



AJUNTAMENT DE SANTA MARGALIDA

---

**REVISIÓ DE LES NORMES SUBSIDIÀRIES DE  
PLANEJAMENT DEL MUNICIPI DE SANTA MARGALIDA**

**ESTUDI ECONÒMIC DEL PLANEJAMENT**

**DOCUMENT D'APROVACIÓ INICIAL**

**EQUIP REDACTOR**

---

**Direcció general de l'equip:**  
**ELT d'Arquitectura i Urbanisme S.L.**

**Redactors:**  
José Ma Mayol Comas  
Antonio Ramis Ramos  
**ARQUITECTES**

Antonio Ramis Ramos  
**ADVOCAT**

Santa Margalida, març de 2017

---

**REVISIÓ DE LES NORMES SUBSIDIÀRIES DE PLANEJAMENT DE SANTA MARGALIDA  
ESTUDI ECONÒMIC DEL PLANEJAMENT**

**ÍNDEX GENERAL**

**ESTUDI ECONÒMIC I FINANCER**

- 01.-**    **NORMATIVA D'APLICACIÓ**
- 02.-**    **ESTUDI ECONÒMIC DEL PLANEJAMENT**
  - 2.1.-    En sòl urbà
  - 2.2.-    En sòl urbanitzable
- 03.-**    **CONCLUSIONS**

**ANNEX I**

**CÀLCUL DEL COST D'EXPROPIACIÓ**

## **ESTUDI ECONÒMIC DEL PLANEJAMENT**

L'estudi econòmic i financer del planejament té com a finalitat l'avaluació de la suficiència de recursos econòmics per dur a terme la seva execució material quant a l'obtenció per expropiació de les actuacions aïllades en sòl urbà i dels sistemes locals i generals.

### **01.- NORMATIVA D'APLICACIÓ**

L'article 39 de la Llei 2/2014, de 25 de març, d'ordenació i ús del sòl, estableix que l'informe de sostenibilitat econòmica del planejament haurà de, a més de contenir l'anàlisi de la viabilitat econòmica de les actuacions derivades de l'execució del pla, l'estimació del cost econòmic de les actuacions previstes, la determinació del caràcter públic o privat de les inversions necessàries per a la seva execució i les previsions de finançament públic.

Així també l'article 88 del Reglament de desenvolupament de la LOUS per a Mallorca. Això sense perjudici del compliment de l'actualització posterior d'aquests documents com a conseqüència de l'elaboració de l'informe de seguiment de l'activitat d'execució urbanística establert en la seva disposició addicional primera.

### **02.- ESTUDI ECONÒMIC I FINANCER**

Forma part d'aquest estudi econòmic la previsió de les inversions públiques en sòl urbà i rústic que el planejament ha previst que han d'obtenir-se per expropiació ja sigui per constituir sistemes locals o generals que no han estat adscrits a unitats d'actuació o sectors de sòl urbanitzable per a la seva cessió lliure i gratuïta.

No forma part d'aquest estudi la inversió en l'edificació del sòl destinat a equipaments públics que s'obindrà per cessió quan es desenvolupi el seu àmbit de gestió urbanística, ja que la mateixa, segons l'ús, podrà esdevenir d'una altra administració, com ocorre amb l'equipament docent o sanitari. En tot cas, una vegada conegudes les inversions en la construccions dels equipaments públics dependents de l'administració local, es podrà corregir a l'alça el capítol d'inversions dels corresponents pressupostos de l'any o anys en els quals s'hagi de repercutir.

#### **2.1.- Sòl urbà:**

Aquestes expropiacions es valoraran, d'acord amb l'article 22 del Reglament de valoracions de la Llei del Sòl, és a dir en situació de sòl urbanitzat mitjançant les expressions:

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

VS: valor del sòl urbanitzat no edificat, en euros per metre quadrat de sòl.

Ei: edificabilitat corresponent a cadascun dels usos considerats, en metres quadrats edificables per metre quadrat de sòl.

VRSi: valor de repercussió del sòl de cadascun dels usos considerats, en euros per metre quadrat edificable.

Els valors de repercussió del sòl de cadascun dels usos considerats als quals fa referència l'apartat anterior, es determinaran pel mètode residual estàtic d'acord amb la següent expressió:

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

VRS: valor de repercussió del sòl en euros per m<sup>2</sup> edificable de l'ús considerat.

Vv: valor en venda del m<sup>2</sup> d'edificació de l'ús considerat del producte immobiliari acabat, calculat sobre la base d'un estudi de mercat estadísticament significatiu, en euros per m<sup>2</sup> edificable.

K: coeficient que pondera la totalitat de les despeses generals, inclosos els de finançament, gestió i promoció, així com el benefici empresarial normal de l'activitat de promoció immobiliària necessària per a la materialització de l'edificabilitat.

Vc: valor de la construcció en euros per m2 edificable de l'ús considerat. Serà el resultat de sumar els costos d'execució material de l'obra, les despeses generals i el benefici industrial del constructor, l'import dels tributs que graven la construcció, els honoraris professionals per projectes i direcció de les obres i altres despeses necessàries per a la construcció de l'immoble.

En cas de parcel·les que no es trobin completament urbanitzades o que tinguin pendent l'aixecament de càrregues o el compliment de deures per poder realitzar l'edificabilitat prevista, es descomptaran del valor del sòl determinat segons l'apartat 1 anterior la totalitat dels costos i despeses pendents, així com el benefici empresarial derivat de la promoció, d'acord amb la següent expressió:

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

VSo: valor del sòl descomptats els deures i càrregues pendents, en euros.

VS: valor del sòl urbanitzat no edificat, en euros.

G: costos d'urbanització pendents de materialització i altres deures i càrregues pendents, en euros.

TLR: taxa lliure de risc en tant per un.

PR: prima de risc en tant per un d'acord amb el següent quadre:

Tipus d'immoble	Percentatge
Edifici d'ús residencial (primera residència)	8
Edifici d'ús residencial (segona residència)	12
Edifici d'oficines	10
Edificis comercials	12
Edificis industrials	14
Places d'aparcament	9
Hotels	11
Residències d'estudiants i de la tercera edat	12
Altres	12
En el cas d'edificis destinats a diversos usos la prima de risc de referència s'obté ponderant les primes de risc assenyalades anteriorment en funció de la superfície destinada a cadascun dels usos.	

Les actuacions previstes en el planejament en sòl urbà a obtenir per expropiació són les següents:

<b>AA-SM1</b>	<b>TIPUS</b>	<b>Superfície</b>
USOS NO LUCRATIUS		<b>m2</b>
Superfície	Viari	253,00
ÀMBIT		<b>253,00</b>
APROFITAMENT NO LUCRATIU		0,00
SISTEMA DE GESTIÓ	Expropiació	
PROGRAMACIÓ	2n quadrienni	

OBSERVACIONS:

Santa Margalida: carrer de Poll

<b>AA-SM2</b>	<b>TIPUS</b>	<b>Superfície</b>
USOS NO LUCRATIUS		<b>m2</b>
Superfície	Viari	338,00
ÀMBIT		<b>338,00</b>
APROFITAMENT NO LUCRATIU		0,00
SISTEMA DE GESTIÓ	Expropiació	
PROGRAMACIÓ	2n quadrienni	

OBSERVACIONS:

Santa Margalida: carrer de Fred i de s'Abellar

<b>AA-SM3</b>	<b>TIPUS</b>	<b>Superfície</b>
USOS NO LUCRATIUS		<b>m2</b>
Superfície	Viari	168,00
ÀMBIT		<b>168,00</b>
APROFITAMENT NO LUCRATIU		0,00
SISTEMA DE GESTIÓ	Expropiació	
PROGRAMACIÓ	2n quadrienni	

OBSERVACIONS:

Santa Margalida: carrer ses Vinyes

## NORMES SUBSIDIÀRIES DE SANTA MARGALIDA: ESTUDI ECONÒMIC DEL PLANEJAMENT

AA-SM4	TIPUS	Superfície
USOS NO LUCRATIUS		m2
Superfície	Viari	261,00
ÀMBIT		<b>261,00</b>
APROFITAMENT NO LUCRATIU		0,00
SISTEMA DE GESTIÓ	Expropiació	
PROGRAMACIÓ	2n quadrienni	

OBSERVACIONS:

Santa Margalida: carrer Miquel Ordinas i de Lepanto

AA-SM5	TIPUS	Superfície
USOS NO LUCRATIUS		m2
Superfície	Viari	97,00
ÀMBIT		<b>97,00</b>
APROFITAMENT NO LUCRATIU		0,00
SISTEMA DE GESTIÓ	Expropiació	
PROGRAMACIÓ	2n quadrienni	

OBSERVACIONS:

Santa Margalida: carrer de Lepanto

AA-SM6	TIPUS	Superfície
USOS NO LUCRATIUS		m2
Superfície	Viari	451,00
ÀMBIT		<b>451,00</b>
APROFITAMENT NO LUCRATIU		0,00
SISTEMA DE GESTIÓ	Expropiació	
PROGRAMACIÓ	2n quadrienni	

OBSERVACIONS:

Santa Margalida: carrer Clapes i Miquel Ordinas

AA-SM7	TIPUS	Superfície
USOS NO LUCRATIUS		m2
Superfície	ELP	970,00
ÀMBIT		<b>970,00</b>
APROFITAMENT NO LUCRATIU		0,00
SISTEMA DE GESTIÓ	Expropiació	
PROGRAMACIÓ	2n quadrienni	

OBSERVACIONS:

Santa Margalida: carrer Clapes i Miquel Ordinas

AA-SM8	TIPUS	Superfície
USOS NO LUCRATIUS		m2
Superfície	ELP	1.658,00
ÀMBIT		<b>1.658,00</b>
APROFITAMENT NO LUCRATIU		0,00
SISTEMA DE GESTIÓ	Expropiació	
PROGRAMACIÓ	2n quadrienni	

OBSERVACIONS:

Santa Margalida: carrer de l'Església

### 2.2.- Sòl rústic:

L'apartat 1.a de l'article 36 (Valoració en el sòl rural) del Reial decret legislatiu 7/2015, de 30 d'octubre, determina el següent mètode per al càlcul del valor del sòl en situació 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.

D'altra banda, d'acord amb la disposició addicional setena (Regles per a la capitalització de rendes

en el sòl rural), es necessari tenir en compta el següent:

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.

Per tant, d'acord amb l'ECO/805/2003, de 27 de març de 2003, sobre normes de valoració de bens immobles i de determinats drets per a certes finalitats financeres (BOE n. 85, de 09.04.03), modificada pel l'EHA/3011/2007, de 4 d'octubre, s'adopta com a criteri l'aplicació de la següent fórmula par a rendes constants i durada indefinida del període de rendiment:

$$VSRural = Rn / i$$

Rn: Renda neta.

i: Tipus d'actualització en tant per un que, segons la disposició addicional setena del RDL 2/2008, de 20 de juny, és el rendiment del deute públic en mercats secundaris a tres anys (TLRr).

#### 2.2.2.- Càlcul de la renda neta (Rn).

Rn (renda neta) = (Renda bruta - Despeses) + Subvencions.

Renda bruta aplicable als cultius potencials en una finca rústica de secà (dades del Ministeri d'Agricultura, Alimentació i Medi Ambient):

Productos y Especificaciones	Precio	Variación	Precio	Variación
	medio	mensual%	medio	anual%
	noviembr año 2006	nov.06/oct.06	noviembre año 2005	nov.06/nov.05
<b>CEREALES Y FORRAJES</b>				
(1) Trigo blando panificable (t)	173,61	5,25	152,13	14,12
(1) Cebada (t)	156,13	6,97	140,02	9,93
(1) Maíz (t)	171,97	3,17	145,25	18,40
(1) Arroz cáscara (t)	218,23	2,66	178,27	22,41

Cereal	Preus mitjans (€/Tn)	Rendiments (Tn/ha)	Total (€/ha)
Blat	187,28	3,62	677,95
Encebada	135,45	3,25	440,21
Blat de moro	151,36	9,92	1501,49
Alfals	160,67	2,54	408,10

D'acord amb el principi de major i millor ús, establert en l'ECO/805/2003, de 27 de març de 2003, s'adopta com a cultiu base per a la present valoració: Blat de moro.

Despeses (d'acord amb la mitjana entre producció bruta nacional de cereals i costos: 35,53%, per tant: 1.501,49 €/ha x 35,53%: 533,48 €/ha.

Subvencions (d'acord amb la mitjana entre producció bruta nacional de cereals i subvencions: 29,98%, per tant: 1.501,49 €/ha x 29,98%: 450,14 €/ha.

$$R_n (\text{renda neta}) = (1.501,49 \text{ €/ha} - 533,48 \text{ €/ha}) + 450,14 \text{ €/ha} = 1.418,15 \text{ €/ha.}$$

2.2.3.- Càlcul del tipus d'actualització (i).

$$TLR_r = ((1+TLR_n) / (1+IRA)) - 1$$

TLR<sub>r</sub>: Taxa lliure de risc real.

TLR<sub>n</sub>: Taxa lliure de risc nominal.

IRA: Increment del rendiment agrari net.

2.2.4.- Càlcul de la taxa lliure de risc nominal.

La taxa lliure de risc nominal (TLR<sub>n</sub>), d'acord amb la disposició addicional setena del RDL 7/2015, de 30 d'octubre, serà:

*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.*

TLR<sub>n</sub> (segons dades del Banc d'Espanya): 2,22%, és a dir: 0,0222

2.2.5.- Càlcul de l'increment del rendiment agrari net (IRA).

Evolució del rendiment agrari net del tipus de cultiu adoptat, segons el ritme dels últims 7 anys:

Blat: 3,81%, és a dir: 0,0381

2.2.6.- Càlcul del tipus d'actualització (i).

$$i = TLR_r$$

$$TLR_r = ((1+TLR_n) / (1+IRA)) - 1 = ((1+0,0222) / (1+0,0381)) - 1 = 0,0153, \text{ equivalent a l'1,53\%}$$

2.2.7.- Valor del sòl rural.

$$VSR_{\text{rural}} = \text{Superfície (m}^2\text{)} \times VSR (\text{€/m}^2\text{)}.$$

$$VSR = R_n / i = 1.418,15 \text{ €/ha} / 0,0153 = 92.590 \text{ €/ha, és a dir: } \mathbf{9,26 \text{ €/m}^2}.$$

En aquest cas, com a conseqüència de la situació dels terrenys, es considera també, cas per cas, la possibilitat d'aplicació de l'establert en el tercer paràgraf de l'article 36.1.a del RDL 7/2015, de 30 d'octubre, segons el quadre resum de l'apartat de conclusions.

Les actuacions previstes en el planejament en sòl rústic a obtenir per expropiació són les següents:

**SG D'ESPAYS LLIURES PÚBLICS**

SG ELP	TIPUS	Superfície
USOS NO LUCRATIUS	P/P	m <sup>2</sup>
Superfície	ELP	15.624,00
ÀMBIT		<b>15.624,00</b>
APROFITAMENT NO LUCRATIU		0,00
SISTEMA DE GESTIÓ	Expropiació	
PROGRAMACIÓ	2n quadrienni	

OBSERVACIONS:  
Santa Margalida



## NORMES SUBSIDIÀRIES DE SANTA MARGALIDA: ESTUDI ECONÒMIC DEL PLANEJAMENT

SG ELP	TIPO	Superfície
USOS NO LUCRATIVOS	P/P	m2
Superfície	ELP	780,00
ÀMBITO		<b>780,00</b>
APROVECHAMIENTO NO LUCRATIVO		0,00
SISTEMA DE GESTIÓN	Expropiación	
PROGRAMACIÓN	2º cuatrienio	

OBSERVACIONES:  
Santa Margalida

SG ELP	TIPUS	Superfície
USOS NO LUCRATIUS	P/P	m2
Superfície	ELP	141.935,00
ÀMBIT		<b>141.935,00</b>
APROFITAMENT NO LUCRATIU		0,00
SISTEMA DE GESTIÓ	Expropiació	
PROGRAMACIÓ	2n quadrienni	

OBSERVACIONES:  
Can Picafort

SG ELP	TIPUS	Superfície
USOS NO LUCRATIUS	P/P	m2
Superfície	ELP	60.042,00
ÀMBIT		<b>60.042,00</b>
APROFITAMENT NO LUCRATIU		0,00
SISTEMA DE GESTIÓ	Expropiació	
PROGRAMACIÓ	2n quadrienni	

OBSERVACIONES:  
Son Serra

### SG EQUIPAMENTS

SG EQ-E	TIPUS	Superfície
USOS NO LUCRATIUS	P/P	m2
Superfície	EQ-E	8.237,00
ÀMBIT		<b>8.237,00</b>
APROFITAMENT NO LUCRATIU		0,00
SISTEMA DE GESTIÓ	Expropiació	
PROGRAMACIÓ	2n quadrienni	

OBSERVACIONES:  
Santa Margalida

SG EQ-D	ELP	Superfície
USOS NO LUCRATIUS	P/P	m2
Superfície	EQ-D	20.000,00
ÀMBIT		<b>20.000,00</b>
APROFITAMENT NO LUCRATIU		0,00
SISTEMA DE GESTIÓ	Expropiació	
PROGRAMACIÓ	2n quadrienni	

OBSERVACIONES:  
Can Picafort

SG AP	TIPUS	Superfície
USOS NO LUCRATIUS	P/P	m2
Superfície	SG AP	2.280,00
ÀMBIT		<b>2.280,00</b>
APROFITAMENT NO LUCRATIU		0,00
SISTEMA DE GESTIÓ	Expropiació	
PROGRAMACIÓ	2n quadrienni	

OBSERVACIONES:  
Santa Margalida

SG AP	TIPUS	Superfície
USOS NO LUCRATIUS	P/P	m2
Superfície	SG AP	1.315,00
ÀMBIT		<b>1.315,00</b>
APROFITAMENT NO LUCRATIU		0,00
SISTEMA DE GESTIÓ	Expropiació	
PROGRAMACIÓ	2n quadrienni	

OBSERVACIONES:  
Can Picafort

### 03.- CONCLUSIONS

D'acord amb l'anteriorment exposat i segons els càlculs realitzats, l'estudi econòmic financer del

planejament, amb expressió de les entitats públiques que hauran d'assumir les expropiacions i la seva programació es resumeix en els quadres de l'annex I.

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'José Mª Mayol Comas', with a large, stylized flourish extending to the right.

José Mª Mayol Comas  
Antonio Ramis Ramos  
**ARQUITECTES**

## ANNEX I

### CÀLCUL DEL COST D'EXPROPIACIÓ

#### SÒL URBÀ

CÀLCUL COSTOS D'EXPROPIACIÓ	SISTEMA	TIPUS	SUPERFÍCIE	APROF.	VRS	COST	AGENT	PROGRAM.	COST TOTAL
TIPUS I SITUACIÓ	DE GESTIÓ	ACTUAC.	m2	m2/m2	€/m2	€	INVERSOR	EXPROP.	€
Santa Margalida: carrer de Poll	Expropiació	AA-SM1	253,00	2,00	38,84	19.653,34	Ajuntament	2n quadrienni	19.653,34
Santa Margalida: carrer de Fred i de s'Abellar	Expropiació	AA-SM2	338,00	2,00	38,84	26.256,25	Ajuntament	2n quadrienni	26.256,25
Santa Margalida: carrer ses Vinyes	Expropiació	AA-SM3	168,00	2,00	38,84	13.050,44	Ajuntament	2n quadrienni	13.050,44
Santa Margalida: carrer Miquel Ordinas i de Lepanto	Expropiació	AA-SM4	261,00	2,00	38,84	20.274,79	Ajuntament	2n quadrienni	20.274,79
Santa Margalida: carrer de Lepanto	Expropiació	AA-SM5	97,00	2,00	38,84	7.535,08	Ajuntament	2n quadrienni	7.535,08
Santa Margalida: carrer Clapes i Miquel Ordinas	Expropiació	AA-SM6	451,00	2,00	38,84	35.034,22	Ajuntament	2n quadrienni	35.034,22
Santa Margalida: carrer Clapes i Miquel Ordinas	Expropiació	AA-SM7	970,00	2,00	38,84	75.350,77	Ajuntament	2n quadrienni	75.350,77
Santa Margalida: carrer de l'Església	Expropiació	AA-SM8	1.658,00	2,00	38,84	128.795,43	Ajuntament	2n quadrienni	128.795,43
<b>TOTAL</b>			<b>4.196,00</b>			<b>325.950,33</b>			<b>325.950,33</b>
5% premi d'afecció									16.297,52
<b>TOTAL COSTOS D'EXPROPIACIÓ</b>									<b>342.247,84</b>

#### SÒL RÚSTIC

CÀLCUL COSTOS D'EXPROPIACIÓ	SISTEMA	TIPUS	SUPERFÍCIE	VRS	COST	COEF.	AGENT	PROGRAM.	COST TOTAL
TIPUS I SITUACIÓ	DE GESTIÓ	ACTUAC.	m2	€/m2	€	CORRECTOR	INVERSOR	EXPROP.	€
SG D'ESP AIS LLIURES PÚBLICS	Expropiació	ELP	217.601,00	9,26	2.014.985,26	1,00	Ajuntament	2n quadrienni	2.014.985,26
SG DE COMUNICACIONS I INFRAESTRUCTURES	Expropiació	SG AP	3.595,00	9,26	33.289,70	1,00	Ajuntament	2n quadrienni	33.289,70
<b>TOTAL</b>			<b>221.196,00</b>		<b>2.048.274,96</b>				<b>2.048.274,96</b>
5% premi d'afecció									102.413,75
<b>TOTAL COSTOS D'EXPROPIACIÓ</b>									<b>2.150.688,71</b>