectos de la aplicación de las determinaciones de la Norma 33 del PTI, se ha analizado asimismo la asignación de las parcelas catastrales ya consolidadas por la edificación a las tipologías que les resultan propias, a efectos de cuya representación gráfica se han empleado los mismos colores que se emplean por las NNSS para definir las tipologías asignadas a las distintas calificaciones, es decir:

- Grafiando en color amarillo las zonas consolidadas con la tipología de vivienda unifamiliar aislada.
- Grafiando en color azul oscuro las zonas consolidadas con arreglo a la tipología de edificación continua.
- Grafiando en color morado los terrenos consolidados con edificaciones destinadas a usos vinculados al alojamiento turístico.

18 Como consecuencia de tal análisis ha resultado que, de los 16.991 m<sup>2</sup> de terrenos que, como antes se ha señalado, constituyen según el catastro la superficie conjunta de las parcelas existentes en el ámbito:

- 2.167 m<sup>2</sup> resultarían vacantes de edificación
- 6.692 m<sup>2</sup> estarían consolidados con edificaciones residenciales unifamiliares de tipología aislada.

- c. 7.009 m2 estarían consolidados con edificaciones residenciales plurifamiliares de tipología mayoritariamente continua
- d. 1.123 m2 estarían consolidados por edificación con uso de alojamiento turístico.



Tipologías preexistentes

**Ordenación propuesta**

19 En base a los criterios expuestos en los distintos apartados del bloque anterior, se ha efectuado la definición de la propuesta de este Avance, cuyas características básicas se definen de forma esquemática en la representación gráfica del esquema de la ordenación que más adelante se reproduce, en la que, al igual de lo efectuado en el análisis a que se refiere el apartado 16, se han distinguido las distintas tipologías propuestas mediante los mismos colores que se emplean por las NNSS para definir las tipologías que son propias de las distintas calificaciones, es decir:

- a. Grafiando en color amarillo las zonas para las que se propone la tipología de vivienda unifamiliar aislada

b. Grafiando en color azul oscuro las zonas para las que se prevé la tipología de edificación continua con uso característico el residencial plurifamiliar.



Esquema de la ordenación definida

- c. Grafiando en color morado los terrenos en que se prevé el mantenimiento y mejora del establecimiento de alojamiento turístico preexistente.
- d. Grafiando en color naranja los terrenos destinados a uso residencial en la tipología de edificación plurifamiliar aislada constituidos por la pieza incluida en la unidad de actuación definida en la que debe de concretarse, con arreglo a dicha tipología, el aprovechamiento lucrativo asignado a la misma.

20 Así pues, en desarrollo de dicho esquema, la propuesta de ordenación que en este Avance se efectúa:

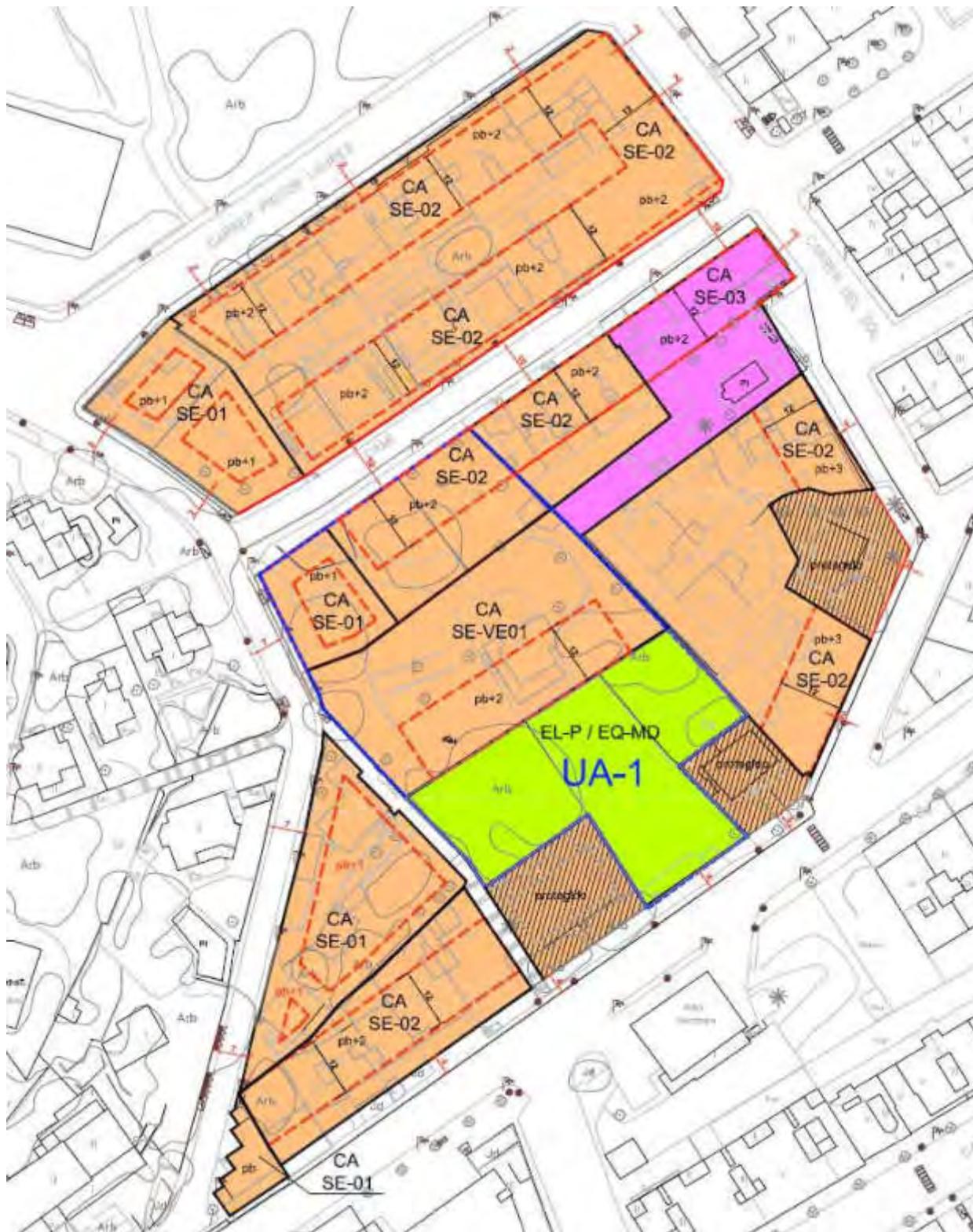
a. Prevé, sustentado a lo largo de la avenida del Padre Guasch y del tramo del camí del Puig de Missa més pr3xim a l'3mbit del BIC, un primer anillo de teixits conformats per edificacions de tipologia aïslada de dos plantes destinades al ús de vivenda unifamiliar, que da continuïtat a les teixits que conformen el 3mbit perimetral del BIC en el seu límit est i per als que, a la vista de les característiques de les edificacions de tal tipologia preexistents, se proposa un índex de aprofitament de 0,50 m<sup>2</sup>t/m<sup>2</sup> i unes característiques assimilables a les de la qualificació EU-1



Imagem final de la proposta

b. Proposa, en el marge perimetral de la zona a lo llarg del 3ltim tramo de la calle San Jaime i de la calle del Sol, una franja de teixits conformats per edificacions de tipologia continua de tres i quatre plantes d'altura i bàsicament destinats al ús de vivenda plurifamiliar, que constitueix el

límite de la zona objeto de ordenación respecto de los tejidos del resto del núcleo, a los que da una cierta continuidad, franja en la que se emplazan, además, las tres edificaciones para las que, a la vista de sus características arquitectónicas, se propone su mantenimiento inalterado.



Propuesta de ordenación

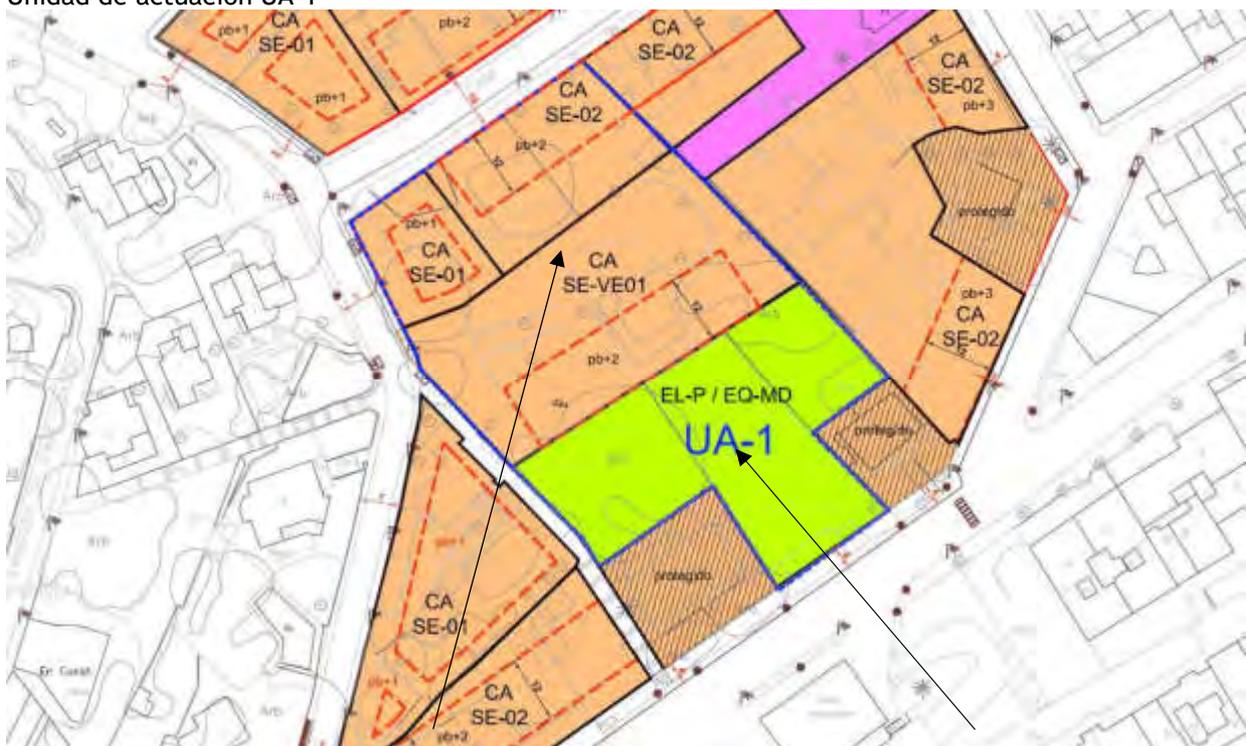
Para estas zonas intensivas y por idénticas razones que en el caso anterior se propone un fondo edificable de 12 m, alturas de PB+2 y PB+3 y unas características asimilables a las de la calificación I-1 de las NNSS

- c. Define unas franjas intermedias de tejidos de conexión entre las dos zonas antes descritas, constituidos por edificación de tipología continua de tres plantas de altura con uso característico el residencial plurifamiliar, que se desarrollan a lo largo de los tramos intermedios del camí de Missa, de la calle del Pintor Laureano Barrau y del primer tramo de la calle San Jaime, para las que se proponen idénticas características que las señaladas en el apartado anterior.
- d. Mantiene el uso de alojamiento turístico del establecimiento de Ca's Catalá actualmente existente en el cruce entre la calle del Sol y el camí de Missa, facultando su remodelación mediante una tipología edificatoria similar a la del resto del tramo de calle.
- e. Prevé el ensanchamiento de la sección de las calles San Jaime, del Sol y del camí de Missa mediante la definición de nuevas alineaciones que permitirán el ensanchamiento de las aceras.

**Fijación del aprovechamiento de la UA**

21 La propuesta de ordenación prevé asimismo la definición de una actuación urbanística en los terrenos vacantes a que el apartado 7 anterior se refiere, que tiene por objeto la obtención por cesión obligatoria y gratuita de la pieza de terrenos asignada al sistema general de espacios libres públicos y dotada de un aparcamiento subterráneo en su subsuelo a la que ya se hizo referencia en el apartado 9.1.b. anterior, para cuyo desarrollo y ejecución se define la unidad de actuación en suelo urbano UA-1, cuyo ámbito abarca terrenos ubicados entre la calle San Jaime y el camí de Missa que se corresponden total o parcialmente con las referencias catastrales 2963408CD7126S, 2963407CD7126S, 2963406CD7126S, 2963413CD7126S y 2963405CD7126S y que tiene por objeto la obtención de los terrenos dotacionales correspondientes a la pieza dotacional antes citada.

**Unidad de actuación UA-1**



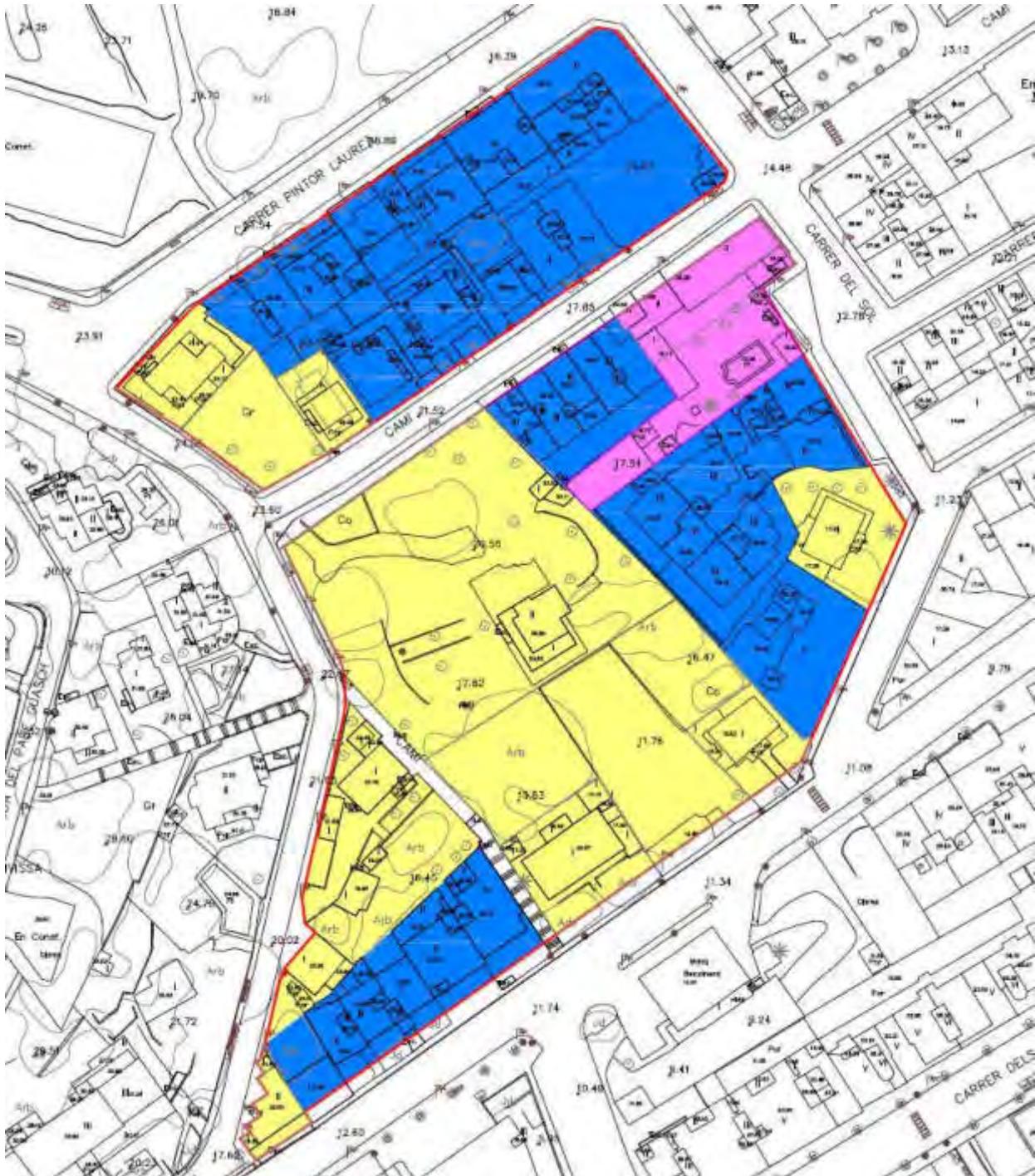
Ámbito aprovechamiento lucrativo

Ámbito dotacional

La unidad de actuación comprende en sus límites un ámbito de terrenos dotacionales y un ámbito de terrenos en que se localiza el aprovechamiento lucrativo fijado para la misma a efectos de cuya concreción:

- a. Se ha efectuado el cálculo del aprovechamiento que correspondería a los terrenos incluidos en el ámbito de la UA en aplicación de lo determinado por la Norma 33 del PTI en el caso de dicha actuación no estuviera prevista, aprovechamiento que constituye el grueso del aprovechamiento lucrativo fijado para la unidad, al no preverse para los propietarios afectados ninguna otra carga distinta de la mera cesión de los terrenos dotacionales que resulte valorable.
- b. Se ha incrementado el aprovechamiento resultante de lo anterior con el que se correspondería con el valor de terrenos que resultan de cesión obligatoria y gratuita en el desarrollo de la actuación en el

caso de que los mismos, al haber sido ya dicho aprovechamiento computado como consecuencia de lo señalado en el apartado anterior, carezcan de cualquier tipo de aprovechamiento urbanístico que resulte computable, valor que se ha cifrado en una cuantía de 30 €/m<sup>2</sup> y que en aplicación de una valor estimado de repercusión de 1.000 €/m<sup>2</sup>, supone un incremento adicional de 0,030 m<sup>2</sup>t/m<sup>2</sup> aplicable sobre la superficie de terrenos que resultan de cesión obligatoria y gratuita



Ordenación de los terrenos en aplicación de la Norma 33 del PTI

22 Con arreglo a lo anterior, en aplicación de Norma 33 del PTI la totalidad de terrenos incluidos en la UA habría resultado asignado en el caso de no previsión de la actuación, es decir en ausencia del supuesto de reforma a que hace referencia la Norma 33 del PTI, a la tipología de edificación de vivienda unifamiliar aislada dadas las características mayoritarias de las edificaciones preexistentes y las determinaciones de la normativa de patrimonio que resultan aplicables al caso.

Para tal tipología, tal y como antes se ha señalado, se propone un índice de edificabilidad de 0,50 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup> que aplicado a la total superficie de la unidad supone un aprovechamiento inicial de  $4.881 \times 0,5 = 2.440,59$  m<sup>2</sup> de techo a los que deben de añadirse los resultantes de lo señalado en el apartado b. anterior, es decir  $(1.698,65 + 340,86) \times 0,03 = 60,88$  m<sup>2</sup> de techo adicionales, con un aprovechamiento lucrativo global pues de  $2.440,59 + 60,88 = 2.501,47$  m<sup>2</sup> de techo que deberá de repartirse entre los tres ámbitos de tipologías distintas incluidos en el ámbito de la unidad.

Documento firmado digitalmente. Código Seguro de Verificación: nDau16Qj6ttP11SrrbKy Fecha de firma: 09/08/2023  
MACIAS PLANELLS CATALINA  
El documento consta de un total de: 162 página/s. Página 59 de 162.

## ANEJO 7. 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 tenida 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 m<sup>2</sup>/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 m<sup>2</sup>/t.

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

<b>RATIO TRABAJADORES POR SUPERFICIE ÚTIL</b>	
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 lr o lt	Viviendas nº	Población nº	Aprovech. de cesión
<b>USOS NO LUCRATIVOS</b>								
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				
<b>USOS LUCRATIVOS</b>								
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				
<b>AMBITO DE LA UA</b>	<b>14.436,00</b>	<b>100,00%</b>		<b>3.960,64</b>		<b>27</b>	<b>81</b>	<b>0,00</b>
Sistema general de espacios libres públicos	0,00	0,00%		0,00				
Aprovechamiento medio ponderado de cesión	<b>14.436,00</b>	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 lr o lt	Viviendas nº	Población nº	Aprovech. de cesión
<b>USOS NO LUCRATIVOS</b>								
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				
<b>USOS LUCRATIVOS</b>								
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				
<b>AMBITO DE LA UA</b>	<b>4.978,00</b>	<b>100,00%</b>		<b>4.472,35</b>		<b>37</b>	<b>111</b>	<b>0,00</b>
Sistema general de espacios libres públicos	0,00	0,00%		0,00				
Aprovechamiento medio ponderado de cesión	<b>4.978,00</b>	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 I r o I t	Viviendas nº	Población nº	Aprovech. de cesión
<b>USOS NO LUCRATIVOS</b>								
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				
<b>USOS LUCRATIVOS</b>								
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				
<b>AMBITO DE LA UA</b>	<b>3.922,00</b>	<b>100,00%</b>		<b>5.049,12</b>		<b>50</b>	<b>150</b>	<b>0,00</b>
Sistema general de espacios libres públicos	0,00	0,00%		0,00				
Aprovechamiento medio ponderado de cesión	<b>3.922,00</b>	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 I r o I t	Viviendas nº	Población nº	Aprovech. de cesión
<b>USOS NO LUCRATIVOS</b>								
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				
<b>USOS LUCRATIVOS</b>								
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				
<b>AMBITO DE LA UA</b>	<b>4.881,18</b>	<b>100,00%</b>		<b>2.504,92</b>		<b>20</b>	<b>60</b>	<b>0,00</b>
Sistema general de espacios libres públicos	0,00	0,00%		0,00				
Aprovechamiento medio ponderado de cesión	<b>4.881,18</b>	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 I r o I t	Viviendas nº	Población nº	Aprovech. de cesión
<b>USOS NO LUCRATIVOS</b>								
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				
<b>USOS LUCRATIVOS</b>								
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
<b>TOTAL UNIDADES DE ACTUACIÓN</b>	<b>28.217,18</b>	<b>100,00%</b>		<b>15.987,03</b>		<b>134</b>	<b>402</b>	<b>0,00</b>
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 contra incendios.
- 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			
Avales, descuentos, etc.		0,00%	0,00 €
COSTES COMERCIALIZACIÓN Y VENTA			
Gastos de comercialización		0,00%	0,00 €
<b>TOTAL COSTES</b>			<b>1.015,84 €</b>

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 €
<b>HONORARIOS PROFESIONALES</b>			
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 €
<b>NOTARIA Y REGISTRO DE LA PROPIEDAD</b>			
Notaría		0,20%	0,29 €
Registro de la Propiedad		0,15%	0,22 €
<b>IMPUESTOS Y TASAS</b>			
Licencia de obras		0,00%	0,00 €
ICIO		0,00%	0,00 €
Licencia actividad		0,00%	0,00 €
Tasa gestión residuos		0,10%	0,12 €
Ocupación vía pública		0,00%	0,00 €
<b>GASTOS DE ADMINISTRACIÓN</b>			
Gastos administración del promotor		0,00%	0,00 €
<b>COSTES FINANCIEROS</b>			
Avales, descuentos, etc.		0,00%	0,00 €
<b>COSTES COMERCIALIZACIÓN Y VENTA</b>			
Gastos de comercialización		0,00%	0,00 €
<b>TOTAL COSTES</b>		<b>0,00%</b>	<b>157,83 €</b>

**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
<b>TOTAL</b>	<b>5.282,00</b>	<b>5.282,00</b>	<b>5.365.660,12 €</b>		

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
<b>TOTAL</b>	<b>1.364,86</b>	<b>0,00</b>	<b>215.419,36 €</b>		

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
<b>TOTAL</b>	<b>3.791,65</b>	<b>0,00</b>	<b>299.222,94 €</b>		

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.

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
<b>PROYECCIÓN CONSIDERADA (años)</b>	<b>12</b>	<b>10</b>	<b>8</b>
INGRESOS	1,2	1,32	1,44
EDIFICACIÓN EN EJECUCIÓN (%)	7,50%	10,00%	15,00%
TASAS Y OTROS INGRESOS	2,00%	2,66%	3,00%
TRANSFERENCIAS CORRIENTES	1,05%	1,40%	1,58%
INGRESOS PATRIMONIALES	0,69%	0,69%	0,69%
INCREMENTO ANUAL POR IBI SOLARES	1,02	1,36	1,53

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%	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
PROGRAMACION 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 <sup>2</sup>	Porcentaje %	Aprovech. m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>	Aprovech. m <sup>2</sup> /t	Indice I r o I t	Viviendas nº	Población nº	Aprovech. de cesión
<b>USOS NO LUCRATIVOS</b>								
Superficies de viario y/o aparcamientos	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				
<b>USOS LUCRATIVOS</b>								
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
<b>TOTAL UNIDADES DE ACTUACIÓN</b>	<b>28.217,18</b>	<b>100,00%</b>		<b>15.987,03</b>		<b>134</b>	<b>402</b>	<b>0,00</b>
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 tasará por el valor que les correspondería terminada la ejecución, en los términos establecidos en el artículo 22 de este Reglamento.*

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

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.

*V<sub>c</sub>* = valor de la construcción en euros por m<sup>2</sup> edificable del uso considerado. Será el resultado de sumar los costes de ejecución material de la obra, los gastos generales y el beneficio industrial del constructor, el importe de los tributos que gravan la construcción, los honorarios profesionales por proyectos y dirección de las obras y otros gastos necesarios para la construcción del inmueble.

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

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

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

Siendo:

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

*V<sub>S</sub>* = valor del suelo urbanizado no edificado, en euros.

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

*TLR* = tasa libre de riesgo en tanto por uno.

*PR* = prima de riesgo en tanto por uno.

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

4. La 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 €/m<sup>2</sup> superficie útil.

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

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 (*)		
113,26	191,50		113,26	191,50	
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
<b>113,26</b>	<b>130,25</b>	<b>1,00</b>	<b>191,50</b>	<b>229,80</b>	<b>1,00</b>
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
<b>VRS=(Vv / K) - Vc</b>	<b>1.481,30</b>

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
<b>VRS=(Vv / K) - Vc</b>	<b>1.399,70</b>

EQUIPAMIENTO PRIVADO	0,75
<b>VRS=(Vv / K) - Vc</b>	<b>1.110,97</b>

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 m<sup>2</sup> edificable del uso considerado.

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

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

Vc: valor de la construcción en euros por m<sup>2</sup> 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)	<b>8.437,84</b>	<b>10.341,66</b>	<b>7.558,15</b>	<b>10.502,35</b>
MARGEN BRUTO POTENCIAL ROTACIÓN	Rotación 1	Rotación 2	Rotación 3	Rotación 4
MARGEN BRUTO POTENCIAL (€/ha)	<b>9.431,55</b>	<b>13.441,85</b>	<b>6.269,93</b>	<b>7.696,67</b>
MARGEN BRUTO POTENCIAL HORTALIZAS	<b>9.200,36</b>			
MARGEN BRUTO POTENCIAL MEDIO (€/ha)	<b>9.208,07</b>			

HORTÍCOLA REGADÍO	
GASTOS GENERALES Y COSTES INDIRECTOS (MAGRAMA 2010 a 2014)	<b>42,08%</b>

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				<b>42,08%</b>

### 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)	<b>5.333,32</b>
RENTA UNITARIA ANUAL (€/m2)	<b>0,5333</b>

Hortícola de secano:

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

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

HORTÍCOLA DE SECANO

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

CULTIVOS DE SECANO: RENTA UNITARIA ANUAL

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

RENTA POTENCIAL CEREAL DE SECANO

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

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)	<b>249,00</b>
RENTA UNITARIA ANUAL (€/m2)	<b>0,0249</b>

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)	<b>20,15</b>
RENTA UNITARIA ANUAL (€/m2)	<b>0,0020</b>

2.2.3. Coeficientes correctores.

El anexo I del RDL 1492/2011, de 24 de octubre, fue anulado por la resolución 689/2020, de 8 de junio de 2020, del Tribunal Supremo por 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	<b>2,042</b>

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
<b>TOTAL GASTOS</b>	<b>44.307.961,44 €</b>	<b>100,00%</b>	<b>818,13 €</b>

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 €
<b>Total operaciones corrientes</b>	<b>33.194.902,81 €</b>	<b>74,92%</b>	<b>612,93 €</b>

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 €
<b>Total operaciones de capital</b>	<b>11.113.058,63 €</b>	<b>25,08%</b>	<b>205,20 €</b>

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

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 €
<b>Total operaciones corrientes</b>	<b>44.458.653,41 €</b>	<b>97,52%</b>	<b>1.129,60 €</b>

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 €
<b>Total operaciones de capital</b>	<b>1.131.844,26 €</b>	<b>2,48%</b>	<b>20,90 €</b>

#### 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

<b>1 SERVICIOS PUBLICOS BASICOS</b>	<b>D/I uso por hab.</b>	<b>CAP 1 (€)</b>	<b>CAP2 (€)</b>	<b>CAP 1 €/hab</b>	<b>CAP 2 €/hab</b>
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 €
<b>2 ACTUACIONES DE PROTECCIÓN Y PROMOCIÓN SOCIAL</b>	<b>D/I uso por hab.</b>	<b>CAP 1 (€)</b>	<b>CAP2 (€)</b>	<b>CAP 1 €/hab</b>	<b>CAP 2 €/hab</b>
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 €
<b>4 ACTUACIONES DE CARÁCTER ECONÓMICO.</b>	<b>D/I uso por hab.</b>	<b>CAP 1 (€)</b>	<b>CAP2 (€)</b>	<b>CAP 1 €/hab</b>	<b>CAP 2 €/hab</b>
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 €
<b>9 ACTUACIONES DE CARÁCTER GENERAL</b>	<b>D/I uso por hab.</b>	<b>CAP 1 (€)</b>	<b>CAP2 (€)</b>	<b>CAP 1 €/hab</b>	<b>CAP 2 €/hab</b>
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 €
<b>TOTAL</b>		<b>9.998.303,25 €</b>	<b>20.098.718,24 €</b>		

<b>SITUACION ECONOMICA</b>	<b>2.020</b>
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 €

<b>ESTABILIDAD PRESUPUESTARIA</b>	
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 €
<b>ESTABILIDAD</b>	<b>2.297.681,79 €</b>

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

**PROYECCION NUEVA ORDENACION  
ESTIMACION GASTOS CORRIENTES**

<b>AUMENTO DE CARGAS (habitantes nueva ordenación)</b>	<b>402</b>		
<b>OPERACIONES CORRIENTES</b>	<b>246.399,41 €</b>		
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 €
<b>Total operaciones corrientes</b>	<b>246.399,41 €</b>	<b>100,00%</b>	<b>612,93 €</b>

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

<b>1 SERVICIOS PÚBLICOS BÁSICOS.</b>	<b>D/I uso por hab.</b>	<b>CAP 1 (€)</b>	<b>CAP 2 (€)</b>	<b>TOTAL</b>
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 €
<b>2 ACTUACIONES DE PROTECCIÓN Y PROMOCIÓN SOCIAL</b>	<b>D/I uso por hab.</b>	<b>CAP 1 (€)</b>	<b>CAP 2 (€)</b>	<b>TOTAL</b>
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 €
<b>4 ACTUACIONES DE CARÁCTER ECONÓMICO</b>	<b>D/I uso por hab.</b>	<b>CAP 1 (€)</b>	<b>CAP 2 (€)</b>	<b>TOTAL</b>
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 €
<b>9 ACTUACIONES DE CARÁCTER GENERAL</b>	<b>D/I uso por hab.</b>	<b>CAP 1 (€)</b>	<b>CAP 2 (€)</b>	<b>TOTAL</b>
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 €
<b>TOTAL</b>		<b>74.215,49 €</b>	<b>149.188,94 €</b>	<b>223.404,43 €</b>

<b>1 SERVICIOS PUBLICOS BÁSICOS</b>	<b>CAP 1 €/hab</b>	<b>CAP 2 €/hab</b>	<b>% CAP 1</b>	<b>% CAP 2</b>
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%
<b>2 ACTUACIONES DE PROTECCIÓN Y PROMOCIÓN SOCIAL</b>	<b>CAP 1 €/hab</b>	<b>CAP 2 €/hab</b>	<b>% CAP 1</b>	<b>% CAP 2</b>
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%
<b>4 ACTUACIONES DE CARÁCTER ECONÓMICO</b>	<b>CAP 1 €/hab</b>	<b>CAP 2 €/hab</b>	<b>% CAP 1</b>	<b>% CAP 2</b>
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!
<b>9 ACTUACIONES DE CARÁCTER GENERAL</b>	<b>CAP 1 €/hab</b>	<b>CAP 2 €/hab</b>	<b>% CAP 1</b>	<b>% CAP 2</b>
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%
<b>TOTAL</b>	<b>184,62 €</b>	<b>371,12 €</b>	<b>33,22%</b>	<b>66,78%</b>

ESCENARIO RECESIVO: INGRESOS

IBI SUELO	
Tasa Actualización	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	Cesión 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	Cesión 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
<b>TOTAL SUPERFICIE DE SUELO LUCRATIVO Y APROVECHAMIENTO NETO (m2)</b>			<b>15.987,03</b>	<b>15.987,03</b>

(\*) 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
<b>TOTAL</b>				<b>85.027,91</b>

CUOTA INTEGRAL (CI=BL*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 €

ANEXO I AL INFORME DE SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA

**IBI INMUEBLE EDIFICADO**

VALOR CATASTRAL (VC)	VV = VM*(1-b)-ΣCi	€/m2t o €/und.	m2/s o und.	m2t	Valor (€)
Aprovechamiento residencial plurifamiliar	ZONA 1	1.481,30	15.063,53	15.063,53	22.313.559,06
	<b>TOTAL</b>		<b>15.063,53</b>	<b>15.063,53</b>	<b>22.313.559,06</b>
Aprovechamiento residencial unifamiliar	ZONA 1	1.399,70	191,50	191,50	268.042,55
	<b>TOTAL</b>		<b>191,50</b>	<b>191,50</b>	<b>268.042,55</b>
Aprovechamiento residencial HPO	ZONA 1	0,00	0,00	0,00	0,00
	<b>TOTAL</b>		<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>
Aprovechamiento turístico	ZONA 1	0,00	0,00	0,00	0,00
	<b>TOTAL</b>		<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>
Aprovechamiento terciario (comercial)	ZONA 1	0,00	0,00	0,00	0,00
	<b>TOTAL</b>		<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>
Aprovechamiento industrial	ZONA 1	0,00	0,00	0,00	0,00
	<b>TOTAL</b>		<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>
Aprovechamiento equipamiento privado	ZONA 1	1.110,97	732,00	732,00	813.232,13
	<b>TOTAL</b>		<b>732,00</b>	<b>732,00</b>	<b>813.232,13</b>
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
<b>VALOR DEL SUELO LUCRATIVO PRIVADO (€/m2s)</b>					<b>26.112.628,28</b>

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*VV*AO	BL=B*I*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 €
<b>TOTAL INGRESOS</b>	<b>13.056.314,14 €</b>	<b>13.056.314,14 €</b>	<b>272.224,15 €</b>	<b>272.224,15 €</b>

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 Líquida (CL)*	67.319,23 €
Fiscal Anual. CL - CL*	204.904,92 €

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

<b>AÑO APROBACIÓN DEL NUEVO PLANEAMIENTO</b>	<b>2.021</b>
<b>MODULO COAIB (€/m2)</b>	<b>479,37</b>

	Techo	Coste	PEM	Tipo imp.	Cuota	CL
<b>USOS Y TIPOLOGÍAS DE EDIFICACIÓN</b>	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 €
<b>TOTAL</b>	<b>16.122,92</b>		<b>23.363.546,90 €</b>		<b>467.270,94 €</b>	<b>467.270,94 €</b>

<b>IMPUESTOS POR INCREMENTO DE VALOR DE LOS TERRENOS URBANOS</b>	
IVTNU (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%
<b>CT (Cuota Tributaria) VT*Iva*Na*ti (BI*ti)</b>	<b>108,89</b>

<b>TERRENOS URBANOS POR TRANSMISIONES</b>	
PLUSVALIA (IVTNU)	
CT	Estimación (*)
VT	208.901,03 €
Iva	2,20%
Na	12
ti	30%
Terreno que se transmiten	60%
<b>CT (Cuota Tributaria)</b>	<b>9.926,98 €</b>
BIT = 40% x VT x Iva x Na	33.089,92 €

(\*) 40% del valor estimado

<b>INGRESOS NO VINCULADOS A LA ACTIVIDAD INMOBILIARIA</b>	
<b>INGRESOS CAPÍTULOS 3, 4 Y 5</b>	
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**

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

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

**ACTUACIONES URBANISTICAS**

<b>SUELO URBANO EN UA</b>	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
<b>SUELO URBANIZABLE (SUB y SUDO)</b>	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
<b>TOTAL SUPERFICIE DE SUELO LUCRATIVO Y APROVECHAMIENTO NETO (m2)</b>			<b>15.987,03</b>	<b>15.987,03</b>

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

**IBI INMUEBLE EDIFICADO**

<b>VV = VM*(1-b)-ZCi</b>	€/m2t 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	<b>VALOR DEL SUELO LUCRATIVO PRIVADO (€/m2s)</b>			<b>26.112.628,28</b>

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=B*I*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 €
<b>TOTAL INGRESOS</b>	<b>13.056.314,14 €</b>	<b>13.056.314,14 €</b>	<b>272.224,15 €</b>	<b>272.224,15 €</b>

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%
<b>Cuota Líquida (CL)*</b>	<b>61.199,30 €</b>
<b>Fiscal Anual. CL - CL*</b>	<b>211.024,85 €</b>

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=B*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
<b>TOTAL</b>	<b>16.122,92</b>		<b>23.363.546,90</b>		<b>467.270,94</b>	<b>467.270,94</b>

IMPUESTOS POR INCREMENTO DE VALOR DE LOS TERRENOS URBANOS	
IVTNU (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%
<b>CT (Cuota Tributaria) VT*iva*Na*ti (BI*ti)</b>	<b>108,89</b>

TERRENOS URBANOS POR TRANSMISIONES	
PLUSVALIA (IVTNU)	
CT	Estimación (*)
VT	208.901,03 €
Iva	2,50%
Na	10
ti	30%
Terreno que se transmiten	60%
<b>CT (Cuota Tributaria)</b>	<b>9.400,55 €</b>
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 vehiculos)	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
AÑO ULTIMO CATASTRO	2.011
AÑO APROBACIÓN DEL NUEVO PLANEAMIENTO	2.021
Nº AÑOS PREVISTOS ACTUACIÓN	8
AÑO 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 URBANÍSTICAS

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
<b>TOTAL SUPERFICIE DE SUELO LUCRATIVO Y APROVECHAMIENTO NETO (m2)</b>			<b>15.987,03</b>	<b>15.987,03</b>

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

IBI INMUEBLE EDIFICADO

VV = VM*(1-b)-ZCi	€/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	<b>VALOR DEL SUELO LUCRATIVO PRIVADO (€/m2/s)</b>			<b>26.112.628,28</b>

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=B*I*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 €
<b>TOTAL INGRESOS</b>	<b>13.056.314,14 €</b>	<b>13.056.314,14 €</b>	<b>272.224,15 €</b>	<b>272.224,15 €</b>

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%
<b>Cuota Líquida (CL)*</b>	<b>55.079,37 €</b>
<b>Fiscal Anual. CL - CL*</b>	<b>217.144,78 €</b>

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=B*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
<b>TOTAL</b>	<b>16.122,92</b>		<b>23.363.546,90</b>		<b>467.270,94</b>	<b>467.270,94</b>

<b>IMPUESTOS POR INCREMENTO DE VALOR DE LOS TERRENOS URBANOS</b>	
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%
<b>CT (Cuota Tributaria) VT*Iva*Na*ti (BI*ti)</b>	<b>108,89</b>

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

(\*) 40% del valor estimado

<b>INGRESOS NO VINCULADOS A LA ACTIVIDAD INMOBILIARIA</b>	
<b>INGRESOS CAPITULOS 3, 4 Y 5</b>	
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
INGRESOS	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
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 €
<b>TOTAL OPERACIONES CORRIENTES</b>	<b>44.458.653,41 €</b>	<b>45.199.630,97 €</b>	<b>45.940.608,52 €</b>	<b>46.681.586,08 €</b>	<b>47.422.563,64 €</b>	<b>48.163.541,19 €</b>	<b>48.904.518,75 €</b>	<b>49.645.496,31 €</b>	<b>50.386.473,86 €</b>	<b>51.127.451,42 €</b>	<b>51.868.428,98 €</b>	<b>52.609.406,54 €</b>	<b>53.350.384,09 €</b>

	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 €
IVTM	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 €
IVTNU	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 €
ICIO	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 €
<b>TOTAL</b>	<b>63.387,96 €</b>	<b>77.698,12 €</b>	<b>92.008,29 €</b>	<b>71.273,14 €</b>	<b>120.628,62 €</b>	<b>179.285,29 €</b>	<b>272.170,10 €</b>	<b>347.940,84 €</b>	<b>423.711,57 €</b>	<b>499.482,31 €</b>	<b>575.253,05 €</b>	<b>651.023,78 €</b>	<b>726.794,52 €</b>

	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 €
<b>TOTAL</b>	<b>54.240,79 €</b>	<b>67.103,99 €</b>	<b>79.967,20 €</b>	<b>92.830,40 €</b>	<b>105.693,60 €</b>	<b>118.556,81 €</b>	<b>131.420,01 €</b>	<b>144.283,22 €</b>	<b>157.146,42 €</b>				

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

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
<b>1 SERVICIOS PÚBLICOS BÁSICOS.</b>								
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 €	26,65 €	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%
<b>2 ACTUACIONES DE PROTECCIÓN Y PROMOCIÓN SOCIAL</b>								
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%
<b>4 ACTUACIONES DE CARÁCTER ECONÓMICO</b>								
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!
<b>9 ACTUACIONES DE CARÁCTER GENERAL</b>								
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%
<b>TOTAL</b>		<b>74.215,49 €</b>	<b>149.188,94 €</b>	<b>223.404,43 €</b>	<b>184,82 €</b>	<b>371,12 €</b>	<b>33,22%</b>	<b>66,78%</b>
TOTAL GASTOS DEPENDIENTES	D	28.820,97 €	24.856,20 €					
TOTAL GASTOS INDEPENDIENTES	I	45.394,52 €	124.332,74 €					
<b>TOTAL</b>		<b>74.215,49 €</b>	<b>149.188,94 €</b>					

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

USOS Y TIPOLOGIAS DE EDIFICACIÓN	BI €	Tipo imp. ti	Cuota C=BI*ti	CL 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 €
<b>TOTAL</b>	<b>13.056.314,14 €</b>		<b>467.270,94 €</b>	<b>467.270,94 €</b>

USOS Y TIPOLOGIAS DE EDIFICACIÓN	BI=VC-RM*VV*AO BI	BL=BI*R BL	CI=BL*ti CI	CL=CI-B 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 €
<b>TOTAL INGRESOS</b>	<b>13.056.314,14 €</b>	<b>13.056.314,14 €</b>	<b>272.224,15 €</b>	<b>272.224,15 €</b>

ESCENARIO NORMALIZADO NUEVA ORDENACION

INGRESOS Y GASTOS NO FINANCIEROS CORRIENTES	DURANTE EL PRIMER CUATRIENIO					DURANTE EL SEGUNDO CUATRIENIO					
	2.021	2.022	2.023	2.024	2.025	2.026	2.027	2.028	2.029	2.030	2.031
<b>INGRESOS</b>											
<b>OPERACIONES CORRIENTES</b>	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 €
<b>TOTAL OPERACIONES CORRIENTES</b>	<b>44.458.653,41 €</b>	<b>45.881.330,32 €</b>	<b>47.304.007,23 €</b>	<b>48.726.684,14 €</b>	<b>50.149.361,05 €</b>	<b>51.572.037,96 €</b>	<b>52.994.714,86 €</b>	<b>54.417.391,77 €</b>	<b>55.840.068,68 €</b>	<b>57.262.745,59 €</b>	<b>58.685.422,50 €</b>

	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 €
IVTNU	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 €
<b>TOTAL</b>	<b>73.969,15 €</b>	<b>121.916,36 €</b>	<b>127.384,77 €</b>	<b>132.813,18 €</b>	<b>138.281,59 €</b>	<b>202.786,02 €</b>	<b>267.310,46 €</b>	<b>331.834,89 €</b>	<b>396.359,33 €</b>	<b>460.883,76 €</b>	<b>525.408,20 €</b>

	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 €
<b>TOTAL</b>	<b>54.426,78 €</b>	<b>71.636,53 €</b>	<b>88.846,28 €</b>	<b>106.056,03 €</b>	<b>123.265,78 €</b>	<b>140.475,53 €</b>	<b>157.685,27 €</b>				

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

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
<b>1 SERVICIOS PÚBLICOS BÁSICOS.</b>								
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 €	26,65 €	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%
<b>2 ACTUACIONES DE PROTECCIÓN Y PROMOCIÓN SOCIAL</b>								
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%
<b>4 ACTUACIONES DE CARÁCTER ECONÓMICO</b>								
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!
<b>9 ACTUACIONES DE CARÁCTER GENERAL</b>								
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%
<b>TOTAL</b>		<b>74.215,49 €</b>	<b>149.188,94 €</b>	<b>223.404,43 €</b>	<b>184,82 €</b>	<b>371,12 €</b>	<b>33,22%</b>	<b>66,78%</b>
TOTAL GASTOS DEPENDIENTES	D	28.820,97 €	24.856,20 €					
TOTAL GASTOS INDEPENDIENTES	I	45.394,52 €	124.332,74 €					
<b>TOTAL</b>		<b>74.215,49 €</b>	<b>149.188,94 €</b>					

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

USOS Y TIPOLOGIAS DE EDIFICACION	BI €	Tipo imp. ti	Cuota C=BI*ti	CL 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 €
<b>TOTAL</b>	<b>13.056.314,14 €</b>		<b>467.270,94 €</b>	<b>467.270,94 €</b>

USOS Y TIPOLOGIAS DE EDIFICACION	BI=VC-RM*VV*AO	BL=BI*R	CI=BL*ti	CL=CI-B
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 €
<b>TOTAL INGRESOS</b>	<b>13.056.314,14 €</b>	<b>13.056.314,14 €</b>	<b>272.224,15 €</b>	<b>272.224,15 €</b>

ESCENARIO EXPANSIVO NUEVA ORDENACION

INGRESOS Y GASTOS NO FINANCIEROS CORRIENTES	DURANTE EL PRIMER CUATRIENIO					DURANTE EL SEGUNDO CUATRIENIO			
	2.021	2.022	2.023	2.024	2.025	2.026	2.027	2.028	2.029
<b>INGRESOS</b>									
<b>OPERACIONES CORRIENTES</b>	1,000	1,055	1,110	1,165	1,220	1,275	1,330	1,385	1,440
CAP.1.- Impuestos Directos	19.152.883,05 €	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 €
<b>TOTAL OPERACIONES CORRIENTES</b>	<b>44.458.653,41 €</b>	<b>46.903.879,35 €</b>	<b>49.349.105,29 €</b>	<b>51.794.331,22 €</b>	<b>54.239.557,16 €</b>	<b>56.684.783,10 €</b>	<b>59.130.009,04 €</b>	<b>61.575.234,97 €</b>	<b>64.020.460,91 €</b>

	2.021	2.022	2.023	2.024	2.025	2.026	2.027	2.028	2.029
Solares disponibles	100%	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%	85,00%	70,00%	55,00%	40,00%
Edificación realizada	0,00%	15,00%	30,00%	45,00%	0,00%	15,00%	30,00%	45,00%	60,00%
Edificación en marcha	15,00%	15,00%	15,00%	15,00%	15,00%	15,00%	15,00%	15,00%	15,00%
IBI solares	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 €	4.512,28 €
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 €
<b>TOTAL</b>	<b>96.274,85 €</b>	<b>251.010,89 €</b>	<b>345.889,96 €</b>	<b>440.767,04 €</b>	<b>182.317,03 €</b>	<b>277.195,11 €</b>	<b>372.073,18 €</b>	<b>466.951,25 €</b>	<b>561.829,32 €</b>

	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 €
<b>TOTAL</b>	<b>54.426,78 €</b>	<b>80.241,40 €</b>	<b>106.056,03 €</b>	<b>131.870,65 €</b>	<b>54.426,78 €</b>	<b>80.241,40 €</b>	<b>106.056,03 €</b>	<b>131.870,65 €</b>	<b>157.685,27 €</b>

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

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
<b>1 SERVICIOS PÚBLICOS BÁSICOS.</b>								
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 €	26,65 €	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%
<b>2 ACTUACIONES DE PROTECCIÓN Y PROMOCIÓN SOCIAL</b>								
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%
<b>4 ACTUACIONES DE CARÁCTER ECONÓMICO</b>								
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!
<b>9 ACTUACIONES DE CARÁCTER GENERAL</b>								
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%
<b>TOTAL</b>		<b>74.215,49 €</b>	<b>149.188,94 €</b>	<b>223.404,43 €</b>	<b>184,82 €</b>	<b>371,12 €</b>	<b>33,22%</b>	<b>66,78%</b>
TOTAL GASTOS DEPENDIENTES	D	28.820,97 €	24.856,20 €					
TOTAL GASTOS INDEPENDIENTES	I	45.394,52 €	124.332,74 €					
<b>TOTAL</b>		<b>74.215,49 €</b>	<b>149.188,94 €</b>					

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

USOS Y TIPOLOGIAS DE EDIFICACIÓN	BI €	Tipo imp. ti	Cuota C=BI*ti	CL 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 €
<b>TOTAL</b>	<b>13.056.314,14 €</b>		<b>467.270,94 €</b>	<b>467.270,94 €</b>

USOS Y TIPOLOGIAS DE EDIFICACIÓN	BI=VC-RM*VV*AO BI	BL=BI*R BL	CI=BL*ti CI	CL=CI-B 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 €
<b>TOTAL INGRESOS</b>	<b>13.056.314,14 €</b>	<b>13.056.314,14 €</b>	<b>272.224,15 €</b>	<b>272.224,15 €</b>

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.										
SITUACION ECONOMICA	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
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 (€)		11.263.536,23		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.										
SITUACION ECONOMICA	2.027	2.028	2.029	2.030	2.031	2.032	2.033	2.034	2.035	2.036	2.037	2.038	2.039
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

CORRECCION 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	4.667.594,31	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

(\*\*\*) Includa 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 EQUIPAMENTOS		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.								
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		11.668.874,18		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.								
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	480.883,76	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		52.966.223,78		54.818.588,26		56.746.448,37		58.742.107,46

##### ESTABILIDAD PRESUPUESTARIA

SUMA 1 A 7 INGRESOS (€)		53.349.899,23		55.067.096,01		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	5.479.345,38	5.773.853,04	6.119.906,59	6.516.124,76	6.967.876,27	7.480.876,27
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	3.030.610,70	3.209.957,51	3.409.760,93	3.622.581,14	3.868.921,04	4.151.962,04

(\*\*\*) Incluye 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 EQUIPAMENTOS		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.						
SITUACION ECONOMICA	2.021	2.022	2.023	2.024	2.025	2.026	2.027	2.028	2.029
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 (€)		11.283.536,23		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.						
SITUACION ECONOMICA	2.025	2.026	2.027	2.028	2.029	2.028	2.029	2.029	2.029
TOTAL INGRESOS (€)	57.556.952,90	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

(\*\*\*) Includida 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)	91	
DATOS Y CARACTERÍSTICAS			Nº baños	2		Otros usos	0	
Estado de conservación	1,00		Ascensor	Si		Total (m2)	91	
Fecha construcción o reforma	2.021		Aparc./trastero	0 €		Anuncio (m2)	91	
Años desde última reforma	0		Piscina	No				
Superficie	Valor venta	VUV - Com. Ag.	Terraza/jardín	Si				
91	370.000	3.862,64	Com. agencia	0,95				
Localización	Uso	Configuración	Tipología	Superficie	Calidad	β		
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](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		Vivienda (m2)	97	
DATOS Y CARACTERÍSTICAS			Nº baños	2		Otros usos	0	
Estado de conservación	1,00		Ascensor	Si		Total (m2)	97	
Fecha construcción o reforma	2.021		Aparc./trastero	0 €		Anuncio (m2)	97	
Años desde última reforma	0		Piscina	No				
Superficie	Valor venta	VUV - Com. Ag.	Terraza/jardín	Si				
97	360.000	3.525,77	Com. agencia	0,95				
Localización	Uso	Configuración	Tipología	Superficie	Calidad	β		
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](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		Vivienda (m2)	112	
DATOS Y CARACTERÍSTICAS			Nº baños	2		Otros usos	0	
Estado de conservación	1,00		Ascensor	Si		Total (m2)	112	
Fecha construcción o reforma	2.021		Aparc./trastero	0 €		Anuncio (m2)	112	
Años desde última reforma	0		Piscina	Si				
Superficie	Valor venta	VUV - Com. Ag.	Terraza/jardín	Si				
112	480.000	4.071,43	Com. agencia	0,95				
Localización	Uso	Configuración	Tipología	Superficie	Calidad	β		
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](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)	88	
DATOS Y CARACTERÍSTICAS			Nº baños	2		Otros usos	0	
Estado de conservación	1,00		Ascensor	Si		Total (m2)	88	
Fecha construcción o reforma	2.021		Aparc./trastero	0 €		Anuncio (m2)	88	
Años desde última reforma	0		Piscina	Si				
Superficie	Valor venta	VUV - Com. Ag.	Terraza/jardín	Si				
88	420.000	4.534,09	Com. agencia	0,95				
Localización	Uso	Configuración	Tipología	Superficie	Calidad	β		
1,00	1,00	1,00	1,00	0,90	1,00	0,0000	88	

IDENTIFICACIÓN DE LA MUESTRA

[https://www.idealista.com/inmueble/96865012/?xtmc=1\\_1\\_santa-eulalia&xtcr=-30](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)	180	
DATOS Y CARACTERÍSTICAS			Nº baños	2		Otros usos	0	
Estado de conservación	1,00		Ascensor	Si		Total (m2)	180	
Fecha construcción o reforma	2.021		Aparc./trastero	-20.000 €		Anuncio (m2)	180	
Años desde última reforma	0		Piscina	No				
Superficie	Valor venta	VUV - Com. Ag.	Terraza/jardín	Si				
180	810.000	4.169,44	Com. agencia	0,95				
Localización	Uso	Configuración	Tipología	Superficie	Calidad	β		
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](https://www.idealista.com/inmueble/91571528/?xtmc=1_1_santa-eulalia&xtcr=-30)

<b>MUESTRA 6</b>		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				
156	658.590	3.888,85	Com. agencia	0,95				
Localización	Uso	Configuración	Tipología	Superficie	Calidad			β
1,00	1,00	1,00	1,00	1,10	1,00			0,0000
								Anuncio (m2)
						156		

IDENTIFICACIÓN DE LA MUESTRA

[https://www.idealista.com/inmueble/94750814/?xtmc=1\\_1\\_santa-eulalia&xtr=-30](https://www.idealista.com/inmueble/94750814/?xtmc=1_1_santa-eulalia&xtr=-30)

<b>MUESTRA 7</b>		FECHA MUESTRA	10/03/2022	REFERENCIA CATASTRAL	3060004CD7136S0186TK	DATOS DEL CATASTRO		
SITUACIÓN		C. Ricardo Curtoys, 3 (planta 4º)		Nº dormitorios	2			
DATOS Y CARACTERÍSTICAS				Nº baños	1			
Estado de conservación		1,00	Ascensor	Sí				
Fecha construcción o reforma		1.991	Aparc./trastero	0 €				
Años desde última reforma		30	Piscina	No				
Superficie	Valor venta	VUV - Com. Ag.	Terraza/jardín	Sí				
102	352.500	3.283,09	Com. agencia	0,95				
Localización	Uso	Configuración	Tipología	Superficie	Calidad			β
0,95	1,00	0,95	1,00	0,95	1,05			0,1950
								Anuncio (m2)
						109		

IDENTIFICACIÓN DE LA MUESTRA

[https://www.idealista.com/inmueble/2132796/?xtmc=1\\_1\\_santa-eulalia&xtr=-30](https://www.idealista.com/inmueble/2132796/?xtmc=1_1_santa-eulalia&xtr=-30)

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

IDENTIFICACIÓN DE LA MUESTRA

[https://www.idealista.com/inmueble/95565952/?xtmc=1\\_1\\_santa-eulalia&xtr=-30](https://www.idealista.com/inmueble/95565952/?xtmc=1_1_santa-eulalia&xtr=-30)

<b>MUESTRA 9</b>		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	Sí				
Fecha construcción o reforma		1.989	Aparc./trastero	0 €				
Años desde última reforma		32	Piscina	Sí				
Superficie	Valor venta	VUV - Com. Ag.	Terraza/jardín	Sí				
59	230.000	3.898,31	Com. agencia	1,00				
Localización	Uso	Configuración	Tipología	Superficie	Calidad			β
0,95	1,00	1,00	1,00	0,80	1,00			0,1901
								Anuncio (m2)
						50		

IDENTIFICACIÓN DE LA MUESTRA

[https://www.idealista.com/inmueble/91420089/?xtmc=1\\_1\\_santa-eulalia&xtr=-30](https://www.idealista.com/inmueble/91420089/?xtmc=1_1_santa-eulalia&xtr=-30)

<b>MUESTRA 10</b>		FECHA MUESTRA	10/03/2022	REFERENCIA CATASTRAL	4069404CD7146N0067JZ	DATOS DEL CATASTRO		
SITUACIÓN		C. César Puget Riquer, 42 (ático)		Nº dormitorios	2			
DATOS Y CARACTERÍSTICAS				Nº baños	2			
Estado de conservación		1,00	Ascensor	Sí				
Fecha construcción o reforma		2.002	Aparc./trastero	-20.000 €				
Años desde última reforma		19	Piscina	No				
Superficie	Valor venta	VUV - Com. Ag.	Terraza/jardín	Sí				
100	529.000	5.090,00	Com. agencia	1,00				
Localización	Uso	Configuración	Tipología	Superficie	Calidad			β
1,05	1,00	0,90	1,00	0,95	1,05			0,1131
								Anuncio (m2)
						106		

IDENTIFICACIÓN DE LA MUESTRA

[https://www.idealista.com/inmueble/94577583/?xtmc=1\\_1\\_santa-eulalia&xtr=-30](https://www.idealista.com/inmueble/94577583/?xtmc=1_1_santa-eulalia&xtr=-30)

## RESIDENCIAL UNIFAMILIAR

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

IDENTIFICACIÓN DE LA MUESTRA

[https://www.idealista.com/inmueble/84088925/?xtmc=1\\_1\\_santa-eulalia&xtcr=-30](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 DEL CATASTRO		
DATOS Y CARACTERÍSTICAS		Nº baños	3	Vivienda (m2)		342		
Estado de conservación	1,00	Calef. y/o a/c	Si	Otros usos		85		
Fecha construcción o reforma	1.990	Aparcamiento	-20.000 €	Total (m2)		427		
Años desde última reforma	31	Piscina	Si	Anuncio (m2)		350		
Superficie	Valor venta	VUV - Com. Ag.	Terraza o jardín	Si				
427	1.150.000	2.514,05	part./agencia	0,95				
Localización	Uso	Configuración	Tipología	Superficie		Calidad	β	
1,00	1,00	1,00	1,00	1,20		1,00	0,2031	350

IDENTIFICACIÓN DE LA MUESTRA

[https://www.idealista.com/inmueble/93770364/?xtmc=1\\_1\\_santa-eulalia&xtcr=-30](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 CATASTRO		
SITUACIÓN	C. de las Dalías, 7		Nº dormitorios	5		DATOS DEL CATASTRO		
DATOS Y CARACTERÍSTICAS		Nº baños	4	Vivienda (m2)		303		
Estado de conservación	1,00	Calef. y/o a/c	Si	Otros usos		243		
Fecha construcción o reforma	2.007	Aparcamiento	-20.000 €	Total (m2)		546		
Años desde última reforma	14	Piscina	Si	Anuncio (m2)		1.210		
Superficie	Valor venta	VUV - Com. Ag.	Terraza o jardín	Si				
546	2.970.000	5.132,78	part./agencia	0,95				
Localización	Uso	Configuración	Tipología	Superficie		Calidad	β	
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 DEL CATASTRO		
DATOS Y CARACTERÍSTICAS		Nº baños	2	Vivienda (m2)		160		
Estado de conservación	1,00	Calef. y/o a/c	No	Otros usos		47		
Fecha construcción o reforma	1.964	Aparcamiento	-20.000 €	Total (m2)		207		
Años desde última reforma	57	Piscina	No	Anuncio (m2)		320		
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	β	
1,05	1,00	1,05	1,05	1,00		1,10	0,4475	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		DATOS DEL CATASTRO		
DATOS Y CARACTERÍSTICAS		Nº baños	3	Vivienda (m2)		134		
Estado de conservación	1,00	Calef. y/o a/c	Si	Otros usos		0		
Fecha construcción o reforma	2.002	Aparcamiento	-20.000 €	Total (m2)		134		
Años desde última reforma	19	Piscina	No	Anuncio (m2)		150		
Superficie	Valor venta	VUV - Com. Ag.	Terraza o jardín	Si				
134	549.000	3.947,76	part./agencia	1,00				
Localización	Uso	Configuración	Tipología	Superficie		Calidad	β	
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		Vivienda (m2)	
DATOS Y CARACTERÍSTICAS			Nº baños	4		126	
Estado de conservación	1,00	Calef. y/o a/c	Si	Otros usos		275	
Fecha construcción o reforma	1.976	Aparcamiento	0 €	Total (m2)		401	
Años desde última reforma	45	Piscina	Si	Anuncio (m2)		401	
Superficie	Valor venta	VUV - Com. Ag.	Terraza o jardín	Si			
401	1.500.000	3.553,62	part./agencia	0,95			
Localización	Uso	Configuración	Tipología	Superficie		Calidad	β
0,90	1,00	1,00	1,00	1,20		1,00	0,3263

IDENTIFICACIÓN DE LA MUESTRA

[https://www.habitaclia.com/comprar-casa-santa\\_eularia\\_des\\_riu-santa\\_eularia-i26162000000249.htm?st=3.6.8.10.12.15&codzonas=5&f=&](https://www.habitaclia.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		Vivienda (m2)	
DATOS Y CARACTERÍSTICAS			Nº baños	5		470	
Estado de conservación	1,50	Calef. y/o a/c	No	Otros usos		0	
Fecha construcción o reforma	1.985	Aparcamiento	-20.000 €	Total (m2)		470	
Años desde última reforma	36	Piscina	No	Anuncio (m2)		470	
Superficie	Valor venta	VUV - Com. Ag.	Terraza o jardín	Si			
470	1.190.000	2.364,89	part./agencia	0,95			
Localización	Uso	Configuración	Tipología	Superficie		Calidad	β
1,00	1,00	1,00	1,00	1,20		1,10	0,3672

IDENTIFICACIÓN DE LA MUESTRA

[https://www.habitaclia.com/comprar-casa-santa\\_eularia\\_des\\_riu-santa\\_eularia-i25212000000171.htm?st=3.6.8.10.12.15&codzonas=5&f=&](https://www.habitaclia.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		Vivienda (m2)	
DATOS Y CARACTERÍSTICAS			Nº baños	3		158	
Estado de conservación	1	Calef. y/o a/c	Si	Otros usos		126	
Fecha construcción o reforma	2.001	Aparcamiento	0 €	Total (m2)		284	
Años desde última reforma	20	Piscina	Si	Anuncio (m2)		300	
Superficie	Valor venta	VUV - Com. Ag.	Terraza o jardín	Si			
284	850.000	2.843,31	part./agencia	0,95			
Localización	Uso	Configuración	Tipología	Superficie		Calidad	β
1,00	1,00	1,00	1,00	1,10		1,00	0,1200

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		Vivienda (m2)	
DATOS Y CARACTERÍSTICAS			Nº baños	3		159	
Estado de conservación	1	Calef. y/o a/c	Si	Otros usos		90	
Fecha construcción o reforma	1.997	Aparcamiento	-20.000 €	Total (m2)		249	
Años desde última reforma	24	Piscina	Si	Anuncio (m2)		180	
Superficie	Valor venta	VUV - Com. Ag.	Terraza o jardín	Si			
249	1.200.000	4.502,01	part./agencia	0,95			
Localización	Uso	Configuración	Tipología	Superficie		Calidad	β
1,00	1,00	1,00	1,00	1,05		1,00	0,1488

IDENTIFICACIÓN DE LA MUESTRA

[https://www.idealista.com/inmueble/96673973/?xtmc=1\\_1\\_santa-eulalia&xtr=-30](https://www.idealista.com/inmueble/96673973/?xtmc=1_1_santa-eulalia&xtr=-30)

MUESTRA 10	FECHA MUESTRA	10/03/2022	REFERENCIA CATASTRAL	2566011CD7126N0001MA	DATOS DEL CATASTRO		
SITUACIÓN	C. Finlàndia, 9		Nº dormitorios	8		Vivienda (m2)	
DATOS Y CARACTERÍSTICAS			Nº baños	4		342	
Estado de conservación	1	Calef. y/o a/c	Si	Otros usos		85	
Fecha construcción o reforma	1.990	Aparcamiento	-20.000 €	Total (m2)		427	
Años desde última reforma	31	Piscina	Si	Anuncio (m2)		341	
Superficie	Valor venta	VUV - Com. Ag.	Terraza o jardín	Si			
427	1.500.000	3.292,74	part./agencia	0,95			
Localización	Uso	Configuración	Tipología	Superficie		Calidad	β
1,00	1,00	1,00	1,00	1,20		1,00	0,2031

IDENTIFICACIÓN DE LA MUESTRA

[https://www.idealista.com/inmueble/93641195/?xtmc=1\\_1\\_santa-eulalia&xtr=-30](https://www.idealista.com/inmueble/93641195/?xtmc=1_1_santa-eulalia&xtr=-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	B	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	B	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

VARIACIÓN DEL VALOR MEDIO DE MERCADO (meses)	5	0,60%	3,20%
--	---	-------	-------

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

VALOR MEDIO DE MERCADO A FECHA:	10/03/2022	4.208,90
VALOR MEDIO DE MERCADO A FECHA:	30/09/2021	4.074,22

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

7,25%

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	€/m <sup>2</sup>
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 edificación	Antigüedad años	Conservación		
	€/m2	m2	€ (*)			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

VALOR MEDIO DE MERCADO A FECHA:	10/03/2022	4.716,25
VALOR MEDIO DE MERCADO A FECHA:	30/09/2021	4.565,33

VARIACION DEL VALOR MEDIO DE MERCADO (meses)	5	0,60%	3,20%
--	---	-------	-------

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	€/m2
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

## ANEXO II.b AL INFORME DE SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA

# 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](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 Rio [Ver mapa](#)

**370.000 €**

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

**Obra nueva** 91 m<sup>2</sup> | 3 hab. | Planta 3<sup>a</sup> exterior con ascensor

[Guardar favorito](#)

[Descartar](#)

[Compartir](#)

**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 m<sup>2</sup> construidos
- 3 habitaciones
- 2 baños
- Terraza
- Promoción de obra nueva

#### Edificio

- Planta 3<sup>a</sup> exterior
- con ascensor

#### Certificado energético de proyecto

- no indicado

#### Pregunta al anunciante

Hola, me interesa este piso y me gustaria 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](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 Rio [Ver mapa](#)

**360.000 €**

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

**Obra nueva** 97 m<sup>2</sup> | 3 hab. | Planta 2<sup>a</sup> exterior con ascensor

#### Características básicas

- 97 m<sup>2</sup> construidos
- 3 habitaciones
- 2 baños
- Terraza
- Promoción de obra nueva

#### Edificio

- Planta 2<sup>a</sup> exterior
- con ascensor

**i** Anuncio actualizado hace más de 2 meses

#### 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

2ºF

[Ebe Promociones](#)

Elvissa



#### 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&xtr=-30](https://www.idealista.com/inmueble/96865005/?xtmc=1_1_santa-eulalia&xtr=-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 m<sup>2</sup> | 2 hab. | Planta 1ª exterior con ascensor

#### Características básicas

- 112 m<sup>2</sup> 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&xtrc=-30](https://www.idealista.com/inmueble/96865012/?xtmc=1_1_santa-eulalia&xtrc=-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 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> construidos
- 2 habitaciones
- 2 baños
- Terraza
- Promoción de obra nueva

### Edificio

- Planta 1ª exterior
- con ascensor

### Equipamiento

- Piscina

### Certificado energético de proyecto

- Consumo: 
- Emisiones: 

[Ver etiqueta de calificación energética](#)

## MUESTRA 5

[https://www.idealista.com/inmueble/91571528/?xtmc=1\\_1\\_santa-eulalia&xtr=-30](https://www.idealista.com/inmueble/91571528/?xtmc=1_1_santa-eulalia&xtr=-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 m<sup>2</sup> | 3 hab. | exterior con ascensor | Garaje incluido

#### Características básicas

- 180 m<sup>2</sup> 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&xtr=-30](https://www.idealista.com/inmueble/94750814/?xtmc=1_1_santa-eulalia&xtr=-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 m<sup>2</sup> | 3 hab. | Planta 2ª exterior con ascensor

Garaje incluido

#### Características básicas

- 156 m<sup>2</sup> 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&xtr=-30](https://www.idealista.com/inmueble/2132796/?xtmc=1_1_santa-eulalia&xtr=-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 m<sup>2</sup> | 2 hab. | Planta 4ª exterior con ascensor

Garaje opc. 30.000 €

#### Características básicas

- 109 m<sup>2</sup> 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 gustaria 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 gustaria 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&xtr=-30](https://www.idealista.com/inmueble/95565952/?xtmc=1_1_santa-eulalia&xtr=-30)

2859008CD7125N0157MG



20 fotos

### Ático en venta en calle des Riu, 10

Santa Eulalia del Rio [Ver mapa](#)

750.000 €

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

90 m<sup>2</sup> | 3 hab. | Planta 3<sup>a</sup> exterior con ascensor | Garaje incluido | Lujo

#### Características básicas

- 90 m<sup>2</sup> construidos, 85 m<sup>2</sup> 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 3<sup>a</sup> 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&xtr=-30](https://www.idealista.com/inmueble/91420089/?xtmc=1_1_santa-eulalia&xtr=-30)

2655401CD7125N0004MB

### Piso en venta en calle els Ficus, 4

Santa Eulalia del Río [Ver mapa](#)

**230.000 €**

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

50 m<sup>2</sup> | 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 m<sup>2</sup> 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&xtr=-30](https://www.idealista.com/inmueble/94577583/?xtmc=1_1_santa-eulalia&xtr=-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 m<sup>2</sup> | 2 hab. | Planta 2ª exterior con ascensor | Garaje incluido

[Guardar favorito](#)

[Descartar](#)

[Compartir](#)

#### 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 +106m2 vivienda+ 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 m<sup>2</sup> 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&xtrc=-30](https://www.idealista.com/inmueble/84088925/?xtmc=1_1_santa-eulalia&xtrc=-30)



**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.vifets  
Referencia del anuncio  
V13H3BSST

Ibiza Global Prestige  
Eivissa

**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 m<sup>2</sup> | 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.vifets  
Referencia del anuncio  
V13H3BSST

Ibiza Global Prestige  
Eivissa

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

<b>Características básicas</b>	<b>Equipamiento</b>
<ul style="list-style-type: none"><li>- Casa o chalet</li><li>- 280 m<sup>2</sup> construidos, 200 m<sup>2</sup> útiles</li><li>- 3 habitaciones</li><li>- 3 baños</li><li>- Parcela de 400 m<sup>2</sup></li><li>- Terraza</li><li>- Plaza de garaje incluida en el precio</li><li>- Armarios empotrados</li><li>- Orientación oeste</li><li>- Construido en 2019</li><li>- Calefacción individual</li></ul>	<ul style="list-style-type: none"><li>- Aire acondicionado</li><li>- Piscina</li><li>- Jardín</li></ul>
	<b>Certificado energético</b>
	<ul style="list-style-type: none"><li>- en trámite</li></ul>

## MUESTRA 2

[https://www.idealista.com/inmueble/93770364/?xtmc=1\\_1\\_santa-eulalia&xtr=-30](https://www.idealista.com/inmueble/93770364/?xtmc=1_1_santa-eulalia&xtr=-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 m<sup>2</sup> 7 hab. Garaje incluido Lujo

#### Características básicas

- Casa o chalet independiente
- 2 plantas
- 350 m<sup>2</sup> construidos, 340 m<sup>2</sup> útiles
- 7 habitaciones
- 3 baños
- Parcela de 527 m<sup>2</sup>
- 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 dalias

Santa Eulalia del Río [Ver mapa](#)

2.970.000 €

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

1.210 m<sup>2</sup> | 5 hab. | Garaje incluido | Lujo

[Guardar favorito](#)

[Descartar](#)

[Compartir](#)

#### Comentario del anunciante

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

Magnífica casa independiente con una superficie de parcela de 1.000 m<sup>2</sup>.

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 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> 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 Rio [Ver mapa](#)

**696.000 €**

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

320 m<sup>2</sup> | 4 hab. | Garaje incluido

[Guardar favorito](#)

[Descartar](#)

[Compartir](#)

#### 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 m<sup>2</sup> y tiene 320 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup>. 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 m<sup>2</sup> construidos, 300 m<sup>2</sup> útiles
- 4 habitaciones
- 2 baños
- Parcela de 500 m<sup>2</sup>
- 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 m<sup>2</sup> | 4 hab. | Garaje incluido

[Guardar favorito](#)

[Descartar](#)

[Compartir](#)

#### Comentario del anunciante

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

No admito agencias!

### Características básicas

- Chalet pareado
- 1 planta
- 150 m<sup>2</sup> construidos
- 4 habitaciones
- 3 baños
- Parcela de 230 m<sup>2</sup>
- 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 m<sup>2</sup> · 6 hab. · 4 baños · 3.741 €/m<sup>2</sup>

 Descartar  Calcular hipoteca

 Compartir



RELOCATION  
IBIZA

Ver todos sus anuncios

¿Quieres más información o quieres  
reservar? Pregúntale al anunciante

Contactar con el anunciante

Te presentamos esta fabulosa casa independiente situada en la zona de Montañas verdes de Santa Eulària del riu con magníficas 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 Eulària  
Santa Eulària Des Riu ...  
328 m<sup>2</sup> 4 hab  
1.150.000 €



Casa en Santa Eulària  
Santa Eulària Des Riu ...  
470 m<sup>2</sup> 7 hab  
1.190.000 €



¿Te ayudamos a encontrar  
piso?

Dieme qué buscas

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

## MUESTRA 7

<https://www.habitaclia.com/comprar-casa-santa-eularia-des-riu-santa-eularia-i2521200000171.htm?st=3,6,8,10,12,15&codzonas=5&f=&from=list&lo=55>

2456114CD7125N0001RJ



1.190.000 €  Avlsame si baja

ibiza global prestige

IBIZA GLOBAL  
PRESTIGE

[Ver todos sus anuncios](#)

### Casa en Santa Eulària des riu Santa Eulària

 Santa Eulària des Riu - Urbanización siesta

470 m<sup>2</sup> 7 hab. 5 baños 2.532 €/m<sup>2</sup>

 Descartar  Calcular hipoteca

 Compartir

¿Quieres más información o visitas al inmueble? Pregúntale al anunciante

[Contactar con el anunciante](#)

Ocasión Casa en la urbanización Siesta.

La vivienda se encuentra a muy cerca del núcleo urbano de Santa Eulària del Riu.

Actualmente se encuentra en la última fase de construcción, con la posibilidad de acabarla totalmente personalizada.

Cuenta con todos los permisos para finalizarla.

Desde el garaje se podrá ir a la última 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 5...  
Santa Eulària Des Riu ...  
140 m<sup>2</sup> 3 hab  
850.000 €



Apartamento en 5...  
Santa Eulària Des Riu ...  
150 m<sup>2</sup> 3 hab  
885.200 €



¿Te ayudamos a encontrar piso?

[Dinos qué buscas](#)

950.000 €

**Distribución**

- 7 habitaciones
- Superficie 470 m<sup>2</sup>
- 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 m<sup>2</sup> / año
- Emisiones: **G** 999 kg CO<sub>2</sub> m<sup>2</sup> / 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 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> construidos
- 4 habitaciones
- 3 baños
- Parcela de 450 m<sup>2</sup>
- 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&xtr=-30](https://www.idealista.com/inmueble/96673973/?xtmc=1_1_santa-eulalia&xtr=-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 m<sup>2</sup> 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.  
En caluro

[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.  
En caluro

[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 m<sup>2</sup> construidos, 179 m<sup>2</sup> útiles
- 3 habitaciones
- 3 baños
- Parcela de 800 m<sup>2</sup>
- 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&xtr=-30](https://www.idealista.com/inmueble/93641195/?xtmc=1_1_santa-eulalia&xtr=-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 m<sup>2</sup> 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 dormitorio, 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 m<sup>2</sup> construidos
- 8 habitaciones
- 4 baños
- Parcela de 800 m<sup>2</sup>
- 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
<b>USOS NO LUCRATIVOS</b>				
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			
<b>USOS LUCRATIVOS</b>				
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
<b>ÁMBITO DE LA UA</b>	<b>14.436,00</b>	<b>3.960,64</b>		
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			
<b>COSTES DE URBANIZACIÓN</b>				
	<b>Superficie</b>	<b>Coste</b>	<b>Total costes</b>	
<b>PENDIENTES DE MATERIALIZACIÓN</b>	<b>m2</b>	<b>€/m2</b>	<b>€</b>	
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 €	
<b>TOTAL</b>	<b>8.956,00</b>		<b>759.097,27 €</b>	
<b>OTROS DEBERES Y CARGAS PENDIENTES</b>			<b>0,00 €</b>	0%
<b>TOTAL COSTES Y CARGAS (G)</b>			<b>759.097,27 €</b>	
<b>VALOR DEL SUELO URBANIZADO NO EDIFICADO (VS)</b>			<b>5.595.807,34 €</b>	
<b>Vso = VS - G . (1 + TLR + PR)</b>	<b>VS</b>	<b>G</b>	<b>(1+TLR+PR)</b>	<b>TOTAL</b>
<b>VALOR DEL SUELO URBANIZADO (Vso)</b>	<b>5.595.807,34 €</b>	<b>759.097,27 €</b>	<b>1,1042</b>	<b>6.178.890,46 €</b>

#### VIABILIDAD ECONÓMICA (VRU > VISO)

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)	<b>428,02 €</b>	Valor inicial del suelo (VIS)	<b>252,35 €</b>
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 reparcelación	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 €
----------------------------	--	-------	--------

<b>TOTAL COSTES</b>			<b>167,04 €</b>
---------------------	--	--	-----------------

#### CÁLCULO 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
<b>CÁLCULO DEL VALOR DEL SUELO EN ORIGEN</b>	<b>Superficie</b>	<b>Coefficientes</b>	<b>Valor (€/m2)</b>
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	Superficie	Aprovech.	AMP	Aprovech.
UA-10bSE	m2	m2/t	%	m2/t
<b>USOS NO LUCRATIVOS</b>				
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		
<b>USOS LUCRATIVOS</b>				
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
<b>ÁMBITO DE LA UA</b>	<b>4.978,00</b>	<b>4.472,35</b>		
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		
<b>COSTES DE URBANIZACIÓN</b>	<b>Superficie</b>	<b>Coste</b>	<b>Total costes</b>
<b>PENDIENTES DE MATERIALIZACIÓN</b>	<b>m2</b>	<b>€/m2</b>	<b>€</b>
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 €
<b>TOTAL</b>	<b>1.089,00</b>		<b>0,00 €</b>
<b>OTROS DEBERES Y CARGAS PENDIENTES</b>			<b>0,00 €</b>
<b>TOTAL COSTES Y CARGAS (G)</b>			<b>0,00 €</b>
<b>VALOR DEL SUELO URBANIZADO NO EDIFICADO (VS)</b>			<b>6.624.879,28 €</b>
<b>Vso = VS - G : (1 + TLR + PR)</b>	<b>VS</b>	<b>G</b>	<b>(1+TLR+PR) TOTAL</b>
<b>VALOR DEL SUELO URBANIZADO (Vso)</b>	<b>6.624.879,28 €</b>	<b>0,00 €</b>	<b>1,1042 7.315.191,70 €</b>

(\*) 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)	<b>1.469,50 €</b>	Valor inicial del suelo (VIS)	<b>1.251,20 €</b>
Diferencia (VRU-VIS)	218,30 €		

**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 €
PRESUPUESTO SEGURIDAD Y SALUD		1,00%	1,20 €
Beneficio industrial y gastos generales		19,00%	22,77 €
PRESUPUESTO EJECUCIÓN CONTRATA	0		0,00 €
<b>HONORARIOS PROFESIONALES</b>			
Junta de compensación. Estatutos y bases	0	0,20%	0,00 €
Proyecto de parcelación	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 €
<b>NOTARIA Y REGISTRO DE LA PROPIEDAD</b>			
Notaría		0,00%	0,00 €
Registro de la Propiedad		0,00%	0,00 €
<b>IMPUESTOS Y TASAS</b>			
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 €
<b>GASTOS DE ADMINISTRACIÓN</b>			
Gastos administración del promotor		0,00%	0,00 €
<b>COSTES FINANCIEROS</b>			
Avales, descuentos, etc.		0,00%	0,00 €
<b>COSTES COMERCIALIZACIÓN Y VENTA</b>			
Gastos de comercialización		0,00%	0,00 €
<b>TOTAL COSTES</b>			<b>0,00 €</b>

**CÁLCULO 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	4.472,35	1,00	4.472,35
<b>CÁLCULO DEL VALOR DEL SUELO EN ORIGEN</b>			
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
<b>USOS NO LUCRATIVOS</b>				
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		
<b>USOS LUCRATIVOS</b>				
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
<b>ÁMBITO DE LA UA</b>	<b>3.922,00</b>	<b>5.049,12</b>		
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		
<b>COSTES DE URBANIZACIÓN</b>	<b>Superficie</b>	<b>Coste</b>	<b>Total costes</b>
<b>PENDIENTES DE MATERIALIZACIÓN</b>	<b>m2</b>	<b>€/m2</b>	<b>€</b>
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 €
<b>TOTAL</b>	<b>2.038,00</b>		<b>0,00 €</b>
<b>OTROS DEBERES Y CARGAS PENDIENTES</b>			<b>0,00 €</b>
<b>TOTAL COSTES Y CARGAS (G)</b>			<b>0,00 €</b>
<b>VALOR DEL SUELO URBANIZADO NO EDIFICADO (VS)</b>			<b>7.479.247,03 €</b>
<b>Vso = VS - G : (1 + TLR + PR)</b>	<b>VS</b>	<b>G</b>	<b>(1+TLR+PR) TOTAL</b>
<b>VALOR DEL SUELO URBANIZADO (Vso)</b>	<b>7.479.247,03 €</b>	<b>0,00 €</b>	<b>1,1042 8.258.584,57 €</b>

(\*) 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)	<b>2.105,71 €</b>	Valor inicial del suelo (VIS)	<b>711,57 €</b>
Diferencia (VRU-VIS)	1.394,14 €		

**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 €
PRESUPUESTO SEGURIDAD Y SALUD		1,00%	1,20 €
Beneficio industrial y gastos generales		19,00%	22,77 €
PRESUPUESTO EJECUCIÓN CONTRATA	0		0,00 €
<b>HONORARIOS PROFESIONALES</b>			
Junta de compensación. Estatutos y bases	0	0,20%	0,00 €
Proyecto de parcelación	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 €
<b>NOTARIA Y REGISTRO DE LA PROPIEDAD</b>			
Notaría		0,20%	0,00 €
Registro de la Propiedad		0,20%	0,00 €
<b>IMPUESTOS Y TASAS</b>			
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 €
<b>GASTOS DE ADMINISTRACIÓN</b>			
Gastos administración del promotor		0,00%	0,00 €
<b>COSTES FINANCIEROS</b>			
Avales, descuentos, etc.		0,00%	0,00 €
<b>COSTES COMERCIALIZACIÓN Y VENTA</b>			
Gastos de comercialización		1,00%	0,00 €
<b>TOTAL COSTES</b>			<b>0,00 €</b>

**CÁLCULO 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
<b>CÁLCULO DEL VALOR DEL SUELO EN ORIGEN</b>			
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
<b>USOS NO LUCRATIVOS</b>				
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			
<b>USOS LUCRATIVOS</b>				
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
<b>ÁMBITO DE LA UA</b>	<b>4.881,18</b>	<b>2.504,92</b>		
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			
<b>COSTES DE URBANIZACIÓN</b>	<b>Superficie</b>	<b>Coste</b>	<b>Total costes</b>	
<b>PENDIENTES DE MATERIALIZACIÓN</b>	<b>m2</b>	<b>€/m2</b>	<b>€</b>	
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 €	
<b>TOTAL</b>	<b>2.029,51</b>		<b>189.631,64 €</b>	
<b>OTROS DEBERES Y CARGAS PENDIENTES</b>			<b>0,00 €</b>	0%
<b>TOTAL COSTES Y CARGAS (G)</b>			<b>189.631,64 €</b>	
<b>VALOR DEL SUELO URBANIZADO NO EDIFICADO (VS)</b>			<b>3.694.900,10 €</b>	
<b>Vso = VS - G : (1 + TLR + PR)</b>	<b>VS</b>	<b>G</b>	<b>(1+TLR+PR)</b>	<b>TOTAL</b>
<b>VALOR DEL SUELO URBANIZADO (Vso)</b>	<b>3.694.900,10 €</b>	<b>0,00 €</b>	<b>1,1042</b>	<b>4.079.908,69 €</b>

(\*) 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)	<b>835,84 €</b>	Valor inicial del suelo (VIS)	<b>795,23 €</b>
Diferencia (VRU-VIS)	40,61 €		

**LA UA ES VIABLE ECONÓMICAMENTE**

<b>CÁLCULO COSTES DE URBANIZACIÓN</b>	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 €
<b>HONORARIOS PROFESIONALES</b>			
Junta de compensación. Estatutos y bases	1	0,20%	0,24 €
Proyecto de parcelación	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 €
<b>NOTARIA Y REGISTRO DE LA PROPIEDAD</b>			
Notaría		0,20%	0,29 €
Registro de la Propiedad		0,20%	0,29 €
<b>IMPUESTOS Y TASAS</b>			
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 €
<b>GASTOS DE ADMINISTRACIÓN</b>			
Gastos administración del promotor		1,00%	1,44 €
<b>COSTES FINANCIEROS</b>			
Avales, descuentos, etc.		1,00%	1,44 €
<b>COSTES COMERCIALIZACIÓN Y VENTA</b>			
Gastos de comercialización		1,00%	1,44 €
<b>TOTAL COSTES</b>			<b>160,00 €</b>

**CÁLCULO 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**

<b>SITUACIÓN DE ORIGEN</b>	Superficie	Edificabilidad	Edificabilidad
	(m2)	(m2/m2)	(m2/t)
Suelo lucrativo según planeamiento vigente	2.423,92	1,20	2.908,70
<b>CÁLCULO DEL VALOR DEL SUELO EN ORIGEN</b>	<b>Superficie</b>	<b>Coefficientes</b>	<b>Valor (€/m2)</b>
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 €