



AJUNTAMENT DE SANTA MARGALIDA

---

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

**INFORME DE SOSTENIBILITAT ECONÒMICA  
ANÀLISIS DE LA VIABILITAT ECONÒMICA DE LES ACTUACIONS**

**DOCUMENT D'APROBACIÓ 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

**ÍNDEX GENERAL**

**INFORME DE SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA**

**01.- NORMATIVA D'APLICACIÓ**

**02.- INFORME DE SOSTENIBILITAT ECONÒMICA**

- 2.1.- Objectius
- 2.2.- Determinació de les administracions afectades i del manteniment de les actuacions
  - 2.2.1.- Concepte
  - 2.2.3.- Actuacions d'urbanització
- 2.3.- Valoració econòmica de les noves infraestructures i serveis resultants
- 2.4.- Valoració de les despeses previstes al pressupost municipal
- 2.5.- Valoració dels ingressos previstos al pressupost municipal
- 2.6.- Anàlisi del pressupost de despeses. Identificació de les despeses depenents i independents.
- 2.7.- Sostenibilitat econòmica del planejament
- 2.8.- Conclusió

**ANÀLISI DE LA VIABILITAT ECONÒMICA DE LES ACTUACIONS DERIVADES DE L'EXECUCIÓ DEL PLANEJAMENT**

**01.- NORMATIVA D'APLICACIÓ**

**02.- ANÀLISI DE LA VIABILITAT ECONÒMICA DE LES ACTUACIONS**

- 2.1.- Objecte.
- 2.2.- Contingut.
- 2.3.- Data a la qual han de referir-se les valoracions.
- 2.4.- Tipus d'actuacions de transformació urbanística i legislació aplicable.
- 2.5.- Actuacions de transformació urbanística en sòl urbà.
- 2.6.- Actuacions de transformació urbanística en sòl urbanitzable.
- 2.7.- Conclusions.

**ANNEX I**

**DADES DE L'INFORME DE SOSTENIBILITAT ECONÒMICA**

**ANNEX II**

**ESTUDI DE MERCAT**

**ANNEX III**

**DADES DE L'ANÀLISI DE LA VIABILITAT ECONÒMICA DE LES ACTUACIONS**

## **INFORME DE SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA**

L'informe o memòria de sostenibilitat econòmica té per objecte l'estudi i anàlisi del cost públic del manteniment i conservació de les infraestructures i serveis derivats de les actuacions d'urbanització, és a dir:

- 1.- Les de nova urbanització que suposen en pas d'un àmbit de sòl de la situació de rural a la d'urbanitzat mitjançant la creació de les infraestructures, dotacions públiques i parcel·les edificables.
- 2.- Les que tenen per objecte reformar o renovar la urbanització d'un àmbit de sòl urbanitzat.

A aquest efecte, d'acord amb la "Guía Metodológica para la redacción de Informes de Sostenibilidad Económica" editada pel *Ministerio de Fomento*, s'elabora el present document denominat INFORME DE SOSTENIBILITAT ECONÒMICA DE LES ACTUACIONS DE TRANSFORMACIÓ URBANÍSTICA que pondera l'impacte de les actuacions urbanístiques previstes en el planejament, considerant principalment el manteniment de les noves infraestructures necessàries i la posada en funcionament i prestació dels nous serveis resultants sorgits dels increments de població i activitat previstos. Igualment, pren en consideració la suficiència i adequació del sòl destinat a usos productius.

Informació general sobre el municipi tinguda en compte en aquesta memòria:

- Cens de població el 2016: 11.632 habitants.
- Data de l'última ponència de valors cadastrals: 2000
- Actuacions d'urbanització i/o renovació previstes: segons apartat 2.2.2
- Estimació de la data de finalització de les actuacions d'urbanització i/o de renovació previstes en un escenari recessiu: 2025.

No es considera la diferència d'anys entre les dades d'habitatge secundari de l'INE (2011) i de població de dret (2016) per al càlcul de la població flotant.

Equivalència entre places turístiques i habitants als efectes del càlcul de l'increment de cargues: 0,4 places turístiques = 1 habitant.

### **01.- NORMATIVA D'APLICACIÓ**

L'article 22 del Reial decret legislatiu 7/2015, de 30 d'octubre, pel qual s'aprova el text refós de la Llei de sòl, estableix que la documentació dels instruments d'ordenació ha d'incloure un informe o memòria de sostenibilitat econòmica en el qual es ponderarà, en particular, l'impacte de l'actuació en les Hisendes Públiques afectades per la implantació i el manteniment de les infraestructures necessàries o la instal·lació i la prestació dels serveis resultants, així com la suficiència i adequació de sòl destinat a usos productius

L'article 39 de la Llei 2/2014, de 25 de març, d'ordenació i ús del sòl (BOIB, n. 43, de 29.03.14) que estableix que el contingut de l'informe de sostenibilitat econòmica del planejament, a més de l'estimació del cost econòmic de les actuacions previstes i de les previsions de finançament públic, ha de contenir l'anàlisi de la viabilitat econòmica de les actuacions derivades de l'execució del planejament, és a dir:

*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 es 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 SOSTENIBILITAT ECONÒMICA**

#### **2.1.- Objectius.**

L'informe o memòria de sostenibilitat econòmica, d'acord amb el RDL 2/2008, de 20 de juny, s'ha d'estructurar segons els següents suposats:

- a).- L'impacte de les actuacions d'urbanització en les Hisendes Públiques afectades.

En aquest sentit, l'impacte de les actuacions del planejament en les Hisendes Públiques suposa l'anàlisi prèvia de les infraestructures implantades o de l'engegada de la prestació dels serveis resultants, de quins precisen d'un manteniment i de l'administració a la qual correspon, així com de la valoració econòmica dels costos i ingressos previsibles. Finalment, extreure les conclusions relatives a l'impacte de les actuacions sobre la base de les dades anteriors i a la seva ponderació.

- b).- La suficiència i adequació del sòl destinat a usos productius.

En aquest sentit s'estableix la justificació de la suficiència o adequació dels usos productius.

#### **2.2.- Determinació de les administracions afectades i del manteniment de les actuacions.**

##### **2.2.1.- Conceptes.**

Entenem per Hisendes Públiques afectades les següents

- Ajuntament.
- Consell Insular.
- Govern de les Illes Balears.
- Estat.

Entenem per infraestructures i serveis afectats els següents:

- Xarxes d'infraestructura o sistemes generals: viaris, ferroviaris, transport públic, aeroportuari, portuari i infraestructures de serveis (depuradores, col·lectors, incineradores, etc.).

- Serveis: equipaments (docents, sanitaris, esportius, socials, etc.), altres serveis (recollida de residus, transport, etc.)

Els tipus d'impacte són els següents:

- Derivats de la seva implantació: inversió.
- Conseqüència de la seva reposició: millora o adequació d'infraestructures i serveis ja existents.
- Prestació: manteniment o despeses derivades del seu funcionament.

D'acord amb la Llei 2/2014, de 25 de març, d'ordenació i ús del sòl (LOUS), les actuacions urbanístiques derivades del planejament poden ser:

- a).- En el sòl urbanitzable, les de nova urbanització mitjançant les quals els terrenys passen de la situació de sòl rural a la de sòl urbanitzat.
- b).- En el sòl urbà, les de reforma integral de la urbanització, entenent per tals les que impliquen la reurbanització general d'un àmbit de sòl amb demolició pràcticament total de les edificacions preexistents i complet redisseny i reimplantació dels serveis urbanístics.
- c).- Les de dotació, que són aquelles que tenen per objecte incrementar les dotacions públiques en un àmbit concret de sòl urbà per reajustar la seva proporció amb l'increment de l'edificabilitat o de la densitat, o amb els nous usos que s'assignin en la seva ordenació, sempre que no requereixin de la reforma integral de la urbanització.

No tenen la consideració d'actuacions de transformació urbanística:

Les actuacions de reordenació, que són aquelles que tenen per finalitat la millora de la qualitat urbana d'un àmbit de sòl urbà, sempre que l'increment de les dotacions públiques que se'n derivi respecte de les inicialment previstes no estigui directament vinculat amb l'ajust de la seva proporció als increments d'edificabilitat, densitat o nous usos que es defineixin; ni tampoc les actuacions de compleció de la urbanització, que són aquelles que tenen per finalitat completar o millorar la urbanització en un àmbit de sòl urbà

### 2.2.2.- Actuacions d'urbanització.

Les actuacions previstes en el planejament són les següents:

- a).- En sòl urbà.

## NORMES SUBSIDIÀRIES DE SANTA MARGALIDA: INFORME DE SOSTENIBILITAT ECONÒMICA

SANTA MARGALIDA UA-01SM	Superficie	Porcentaje	Aprovech.	Aprovech.	Indice	Viviendas	Población
	m2	%	m2/m2	m2/t	l r o lt	nº	nº
<b>USOS NO LUCRATIVOS</b>							
Superficies de viario y/o aparcamientos	648,00	13,87%					
Superficie de espacio libre público (ELP)	468,00	10,01%					
Superficie de equipamientos (EQ)	0,00	0,00%		0,00			
Superficie de infraestructuras	0,00	0,00%		0,00			
Total usos no lucrativos	1.116,00	23,88%		0,00			
<b>USOS LUCRATIVOS</b>							
Superficie residencial plurifamiliar	2.489,90	53,28%	2,00	4.979,80	1/100	15	37
Superficie residencial unifamiliar	0,00	0,00%		0,00			
Superficie de uso residencial HPO	1.067,10	22,84%	2,00	2.134,20	1/100	6	16
Superficie de uso turístico	0,00	0,00%		0,00			
Superficie de uso terciario (comercial)	0,00	0,00%		0,00			
Superficie de uso industrial	0,00	0,00%		0,00			
Superficie de equipamiento privado	0,00	0,00%		0,00			
Superficie de espacio libre privado	0,00	0,00%		0,00			
Total usos lucrativos	3.557,00	76,12%		7.114,00			
<b>AMBITO DE LA UA</b>	<b>4.673,00</b>	<b>100,00%</b>		<b>7.114,00</b>		<b>21</b>	<b>53</b>
Sistema general de espacios libres públicos o viario	763,00	14,04%		0,00			

SANTA MARGALIDA UA-02SM	Superficie	Porcentaje	Aprovech.	Aprovech.	Indice	Viviendas	Población
	m2	%	m2/m2	m2/t	l r o lt	nº	nº
<b>USOS NO LUCRATIVOS</b>							
Superficies de viario y/o aparcamientos	1.657,00	16,72%					
Superficie de espacio libre público (ELP)	0,00	0,00%					
Superficie de equipamientos (EQ)	0,00	0,00%		0,00			
Superficie de infraestructuras	0,00	0,00%		0,00			
Total usos no lucrativos	1.657,00	16,72%		0,00			
<b>USOS LUCRATIVOS</b>							
Superficie residencial plurifamiliar	1.076,00	10,86%	2,00	2.152,00	1/100	11	27
Superficie residencial plurifamiliar	4.375,00	44,16%	1,00	4.375,00	1/200	22	55
Superficie residencial unifamiliar	0,00	0,00%		0,00			
Superficie de uso residencial HPO	2.800,00	28,26%	1,00	2.800,00	1/200	14	35
Superficie de uso turístico	0,00	0,00%		0,00			
Superficie de uso terciario (comercial)	0,00	0,00%		0,00			
Superficie de uso industrial	0,00	0,00%		0,00			
Superficie de equipamiento privado	0,00	0,00%		0,00			
Superficie de espacio libre privado	0,00	0,00%		0,00			
Total usos lucrativos	8.251,00	83,28%		9.327,00			
<b>AMBITO DE LA UA</b>	<b>9.908,00</b>	<b>100,00%</b>		<b>9.327,00</b>		<b>47</b>	<b>117</b>
Sistema general de espacios libres públicos o viario	0,00	0,00%		0,00			

SANTA MARGALIDA UA-03SM	Superficie	Porcentaje	Aprovech.	Aprovech.	Indice	Viviendas	Población
	m2	%	m2/m2	m2/t	l r o lt	nº	nº
<b>USOS NO LUCRATIVOS</b>							
Superficies de viario y/o aparcamientos	530,00	15,74%					
Superficie de espacio libre público (ELP)	0,00	0,00%					
Superficie de equipamientos (EQ)	0,00	0,00%		0,00			
Superficie de infraestructuras	0,00	0,00%		0,00			
Total usos no lucrativos	530,00	15,74%		0,00			
<b>USOS LUCRATIVOS</b>							
Superficie residencial plurifamiliar	1.987,00	59,00%	2,00	3.974,00	1/100	20	50
Superficie residencial unifamiliar	0,00	0,00%		0,00			
Superficie de uso residencial HPO	851,00	25,27%	2,00	1.702,00	1/100	9	21
Superficie de uso turístico	0,00	0,00%		0,00			
Superficie de uso terciario (comercial)	0,00	0,00%		0,00			
Superficie de uso industrial	0,00	0,00%		0,00			
Superficie de equipamiento privado	0,00	0,00%		0,00			
Superficie de espacio libre privado	0,00	0,00%		0,00			
Total usos lucrativos	2.838,00	84,26%		5.676,00			
<b>AMBITO DE LA UA</b>	<b>3.368,00</b>	<b>100,00%</b>		<b>5.676,00</b>		<b>29</b>	<b>71</b>
Sistema general de espacios libres públicos o viario	0,00	0,00%		0,00			

## NORMES SUBSIDIÀRIES DE SANTA MARGALIDA: INFORME DE SOSTENIBILITAT ECONÒMICA

SON SERRA UA-01SS	Superficie m2	Porcentaje %	Aprovech. m2/m2	Aprovech. m2/t	Indice I r o I t	Viviendas nº	Población nº
<b>USOS NO LUCRATIVOS</b>							
Superficies de viario y/o aparcamientos	5.455,00	23,64%					
Superficie de espacio libre público (ELP)	0,00	0,00%					
Superficie de equipamientos (EQ)	0,00	0,00%		0,00			
Superficie de infraestructuras	0,00	0,00%		0,00			
Total usos no lucrativos	5.455,00	23,64%		0,00			
<b>USOS LUCRATIVOS</b>							
Superficie residencial plurifamiliar	17.624,00	76,36%	0,70	12.336,80	1/250	70	176
Superficie residencial unifamiliar	0,00	0,00%		0,00			
Superficie de uso residencial HPO	0,00	0,00%		0,00			
Superficie de uso turístico	0,00	0,00%		0,00			
Superficie de uso terciario (comercial)	0,00	0,00%		0,00			
Superficie de uso industrial	0,00	0,00%		0,00			
Superficie de equipamiento privado	0,00	0,00%		0,00			
Superficie de espacio libre privado	0,00	0,00%		0,00			
Total usos lucrativos	17.624,00	76,36%		12.336,80			
<b>ÁMBITO DE LA UA</b>	<b>23.079,00</b>	<b>100,00%</b>		<b>12.336,80</b>		<b>70</b>	<b>176</b>
Sistema general de espacios libres públicos o viario	0,00	0,00%		0,00			

SON SERRA UA-02SS	Superficie m2	Porcentaje %	Aprovech. m2/m2	Aprovech. m2/t	Indice I r o I t	Viviendas nº	Población nº
<b>USOS NO LUCRATIVOS</b>							
Superficies de viario y/o aparcamientos	4.180,00	6,93%					
Superficie de espacio libre público (ELP)	24.410,00	40,48%					
Superficie de equipamientos (EQ)	28.381,00	47,06%	0,79	22.468,25			
Superficie de infraestructuras	0,00	0,00%		0,00			
Total usos no lucrativos	56.971,00	94,48%		0,00			
<b>USOS LUCRATIVOS</b>							
Superficie residencial plurifamiliar	0,00	0,00%		0,00			
Superficie residencial unifamiliar	0,00	0,00%		0,00			
Superficie de uso residencial HPO	0,00	0,00%		0,00			
Superficie de uso turístico	0,00	0,00%		0,00			
Superficie de uso terciario (comercial)	3.331,00	5,52%	2,00	6.662,00	1/200	17	42
Superficie de uso industrial	0,00	0,00%		0,00			
Superficie de equipamiento privado	0,00	0,00%		0,00			
Superficie de espacio libre privado	0,00	0,00%		0,00			
Total usos lucrativos	3.331,00	5,52%		6.662,00			
<b>ÁMBITO DE LA UA</b>	<b>60.302,00</b>	<b>100,00%</b>		<b>6.662,00</b>		<b>17</b>	<b>42</b>
Sistema general de espacios libres públicos o viario	0,00	0,00%		0,00			

b).- En sòl urbanitzable ordenat.

Es tracta del sector urbanitzable SUO-01CP que es troba ja executat i que, amb les modificacions contingudes en els plànols, es troba pendent de recepcionar. Es regeix per les normes contingudes en el seu pla parcial.

c).- En sòl urbanitzable no ordenat.

SANTA MARGALIDA SUB-01SM	Superficie m2	Porcentaje %	Aprovech. m2/m2	Aprovech. m2/t	Indice I r o I t	Viviendas nº	Población nº
<b>USOS NO LUCRATIVOS</b>							
Superficies de viario y/o aparcamientos	3.636,00	7,59%		0,00			
Superficie de espacio libre público (ELP)	6.833,00	14,27%		0,00			
Superficie de equipamientos (EQ)	10.088,00	21,06%	1,00	10.088,00			
Superficie de infraestructuras	0,00	0,00%		0,00			
Total usos no lucrativos	20.557,00	42,92%		10.088,00			
<b>USOS LUCRATIVOS</b>							
Superficie residencial plurifamiliar	0,00	0,00%		0,00			
Superficie residencial unifamiliar	0,00	0,00%		0,00			
Superficie de uso residencial HPO	0,00	0,00%		0,00			
Superficie de uso turístico	0,00	0,00%		0,00			
Superficie de uso terciario (comercial)	0,00	0,00%		0,00			
Superficie de uso industrial	27.334,00	57,08%	1,20	32.800,80			
Superficie de equipamiento privado	0,00	0,00%		0,00			
Superficie de espacio libre privado	0,00	0,00%		0,00			
Total usos lucrativos	27.334,00	57,08%		32.800,80			
<b>ÁMBITO DEL SECTOR</b>	<b>47.891,00</b>	<b>100,00%</b>	<b>0,90</b>	<b>42.888,80</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
Sistema general de espacios libres públicos o viario	4.234,00	8,12%		0,00			

d).- En sòl urbanitzable directament ordenat.



## NORMES SUBSIDIÀRIES DE SANTA MARGALIDA: INFORME DE SOSTENIBILITAT ECONÒMICA

SANTA MARGALIDA SUDO-01SM	Superficie	Porcentaje	Aprovech.	Aprovech.	Indice	Viviendas	Población
	m2	%	m2/m2	m2/t	l r o lt	nº	nº
<b>USOS NO LUCRATIVOS</b>							
Superficies de viario y/o aparcamientos	525,00	48,88%		0,00			
Superficie de espacio libre público (ELP)	0,00	0,00%		0,00			
Superficie de equipamientos (EQ)	0,00	0,00%		0,00			
Superficie de infraestructuras	0,00	0,00%		0,00			
Total usos no lucrativos	525,00	48,88%		0,00			
<b>USOS LUCRATIVOS</b>							
Superficie residencial plurifamiliar	549,00	51,12%	2,00	280,63	1/100	5	14
Superficie residencial unifamiliar	0,00	0,00%		0,00			
Superficie de uso residencial HPO	0,00	0,00%		0,00			
Superficie de uso turístico	0,00	0,00%		0,00			
Superficie de uso terciario (comercial)	0,00	0,00%		0,00			
Superficie de uso industrial	0,00	0,00%		0,00			
Superficie de equipamiento privado	0,00	0,00%		0,00			
Superficie de espacio libre privado	0,00	0,00%		0,00			
Total usos lucrativos	549,00	51,12%		280,63			
<b>ÁMBITO DEL SECTOR</b>	<b>1.074,00</b>	<b>100,00%</b>	<b>0,26</b>	<b>280,63</b>		<b>5</b>	<b>14</b>
Sistema general de espacios libres públicos o viario	1.479,00	57,93%		0,00			

SANTA MARGALIDA SUDO-02SM	Superficie	Porcentaje	Aprovech.	Aprovech.	Indice	Viviendas	Población
	m2	%	m2/m2	m2/t	l r o lt	nº	nº
<b>USOS NO LUCRATIVOS</b>							
Superficies de viario y/o aparcamientos	3.619,00	25,59%		0,00			
Superficie de espacio libre público (ELP)	6.663,00	47,10%		0,00			
Superficie de equipamientos (EQ)	0,00	0,00%		0,00			
Superficie de infraestructuras	0,00	0,00%		0,00			
Total usos no lucrativos	10.282,00	72,69%		0,00			
<b>USOS LUCRATIVOS</b>							
Superficie residencial plurifamiliar	3.863,00	27,31%	2,00	7.726,00	1/125	31	77
Superficie residencial unifamiliar	0,00	0,00%		0,00			
Superficie de uso residencial HPO	0,00	0,00%		0,00			
Superficie de uso turístico	0,00	0,00%		0,00			
Superficie de uso terciario (comercial)	0,00	0,00%		0,00			
Superficie de uso industrial	0,00	0,00%		0,00			
Superficie de equipamiento privado	0,00	0,00%		0,00			
Superficie de espacio libre privado	0,00	0,00%		0,00			
Total usos lucrativos	3.863,00	27,31%		7.726,00			
<b>ÁMBITO DEL SECTOR</b>	<b>14.145,00</b>	<b>100,00%</b>	<b>0,55</b>	<b>7.726,00</b>		<b>31</b>	<b>77</b>
Sistema general de espacios libres públicos o viario	0,00	0,00%		0,00			

SANTA MARGALIDA SUDO-03SM	Superficie	Porcentaje	Aprovech.	Aprovech.	Indice	Viviendas	Población
	m2	%	m2/m2	m2/t	l r o lt	nº	nº
<b>USOS NO LUCRATIVOS</b>							
Superficies de viario y/o aparcamientos	2.350,00	66,20%		0,00			
Superficie de espacio libre público (ELP)	0,00	0,00%		0,00			
Superficie de equipamientos (EQ)	1.200,00	33,80%	2,00	2.400,00			
Superficie de infraestructuras	0,00	0,00%		0,00			
Total usos no lucrativos	3.550,00	100,00%		2.400,00			
<b>USOS LUCRATIVOS</b>							
Superficie residencial plurifamiliar	0,00	0,00%		0,00			
Superficie residencial unifamiliar	0,00	0,00%		0,00			
Superficie de uso residencial HPO	0,00	0,00%		0,00			
Superficie de uso turístico	0,00	0,00%		0,00			
Superficie de uso terciario (comercial)	0,00	0,00%		0,00			
Superficie de uso industrial	0,00	0,00%		0,00			
Superficie de equipamiento privado	0,00	0,00%		0,00			
Superficie de espacio libre privado	0,00	0,00%		0,00			
Total usos lucrativos	0,00	0,00%		0,00			
<b>ÁMBITO DEL SECTOR</b>	<b>3.550,00</b>	<b>100,00%</b>	<b>0,68</b>	<b>2.400,00</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
Sistema general de espacios libres públicos o viario	0,00	0,00%		0,00			

## NORMES SUBSIDIÀRIES DE SANTA MARGALIDA: INFORME DE SOSTENIBILITAT ECONÒMICA

CAN PICAFORT SUDO-01CP	Superficie	Porcentaje	Aprovech.	Aprovech.	Indice	Viviendas	Población
	m2	%	m2/m2	m2/t	l r o lt	nº	nº
<b>USOS NO LUCRATIVOS</b>							
Superficies de viario y/o aparcamientos	8.513,00	9,08%		0,00			
Superficie de espacio libre público (ELP)	20.287,00	21,64%		0,00			
Superficie de equipamientos (EQ)	0,00	0,00%		0,00			
Superficie de infraestructuras	0,00	0,00%		0,00			
Total usos no lucrativos	28.800,00	30,72%		0,00			
<b>USOS LUCRATIVOS</b>							
Superficie residencial plurifamiliar	0,00	0,00%		0,00			
Superficie residencial unifamiliar	0,00	0,00%		0,00			
Superficie de uso residencial HPO	0,00	0,00%		0,00			
Superficie de uso turístico	64.948,00	69,28%	1,00	64.948,00	1/75	0	866
Superficie de uso terciario (comercial)	0,00	0,00%		0,00			
Superficie de uso industrial	0,00	0,00%		0,00			
Superficie de equipamiento privado	0,00	0,00%		0,00			
Superficie de espacio libre privado	0,00	0,00%		0,00			
Total usos lucrativos	64.948,00	69,28%		64.948,00			
<b>ÁMBITO DEL SECTOR</b>	<b>93.748,00</b>	<b>100,00%</b>	<b>0,69</b>	<b>64.948,00</b>		<b>0</b>	<b>866</b>
Sistema general de espacios libres públicos o viario	268.860,00	74,15%		0,00			

CAN PICAFORT SUDO-02CP	Superficie	Porcentaje	Aprovech.	Aprovech.	Indice	Viviendas	Población
	m2	%	m2/m2	m2/t	l r o lt	nº	nº
<b>USOS NO LUCRATIVOS</b>							
Superficies de viario y/o aparcamientos	9.532,00	16,29%		0,00			
Superficie de espacio libre público (ELP)	0,00	0,00%		0,00			
Superficie de equipamientos (EQ)	10.000,00	17,08%	1,00	10.000,00			
Superficie de infraestructuras	0,00	0,00%		0,00			
Total usos no lucrativos	19.532,00	33,37%		10.000,00			
<b>USOS LUCRATIVOS</b>							
Superficie residencial plurifamiliar	0,00	0,00%		0,00			
Superficie residencial unifamiliar	0,00	0,00%		0,00			
Superficie de uso residencial HPO	0,00	0,00%		0,00			
Superficie de uso turístico	0,00	0,00%		0,00			
Superficie de uso terciario (comercial)	39.000,00	66,63%	1,00	39.000,00		0	0
Superficie de uso industrial	0,00	0,00%		0,00			
Superficie de equipamiento privado	0,00	0,00%		0,00			
Superficie de espacio libre privado	0,00	0,00%		0,00			
Total usos lucrativos	39.000,00	66,63%		39.000,00			
<b>ÁMBITO DEL SECTOR</b>	<b>58.532,00</b>	<b>100,00%</b>	<b>0,84</b>	<b>49.000,00</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
Sistema general de espacios libres públicos o viario	61.000,00	51,03%		0,00			

Les dades indicades anteriorment són només a l'efecte del càlcul teòric d'ingressos per a la justificació de la sostenibilitat econòmica del planejament. Les condicions d'edificació es regiran per la fitxa particularitzada del document de gestió i normes urbanístiques

L'administració directament afectada per les anteriors actuacions és l'ajuntament, sense que les altres administracions hagin de suportar costos com a conseqüència de les mateixes. Això amb independència que l'ajuntament o altres administracions intervinguin en la construcció dels equipaments públics previstos en el sòl obtingut.

En les anteriors actuacions d'urbanització, l'administració local haurà d'intervenir en les despeses derivades del manteniment dels serveis implantats, és a dir:

- Proveïment d'aigua potable, de reg i contra incendis.
- Evacuació d'aigües residuals, de drenatge i pluvials.
- Enllumenat públic.
- Manteniment dels jardins de les zones verdes i de les plantacions en vials.
- Manteniment de vies públiques.
- Recollida d'escombraries i neteja viària.
- Transport públic.
- Els resultants del manteniment de les zones d'equipaments públics de caràcter local fins a la seva edificació.

No obstant això, determinats serveis compten amb ingressos derivats de taxes específiques establertes

mitjançant ordenances (evacuació d'aigües, recollida d'escombraries, etc.).

### **2.3.- Valoració econòmica de les noves infraestructures i serveis resultants.**

Una vegada descrites les actuacions d'urbanització previstes en el planejament és necessari valorar el seu impacte sobre la Hisenda Pública del municipi segons els següents tipus:

- a).- Actuacions que generen creixement poblacional i que suposaran un increment de despeses i ingressos, com a conseqüència de les noves infraestructures i serveis, l'evolució dels quals haurà de planificar-se als pressupostos.
- b).- Actuacions que no generen creixement poblacional per estar destinades al sector secundari o terciari.

### **2.4.- Valoració de les despeses previstes al pressupost municipal.**

En primer lloc determinem les despeses i ingressos fixos (constants) i els variables (segons l'exercici) previstos als pressupostos de l'ajuntament per a l'any en curs segons la següent classificació:

- a).- Operacions corrents.

Capítol 1. Despeses fixes i variables dels òrgans de govern, personal directiu i funcionaris.

- Òrgans de govern.
- Personal eventual.
- Personal funcionari.
- Personal laboral.
- Incentius al rendiment.
- Prestacions i despeses socials.

Capítol 2. Despeses en béns corrents i serveis.

- Arrendaments i cànon.
- Manteniment de vies urbanes, camins, clavegueram, parcs i jardins, instal·lacions esportives, cementiri, escorxador, unitats sanitàries, escoles, etc.
- Materials, subministraments i uns altres.
- Indemnització per raó del servei.
- Treballs administracions públiques.
- Treballs realitzats per institucions sense finalitats de lucre.

Capítol 3. Despeses financeres.

Interessos i comissions de préstecs amb diferents bancs i caixes d'estalvi, els quals són despeses creixents en el temps).

Capítol 4. Transferències corrents.

Ajudes o subsidis a altres sectors o agents econòmics, que l'ajuntament desemborsa amb l'objecte de sufragar despeses de consum o d'operació, és a dir:

- A ens públics i societats mercantils de l'entitat local.
- A entitats locals.
- A empreses privades.

- A famílies i institucions sense finalitats de lucre.

b).- Operacions de capital.

Capítol 5. Inversions reals.

Inversió associada al funcionament operatiu dels serveis.

Capítol 6. Transferències de capital.

- A ens públics i societats mercantils de l'entitat local.
- A famílies i Institució amb sense finalitats de lucre.

Capítol 7. Actius financers,

Capítol 8. Passius financers.

**2.5.- Valoració dels ingressos previstos al pressupost municipal.**

Igual que en l'estimació de les despeses, es procedeix a l'avaluació econòmica dels ingressos previstos per al mateix període segons la seva naturalesa.

a).- Operacions corrents.

Capítol 1. Impostos directes.

- Impostos sobre béns immobles, impostos vehicles de tracció mecànica i impostos sobre increment del valor del terreny.
- Impostos sobre activitats econòmiques.

Capítol 2. Impostos indirectes.

- Impostos sobre construccions, instal·lacions i obres.
- Taxes (clavegueram, recollida escombraries, conducció cadàvers i serveis funeraris i escorxador).
- Taxes i altres ingressos (centre d'estades diürnes, servei d'ajuda a domicili, escola de música, instal·lacions esportives, teatre).
- Taxes (llicències, documents, retirada de vehicles, obertura d'establiments, etc.).
- Taxes (aparcament de vehicles, reserva carrega / descàrrega, telecomunicacions, etc.).

Capítol 3. Taxes i altres ingressos.

1. Ingressos fixos.

- Ingressos de dipòsit.
- Rendes de béns immobles.
- Productes de concessions i aprofitaments especials.
- Total ingressos patrimonials.
- Transferències de capital.

2. Ingressos variables.

Capítol 4. Transferències corrents.

- Participació en tributs, fons i impostos.
- Altres transferències corrents (subvencions o ajudes).

Capítol 5. Ingressos patrimonials.

- b).- Operacions de capital.

Capítol 6. Alienació d'inversions reals.

Capítol 7. Transferències de capital.

Capítol 8. Actius financers.

Capítol 9. Passius financers.

**2.6.- Anàlisi del pressupost de despeses. Identificació de les despeses depenents i independents.**

- a).- Serveis públics bàsics.

- Seguretat i mobilitat ciutadana.
- Habitatge i urbanisme.
- Benestar comunitari.
- Medi ambient.

- b).- Actuacions de protecció i promoció social.

- Pensions.
- Altres prestacions econòmiques a favor dels empleats.
- Serveis socials i promoció social.
- Foment de l'ocupació.
- Sanitat.
- Educació.
- Cultura.
- Esport.

- c).- Actuacions de caràcter econòmic.

- Agricultura, ramaderia i pesca.
- Industrial i energia.
- Comerç, turisme i petites i mitges empreses.
- Transport públic.
- Infraestructures.
- Recerca, desenvolupament i innovació.
- Altres actuacions de caràcter econòmic.

- d).- Actuacions de caràcter econòmic.

- Agricultura, ramaderia i pesca.
- Indústria i energia.
- Comerç, turisme i petites i mitges empreses.
- Transport públic.

- Infraestructures.
  - Recerca, desenvolupament i innovació.
  - Altres actuacions de caràcter econòmic.
- i).- Actuacions de caràcter general.
- Òrgans de govern.
  - Serveis de caràcter general.
  - Administració financera i tributària.
  - Transferències a altres Administracions Públiques.

### 2.7.- Sostenibilitat econòmica del planejament.

A través de les anteriors valoracions d'ingressos i despeses s'han obtingut les necessitats econòmiques generals del municipi abans de l'engegada de les actuacions del planejament i que corresponen a l'actual estat poblacional i a les necessitats de serveis públics que generen. Atès que l'augment poblacional, d'acord amb el planejament, es produirà de forma successiva al llarg del temps de forma sostenible, l'increment de les infraestructures i serveis anirà correlacionat l'augment dels pressupostos anuals.

- a).- Despeses derivades de les noves actuacions d'urbanització.

Aquestes poden ser:

- Actuacions que generen augment poblacional.
- Actuacions destinada al sector serveis i equipaments.

A l'efecte del càlcul d'ingressos i despeses, es considera com a data de finalització de les actuacions d'urbanització:

- En un escenari recessiu.

Es considera que el ritme de producció immobiliària igual o menor a la meitat del corresponent escenari normalitzat. S'adopta un període de 8 anys.

- En un escenari normalitzat.

L'edificació s'executa a un ritme adequat a la demanda mitjana. S'adopta un període de 6 anys.

- En un escenari expansiu.

Es considera que el ritme de construcció de les edificacions és igual o superior al doble del normalitzat. S'adopta un període de 4 anys.

En qualsevol cas, l'Administració local haurà de rebre el sòl de cessió pública i gratuïta corresponent a l'aprofitament mitjà ponderat (AMP) segons les zones una vegada el sector ja estigui urbanitzat i sense participar en aquests costos.

Aquests costos es justifiquen i calculen en l'annex a la present memòria.

- b).- Ingressos derivats de les noves actuacions d'urbanització.

- Els derivats de la cessió de l'aprofitament mitjà ponderat de cessió o de la seva monetarització.

- Els associats directament al propi fet constructiu, és a dir els que es derivin de les llicències i de l'impost de construccions i obres (ICIO) i que no es consideren com a ingressos assignats a suportar els costos de manteniment.
- Els derivats de la tramitació d'expedients de parcel·lació, segregació, etc., així com altres derivats del permís de col·locació de cartells, cèdules urbanístiques, assenyalament d'alineacions i rasants, certificats, etc., que no es considera com a ingrés assignat a suportar els costos de manteniment.
- La taxa per llicència de primera ocupació la base imposable de la qual depèn de la seva regulació en l'ordenança fiscal i que no es considera com a ingrés assignat a suportar els costos de manteniment.
- Els que es produeixen de forma constant i anual, és a dir: l'impost sobre Béns Immobles (IBI), imposit sobre activitat econòmica (IAE), imposit sobre vehicles de tracció mecànica (IVM) i taxes (guals, ocupació espais públics, etc.) i transferències corrents, inclosa la recaptació per sancions de tràfic.

Aquests ingressos es justifiquen i calculen en l'annex a la present memòria.

- c).- No es consideren les taxes per ocupació d'espais públics a l'efecte del còmput d'ingressos en ser una taxa aleatòria que depèn en gran manera dels diversos usos als quals es destinen les plantes baixes comercials.
- d).- Quant a les transferències corrents, els ingressos més importants són les transferències d'altres Administracions que depèn dels POS i que la seva variable més significativa és el nombre de residents, per la qual cosa no es consideren per a l'estimació d'ingressos atès que, a més, no es destina exclusivament al manteniment d'infraestructures, sinó que té altres destinacions molt diverses.

## 2.8.- Conclusió.

Considerant la relació d'ingressos i despeses estimada en l'annex I podem concloure que el planejament és sostenible econòmicament.

No obstant això, és necessari considerar el següent:

1. La UA-02SS està destinada a ser un sector bàsicament en la seva major part d'equipaments públics pel que no compleix amb el principi de viabilitat econòmica de l'actuació. Les despeses d'adquisició i manteniment hauran de ser assumits per l'ajuntament.
2. El SUO-01CP es considera un sector ja integrat en el planejament encara que es trobi pendent de la seva recepció pel que no forma part de l'informe.
3. El SUDO-03SM en tractar-se d'un sector urbanitzable sense aprofitament lucratiu s'entén un cost per al municipi sense repercussió econòmica que ho compensi.



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

## ANÀLISI DE LA VIABILITAT ECONÒMICA DE LES ACTUACIONS DERIVADES DE L'EXECUCIÓ DEL PLANEJAMENT

### 01.- NORMATIVA D'APLICACIÓ

L'article 39 de la Llei 2/2014, de 25 de març, estableix l'obligació de justificar la viabilitat econòmica de les actuacions de transformació urbanística que defineixi el planejament i inclou entre els documents dels planejaments l'Informe de sostenibilitat econòmica.

A més, l'article 22 del Reial decret legislatiu 7/2015, de 30 d'octubre, estableix els següents criteris i contingut dels estudis de viabilitat econòmica:

*La ordenación y ejecución de las actuaciones referidas en el artículo anterior requerirá la realización, con carácter previo, de una memoria que asegure su viabilidad económica, en términos de rentabilidad, de adecuación a los límites del deber legal de conservación y de un adecuado equilibrio entre los beneficios y las cargas derivados de la misma, para los propietarios incluidos en su ámbito de actuación y contendrá, al menos, los siguientes elementos:*

*a) Un estudio comparado de los parámetros urbanísticos existentes y, en su caso, de los propuestos, con identificación de las determinaciones urbanísticas básicas referidas a edificabilidad, usos y tipologías edificatorias y redes públicas que habría que modificar. La memoria analizará, en concreto, las modificaciones sobre incremento de edificabilidad o densidad, o introducción de nuevos usos, así como la posible utilización del suelo, vuelo y subsuelo de forma diferenciada, para lograr un mayor acercamiento al equilibrio económico, a la rentabilidad de la operación y a la no superación de los límites del deber legal de conservación.*

*b) Las determinaciones económicas básicas relativas a los valores de repercusión de cada uso urbanístico propuesto, estimación del importe de la inversión, incluyendo, tanto las ayudas públicas, directas e indirectas, como las indemnizaciones correspondientes, así como la identificación del sujeto o sujetos responsables del deber de costear las redes públicas.*

*c) El análisis de la inversión que pueda atraer la actuación y la justificación de que la misma es capaz de generar ingresos suficientes para financiar la mayor parte del coste de la transformación física propuesta, garantizando el menor impacto posible en el patrimonio personal de los particulares, medido en cualquier caso, dentro de los límites del deber legal de conservación.*

*El análisis referido en el párrafo anterior hará constar, en su caso, la posible participación de empresas de rehabilitación o prestadoras de servicios energéticos, de abastecimiento de agua, o de telecomunicaciones, cuando asuman el compromiso de integrarse en la gestión, mediante la financiación de parte de la misma, o de la red de infraestructuras que les competa, así como la financiación de la operación por medio de ahorros amortizables en el tiempo.*

*d) El horizonte temporal que, en su caso, sea preciso para garantizar la amortización de las inversiones y la financiación de la operación.*

*e) La evaluación de la capacidad pública necesaria para asegurar la financiación y el mantenimiento de las redes públicas que deban ser financiadas por la Administración, así como su impacto en las correspondientes Haciendas Públicas.*

Finalment, a l'efecte del càlcul econòmic de les valoracions de sòl, serà també normativa d'aplicació:

- *El Real decreto 1492/2011, de 24 de octubre, por el que se aprueba el Reglamento de valoraciones de la Ley de Suelo (BOE n. 270, de 09.09.11).*
- *La Orden del Ministerio de Economía y Hacienda ECO/805/2003 de 27 de marzo de 2003, sobre normas de valoración de bienes inmuebles y de determinados derechos para ciertas finalidades financieras (BOE n. 85 de 09.04.03) y sus modificaciones: ORDEN EHA/3011/2007, de 4 de octubre (BOE n. 249, de 17.10.07) y ORDEN EHA/564/2008, de 28 de febrero (BOE n. 56, de 05.03.08).*

### 02.- ANÀLISI DE LA VIABILITAT ECONÒMICA DE LES ACTUACIONS

#### 2.1.- Objecte.

L'objecte d'aquest document d'anàlisi és la justificació de la viabilitat econòmica de les actuacions de transformació urbanística derivades de l'execució del planejament, és a dir de les unitats d'actuació i sectors urbanitzables previstos.

Amb això es pretén donar compliment a la legislació vigent que ha previst que l'execució del



planejament, mitjançant gestió urbanística, suposa generar incentius econòmics suficients perquè, ja sigui per iniciativa privada o pública, es dugui a terme la seva finalitat edificatòria.

### **2.2.- Contingut.**

- a).- Estudi del valor de mercat del sòl segons la situació de les actuacions de transformació urbanística.
- b).- Càlcul dels costos generats pel desenvolupament de les actuacions de transformació urbanística (despeses d'urbanització o dotació, condicionament d'espais lliures públics, despeses financeres, benefici empresarial, honoraris professionals, etc.).
- c).- Valor teòric del sòl lucratiu una vegada executada l'actuació urbanística (valor de venda de les parcel·les ja urbanitzades en funció dels valors de repercussió segons els usos lucratius establerts pel planejament)
- d).- Conclusions i resum.

### **2.3.- Data a la qual han de referir-se les valoracions.**

La data a la qual han de referir-se les valoracions és la corresponent a la redacció de la documentació del planejament. En aquest cas: març de 2017.

### **2.4.- Tipus d'actuacions de transformació urbanística i legislació aplicable.**

El planejament ha definit els següents tipus d'actuacions de transformació urbanística a l'efecte d'aquest document d'anàlisi de la seva viabilitat econòmica:

- a).- En sòl urbà:
  - Les de reforma integral de la urbanització, entenent per tals les que impliquen la reurbanització general d'un àmbit de sòl amb demolició pràcticament total de les edificacions preexistents i complet redisseny i reimplantació dels serveis urbanístics.
  - Les de dotació, que són aquelles que tenen per objecte incrementar les dotacions públiques en un àmbit concret de sòl urbà per reajustar la seva proporció amb l'increment de l'edificabilitat o de la densitat, o amb els nous usos que s'assignin en la seva ordenació, sempre que no requereixin de la reforma integral de la urbanització.

A aquestes actuacions li serà aplicable l'article 27 (Valoració del sòl en règim d'equidistribució de beneficis i càrregues) del Reial decret 1492/2011, de 24 d'octubre, pel qual s'aprova el Reglament de valoracions de la Llei de Sòl, que determina el següent:

*1. En la ejecución de actuaciones de transformación urbanística en la que los propietarios ejercitan la facultad de participar en régimen de equitativa distribución de beneficios y cargas, y salvo existencia de acuerdo específico suscrito por la totalidad de los mismos con la finalidad de ponderar las propiedades afectadas entre sí o, en su caso, con las aportaciones del promotor de la actuación o de la Administración actuante, el suelo se tasarà por el valor que les correspondería terminada la ejecución, en los términos establecidos en el artículo 22 de este Reglamento.*

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

Per tant, s'hauran d'aplicar les regles establertes en el referit article 22 (Valoració en situació de sòl urbanitzat no edificat) que assenyala el següent:

1. El valor en situación de suelo urbanizado no edificado, o si la edificación existente o en curso sea ilegal o se encuentre en situación de ruina física, se obtendrá aplicando a la edificabilidad de referencia determinada según lo dispuesto en el artículo anterior, el valor de repercusión del suelo según el uso correspondiente, de acuerdo con la siguiente expresión:

$$VS = \sum E_i \cdot VRS_i$$

Siendo:

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

E<sub>i</sub> = edificabilidad correspondiente a cada uno de los usos considerados, en metros cuadrados edificables por metro cuadrado de suelo.

VRS<sub>i</sub> = 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:

$$VRS = (V_v/K) - V_c$$

Siendo:

VRS = valor de repercusión del suelo en euros por m<sup>2</sup> edificable del uso considerado.

V<sub>v</sub> = valor en venta del m<sup>2</sup> de edificación del uso considerado del producto inmobiliario acabado, calculado sobre la base de 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. 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:

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

Siendo:

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.

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.

Les primes de risc al fet que es refereix aquest article es determinen en l'annex IV del Reial decret 1492/2011, de 24 d'octubre:

Tipus d'inmoble	Percentatge
Edifici d'ús residencial (primera residència)	8
Edifici d'ús residencial (segunda residència)	12
Edifici d'oficines	10
Edificis comercials	12
Edificis industrials	14
Plaços 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.	

- b).- En sòl urbanitzable: les de nova urbanització mitjançant les quals els terrenys passen de la situació de sòl rural a la de sòl urbanitzat. Aquestes són de dos tipus:
- Sòl urbanitzable no directament ordenat (SUB).
  - Sòl urbanitzable directament ordenat (SUDO).

Al sòl urbanitzable no ordenat (SUB) i al sòl urbanitzable directament ordenat (SUDO) els seran aplicables la *ORDEN ECO/805/2003, de 27 de marzo, sobre normas de valoración de bienes inmuebles y de determinados derechos para ciertas finalidades financieras*, que determina que el mètode de càlcul és el residual dinàmic.

### 2.5.- Actuacions de transformació urbanística en sòl urbà.

A l'efecte de la seva valoració, l'àmbit espacial homogeni al fet que es refereix l'article 21 del Reial decret 1492/2011, de 24 d'octubre, és la pròpia unitat d'actuació. Sent la fórmula aplicable a les mateixes, en ser parcel·les que no es trobin completament urbanitzades o que tenen pendent l'aixecament de càrregues o el compliment de deures per poder realitzar l'edificabilitat prevista, la següent:

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

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

$V_S$  = valor del sòl urbanitzat no edificat.

$G$  = costos d'urbanització pendents de materialització i altres deures i càrregues pendents.

$TLR$  = taxa lliure de risc en tant per un.

$PR$  = prima de risc en tant per un.

En aquest estudi, s'adopta la següent  $TLR$  publicada pel Banc d'Espanya que determina el rendiment intern al mercat secundari del deute públic de termini entre 2 i 6 anys: 1,523

**2.6.- Actuacions de transformació urbanística en sòl urbanitzable.**

El càlcul del seu valor residual, d'acord amb la *ORDEN ECO/805/2003*, de 27 de març, serà pel procediment dinàmic mitjançant:

- L'estimació dels fluxs de caixa.
- El tipus d'actualització.
- L'aplicació de la fórmula que serà segons l'article 39, és a dir:

$$VAN = -A + \sum_{n=1}^{n=t} (FCn / (1+i)^n)$$

Sent:

- A: inversió inicial del projecte.
- FCn: fluxs de caixa de cada període n.
- t: horitzó temporal del projecte.
- n: nombre del període.
- i: taxa de descompte.

A l'efecte de l'aplicació d'aquest mètode es procedirà en primer lloc a realitzar un estudi de mercat i dels terminis d'execució de la urbanització segons un escenari: regressiu.

El seu objecte és el càlcul del valor actualitzat net (VAN) del projecte d'inversió. Per a això es parteix d'equiparar diferents quantitats de diners en diferents moments del temps, tenint en compte l'interès que pot obtenir-se sobre el mateix. L'horitzó temporal considerat és només en un escenari regressiu, és a dir a 8 anys.

**2.7.- Conclusions.**

D'acord amb l'estudi de mercat que s'adjunta en el que s'han considerat tres zones:

- Zona A. Correspon al nucli de Santa Margalida.
- Zona B. Correspon al nucli de Can Picafort.
- Zona C. Correspon al nucli de Son Serra.

D'acord amb l'estudi de mercat que s'adjunta i l'anàlisi de les actuacions de gestió urbanística que el planejament ha fixat en sòl urbà i urbanitzable, es conclou que les mateixes són viables econòmicament, a excepció de les actuacions següents que, en tractar-se d'actuacions públiques per obtenir espais lliures i equipaments públics els seus costos hauran de ser assumits per l'administració municipal: UA-02SS i SUDO-03SM.



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