



EXCM. AJUNTAMENT DE SANTANYÍ

REVISIÓ
NORMES SUBSIDIÀRIES DE PLANEJAMENT
DEL MUNICIPI DE SANTANYÍ

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

DOCUMENT D'APROVACIÓ DEFINITIVA

EQUIP REDACTOR

José Ma Mayol Comas
Antoni Ramis Ramos
ARQUITECTES

Santanyí, novembre de 2018

REVISIÓ DE LES NORMES SUBSIDIÀRIES DE PLANEJAMENT DE SANTANYÍ
INFORME DE SOSTENIBILITAT ECONÒMICA I DE VIABILITAT DE LES ACTUACIONS

DOCUMENT D'APROVACIÓ DEFINITIVA

ÍNDEX GENERAL

01.- NORMATIVA D'APLICACIÓ

02.- MEMÒRIA DE SOSTENIBILITAT ECONÒMICA

- 2.1.- Objectius
- 2.2.- Determinació de les administracions afectades i del manteniment de les actuacions
 - 2.2.1.- Concepte
 - 2.2.2.- 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

ANNEX I

DADES DE L'INFORME DE SOSTENIBILITAT ECONÒMICA

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 II

ESTUDI DE MERCAT

ANNEX III

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

MEMÒRIA DE SOSTENIBILITAT ECONÒMICA

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, presa 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 2017: 11.348 habitants.
- Data de l'última ponència de valors cadastrals: 1997
- 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: 2026

No es considera la diferència d'anys entre les dades d'habitatge secundari de l'INE (2011) i de població de dret (2017) 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 38 i 47 de la Llei 12/2017, de 29 de desembre, d'urbanisme (LUIB) 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:

Article 38:

Els plans generals contindran les següents determinacions d'ordenació estructural:

Els estudis econòmics consistents en l'estudi economicofinancer, l'informe de sostenibilitat econòmica i la memòria de viabilitat econòmica, formulats en els termes establerts en l'article 47 de la present llei.

Article 47:

1. L'estudi econòmic i financer del pla general contindrà l'estimació del cost econòmic de les actuacions de transformació urbanística previstes en l'estudi, la identificació dels subjectes públics o privats responsables de la seva execució i l'anàlisi de les previsions de finançament públic d'aquelles que corresponguin a l'administració, així com l'establiment dels terminis en què es prevegi el seu desenvolupament.

2. L'informe de sostenibilitat econòmica, en funció de les determinacions establertes en el pla general i en els instruments de planejament de desenvolupament actualitzats al moment de la seva execució, és aplicable a les actuacions al fet que es refereix l'article 23.2 de la present llei, excepte en les de dotació quan no comportin cessions de sòl públic que requereixin el seu manteniment per l'administració actuant. L'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, en els termes establerts en la legislació estatal.

Específicament i en relació amb l'impacte econòmic per a la hisenda local, es quantificaran els costos de manteniment per a l'enguada i la prestació dels serveis públics necessaris per atendre el creixement urbà que preveu el pla general, i s'estimarà 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 comporti.

3. La memòria de viabilitat econòmica s'inclourà en el pla general i en els instruments de planejament que ho desenvolupin i es referirà a les actuacions que incrementin l'índex d'edificabilitat bruta o canviïn el seu ús global pel que fa a les determinacions estructurals establertes en el planejament anterior, aplicable a aquelles de nova urbanització, de dotació i de renovació urbanes, així com a les edificatòries rehabilitadores, i inclourà un balanç comparatiu relatiu a la rendibilitat econòmica, en els termes establerts en la legislació estatal.

4. En les avaluacions econòmiques que es realitzaran, un perit taxador expert i de competència reconeguda o una societat de taxació homologada oficialment acreditarà els valors de repercussió de sòl o de venda dels productes immobiliaris derivats dels estudis de mercat procedents.

02.- INFORME DE SOSTENIBILITAT ECONÒMICA

2.1.- Objectius.

L'informe o memòria de sostenibilitat econòmica, d'acord amb el RDL 7/2015, de 30 d'octubre, 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'enguada 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 l'article 23 de la Llei 12/2017, de 29 de desembre, d'urbanisme (LUIB), les actuacions urbanístiques derivades del planejament poden ser:

1. Actuacions edificatòries. Són les que afecten a una única parcel·la, localitzada en sòl urbà o rústic, amb alguna de les següents finalitats:

a) L'edificació, que podrà incloure simultàniament i, si escau, la complecció d'algun servei urbanístic en els termes que estableix l'article 29.2 de la present llei.

b) La rehabilitació edificatòria, que pot tenir per objecte:

i. La recuperació de les condicions de seguretat estructural i de la resta de condicions d'habitabilitat.

ii. L'optimització de la seva eficiència energètica.

iii. La satisfacció de l'accessibilitat universal.

iv. L'adaptació a les condicions de l'entorn i del mitjà urbà o rural en què s'integra.

c) La substitució de l'edificació preexistent per obra nova conforme al planejament en vigor en aquest moment, sempre que aquest mantingui l'aprofitament urbanístic atribuït pel planejament anterior.

2. Actuacions de transformació urbanística. Són les que afecten a un conjunt de parcel·les, localitzades en sòl urbà o urbanitzable, la finalitat del qual és transformar l'espai urbanístic preexistent, conforme a les determinacions del nou planejament. Es distingeixen les següents situacions:

a) Actuació de nova urbanització: és aquella que habilita per a la completa transformació de la seva situació originària rural a la final de sòl urbanitzat. L'àmbit espacial d'aquest tipus d'actuació serà el d'un sector de sòl urbanitzable delimitat en el pla general.

b) Actuació de renovació urbana: és aquella que habilita per a la transformació completa de la situació del teixit urbà originari i la renovació integral de la seva urbanització, entenent com a tal la que implica la reurbanització general del seu àmbit de sòl amb demolició pràcticament total de les edificacions preexistents i complet redisseny i reimplantació dels seus serveis urbanístics. L'àmbit espacial d'aquest tipus d'actuació és el d'una unitat d'actuació localitzada en sòl urbà delimitada en el pla d'ordenació detallada corresponent.

c) Actuació de dotació: és aquella que habilita per a l'obtenció en el sòl urbà de parcel·les dotacionals en proporció als increments d'aprofitament que el planejament atribueixi a determinades parcel·les concretes en els termes establerts en el següent paràgraf d'aquest apartat i sempre que no precisi de la reforma integral de la urbanització. L'àmbit espacial d'aquest tipus d'actuació es delimitarà com una unitat d'actuació, contínua o discontinua, en el sòl urbà i que s'identificarà mitjançant el procediment de reparcel·lació voluntària i d'acord amb els criteris establerts en els articles 78.4 i 90, respectivament, de la present llei, al moment de l'execució del planejament.

Les parcel·les que conformin aquestes actuacions de dotació seran de dos tipus: d'una banda, parcel·les lucratives a les quals el planejament els atribueixi un increment d'aprofitament urbanístic produït per un augment de l'edificabilitat, de la densitat d'habitatges i/o un canvi d'ús global, respecte a l'establert en el planejament anterior; i per una altra, parcel·les destinades a dotacions públiques, dimensionades en proporció al citat increment de l'aprofitament atribuït a les parcel·les lucratives.

d) Actuació de reforma interior: és aquella que habilita per a la modificació, renovació i reurbanització d'un àmbit concret del sòl urbà i que pot contenir alhora altres tipus d'actuacions urbanístiques, excepte les de nova urbanització, en els termes establerts en els articles 130 i 131 de la present llei. L'àmbit espacial d'aquest tipus d'actuació requerirà la seva delimitació geomètrica en el sòl urbà del pla general i la seva ordenació detallada s'establirà mitjançant la formulació d'un pla especial de reforma interior.

Quan l'àmbit espacial de la reforma interior abasti, a més de l'objectiu de resoldre l'obsolescència funcional existent, la intervenció en zones de vulnerabilitat social generalitzada, es denominarà "actuació de regeneració urbana".

3. Actuacions aïllades: tindran aquesta consideració les actuacions d'execució del planejament que tinguin una finalitat diferent de les esmentades als apartats anteriors, i en particular:

a) Les d'execució directa de sistemes generals o algun dels seus elements a qualsevol classe de sòl.

b) Les dirigides a l'obtenció de terrenys destinats a dotacions públiques en sòl urbà que no tinguin la consideració d'actuacions de dotació per no existir un increment de l'aprofitament urbanístic.

La identificació de l'àmbit d'aquestes actuacions s'establirà en el planejament corresponent.

2.2.2.- Actuacions urbanístiques.

1. Actuacions edificatòries.

No formen part d'aquest estudi.

2. Actuacions de transformació urbanística.

Poden ser:

- a).- Actuació de nova urbanització.
- b).- Actuació de renovació urbana.
- c).- Actuació de dotació.
- d).- Actuació de reforma interior.

3. Actuacions aïllades

Les actuacions de transformació urbanística previstes en el planejament són les següents:

- a).- En sòl urbà.

SANTANYÍ UA-01S	Superficie m2	Porcentaje %	Aprovech. m2/m2	Aprovech. m2/t	Indice lr o lt	Viviendas nº	Población nº
USOS NO LUCRATIVOS							
Superficies de viario y/o aparcamientos	1.402,00	21,76%					
Superficie de espacio libre público (ELP)	1.472,00	22,84%					
Superficie de equipamientos (EQ)	0,00	0,00%		0,00			
Superficie de infraestructuras	0,00	0,00%		0,00			
Total usos no lucrativos	2.874,00	44,60%		0,00			
USOS LUCRATIVOS							
Superficie residencial plurifamiliar	3.570,00	55,40%	1,80	6.426,00	1/60	36	89
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	3.570,00	55,40%		6.426,00			
ÁMBITO DE LA UA	6.444,00	100,00%		6.426,00		36	89
Sistema general de espacios libres públicos o viario	0,00	0,00%		0,00			

SANTANYÍ UA-02S	Superficie m2	Porcentaje %	Aprovech. m2/m2	Aprovech. m2/t	Indice lr o lt	Viviendas nº	Población nº
USOS NO LUCRATIVOS							
Superficies de viario y/o aparcamientos	0,00	0,00%					
Superficie de espacio libre público (ELP)	2.000,00	38,13%					
Superficie de equipamientos (EQ)	0,00	0,00%		0,00			
Superficie de infraestructuras	1.207,00	23,01%		0,00			
Total usos no lucrativos	3.207,00	61,14%		0,00			
USOS LUCRATIVOS							
Superficie residencial plurifamiliar	2.038,00	38,86%	1,80	3.668,40	1/80	15	38
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	2.038,00	38,86%		3.668,40			
ÁMBITO DE LA UA	5.245,00	100,00%		3.668,40		15	38
Sistema general de espacios libres públicos o viario	0,00	0,00%		0,00			

NORMES SUBSIDIÀRIES DE SANTANYÍ: INFORME I ESTUDI SOSTENIBILITAT ECONÒMICA

SANTANYÍ UA-03S	Superficie m2	Porcentaje %	Aprovech. m2/m2	Aprovech. m2/t	Indice lr o lt	Viviendas nº	Población nº
USOS NO LUCRATIVOS							
Superficies de viario y/o aparcamientos	1.083,00	25,19%					
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	1.083,00	25,19%		0,00			
USOS LUCRATIVOS							
Superficie residencial plurifamiliar	3.217,00	74,81%	1,80	5.790,60	1/80	24	60
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	3.217,00	74,81%		5.790,60			
ÁMBITO DE LA UA	4.300,00	100,00%		5.790,60		24	60
Sistema general de espacios libres públicos o viario	0,00	0,00%		0,00			

S'ALQUERIA BLANCA UA-01AB	Superficie m2	Porcentaje %	Aprovech. m2/m2	Aprovech. m2/t	Indice lr o lt	Viviendas nº	Población nº
USOS NO LUCRATIVOS							
Superficies de viario y/o aparcamientos	382,00	15,60%					
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	382,00	15,60%		0,00			
USOS LUCRATIVOS							
Superficie residencial plurifamiliar	2.067,00	84,40%	1,20	2.480,40	1/80	16	39
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	2.067,00	84,40%		2.480,40			
ÁMBITO DE LA UA	2.449,00	100,00%		2.480,40		16	39
Sistema general de espacios libres públicos o viario	0,00	0,00%		0,00			

CALONGE UA-01C	Superficie m2	Porcentaje %	Aprovech. m2/m2	Aprovech. m2/t	Indice lr o lt	Viviendas nº	Población nº
USOS NO LUCRATIVOS							
Superficies de viario y/o aparcamientos	1.077,00	28,20%					
Superficie de espacio libre público (ELP)	0,00	0,00%					
Superficie de equipamientos (EQ)	0,00	0,00%	0,00	0,00			
Superficie de infraestructuras	0,00	0,00%	0,00	0,00			
Total usos no lucrativos	1.077,00	28,20%		0,00			
USOS LUCRATIVOS							
Superficie residencial plurifamiliar	2.742,00	71,80%	1,20	3.290,40	1/80	21	51
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%	1,00	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 espacio libre privado	0,00	0,00%	0,00	0,00			
Total usos lucrativos	2.742,00	71,80%		3.290,40			
ÁMBITO DE LA UA	3.819,00	100,00%		3.290,40		21	51
Sistema general de espacios libres públicos o viario	1.243,00	24,56%		0,00			

NORMES SUBSIDIÀRIES DE SANTANYÍ: INFORME I ESTUDI SOSTENIBILITAT ECONÒMICA

CALONGE UA-02C	Superficie m2	Porcentaje %	Aprovech. m2/m2	Aprovech. m2/t	Indice lr o lt	Viviendas nº	Población nº
USOS NO LUCRATIVOS							
Superficies de viario y/o aparcamientos	2.508,00	17,30%					
Superficie de espacio libre público (ELP)	0,00	0,00%					
Superficie de equipamientos (EQ)	1.595,00	11,00%	1,00	1.595,00			
Superficie de infraestructuras	0,00	0,00%	0,00	0,00			
Total usos no lucrativos	4.103,00	28,30%		1.595,00			
USOS LUCRATIVOS							
Superficie residencial plurifamiliar	10.395,00	71,70%	1,20	12.474,00	1/90	69	173
Superficie residencial unifamiliar	0,00	0,00%	0,00	0,00		0	0
Superficie de uso residencial HPO	0,00	0,00%	0,00	0,00		0	0
Superficie de uso turístico	0,00	0,00%	0,00	0,00		0	0
Superficie de uso terciario (comercial)	0,00	0,00%	1,00	0,00		0	0
Superficie de uso industrial	0,00	0,00%	0,00	0,00		0	0
Superficie de equipamiento privado	0,00	0,00%	0,00	0,00		0	0
Superficie de espacio libre privado	0,00	0,00%	0,00	0,00		0	0
Total usos lucrativos	10.395,00	71,70%		12.474,00		69	173
AMBITO DE LA UA	14.498,00	100,00%		14.069,00		69	173
Sistema general de espacios libres públicos o viario	6.496,00			0,00			

ES LLOMBARDS UA-01ELL	Superficie m2	Porcentaje %	Aprovech. m2/m2	Aprovech. m2/t	Indice lr o lt	Viviendas nº	Población nº
USOS NO LUCRATIVOS							
Superficies de viario y/o aparcamientos	440,00	19,06%					
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	440,00	19,06%		0,00			
USOS LUCRATIVOS							
Superficie residencial plurifamiliar	1.869,00	80,94%	1,20	2.242,80	1/80	14	35
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	1.869,00	80,94%		2.242,80			
AMBITO DE LA UA	2.309,00	100,00%		2.242,80		14	35
Sistema general de espacios libres públicos o viario	0,00	0,00%		0,00			

ES LLOMBARDS UA-02ELL	Superficie m2	Porcentaje %	Aprovech. m2/m2	Aprovech. m2/t	Indice lr o lt	Viviendas nº	Población nº
USOS NO LUCRATIVOS							
Superficies de viario y/o aparcamientos	423,00	19,41%					
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	423,00	19,41%		0,00			
USOS LUCRATIVOS							
Superficie residencial plurifamiliar	1.756,00	80,59%	1,20	2.107,20	1/80	13	33
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	1.756,00	80,59%		2.107,20			
AMBITO DE LA UA	2.179,00	100,00%		2.107,20		13	33
Sistema general de espacios libres públicos o viario	0,00	0,00%		0,00			

NORMES SUBSIDIÀRIES DE SANTANYÍ: INFORME I ESTUDI SOSTENIBILITAT ECONÒMICA

ES LLOMBARDS UA-03ELL	Superficie m2	Porcentaje %	Aprovech. m2/m2	Aprovech. m2/t	Indice lr o lt	Viviendas nº	Población nº
USOS NO LUCRATIVOS							
Superficies de viario y/o aparcamientos	2.528,00	32,14%					
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	2.528,00	32,14%		0,00			
USOS LUCRATIVOS							
Superficie residencial plurifamiliar	5.337,00	67,86%	1,20	6.404,40	1/80	40	100
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	5.337,00	67,86%		6.404,40			
ÁMBITO DE LA UA	7.865,00	100,00%		6.404,40		40	100
Sistema general de espacios libres públicos o viario	7.229,00	47,89%		0,00			

ES LLOMBARDS UA-04ELL	Superficie m2	Porcentaje %	Aprovech. m2/m2	Aprovech. m2/t	Indice lr o lt	Viviendas nº	Población nº
USOS NO LUCRATIVOS							
Superficies de viario y/o aparcamientos	195,00	7,54%					
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	195,00	7,54%		0,00			
USOS LUCRATIVOS							
Superficie residencial plurifamiliar	2.390,00	92,46%	1,20	2.868,00	1/80	18	45
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%	1,00	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	2.390,00	92,46%		2.868,00			
ÁMBITO DE LA UA	2.585,00	100,00%		2.868,00		18	45
Sistema general de espacios libres públicos o viario	0,00	0,00%		0,00			

CALA LLOMBARDS UA-01CLL	Superficie m2	Porcentaje %	Aprovech. m2/m2	Aprovech. m2/t	Indice lr o lt	Viviendas nº	Población nº
USOS NO LUCRATIVOS							
Superficies de viario y/o aparcamientos	265,00	9,52%					
Superficie de espacio libre público (ELP)	1.133,00	40,68%					
Superficie de equipamientos (EQ)	0,00	0,00%		0,00			
Superficie de infraestructuras	0,00	0,00%		0,00			
Total usos no lucrativos	1.398,00	50,20%		0,00			
USOS LUCRATIVOS							
Superficie residencial plurifamiliar	0,00	0,00%		0,00			
Superficie residencial unifamiliar	1.387,00	49,80%	0,36	499,32	1/parcela	2	6
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	1.387,00	49,80%		499,32			
ÁMBITO DE LA UA	2.785,00	100,00%		499,32		2	6
Sistema general de espacios libres públicos o viario	0,00	0,00%		0,00			

NORMES SUBSIDIÀRIES DE SANTANYÍ: INFORME I ESTUDI SOSTENIBILITAT ECONÒMICA

CALA SANTANYÍ UA-01CS	Superficie m2	Porcentaje %	Aprovech. m2/m2	Aprovech. m2/t	Indice lr o lt	Viviendas nº	Población nº
USOS NO LUCRATIVOS							
Superficies de viario y/o aparcamientos	0,00	0,00%					
Superficie de espacio libre público (ELP)	1.255,00	25,71%					
Superficie de equipamientos (EQ)	0,00	0,00%		0,00			
Superficie de infraestructuras	0,00	0,00%		0,00			
Total usos no lucrativos	1.255,00	25,71%		0,00			
USOS LUCRATIVOS							
Superficie residencial plurifamiliar	0,00	0,00%		0,00			
Superficie residencial unifamiliar	3.627,00	74,29%	0,50	1.813,50	1/parcela	9	23
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	3.627,00	74,29%		1.813,50			
ÁMBITO DE LA UA	4.882,00	100,00%		1.813,50		9	23
Sistema general de espacios libres públicos o viario	0,00	0,00%		0,00			

CALA SANTANYÍ UA-02CS	Superficie m2	Porcentaje %	Aprovech. m2/m2	Aprovech. m2/t	Indice lr o lt	Viviendas nº	Población nº
USOS NO LUCRATIVOS							
Superficies de viario y/o aparcamientos	817,00	29,45%					
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	817,00	29,45%		0,00			
USOS LUCRATIVOS							
Superficie residencial plurifamiliar	0,00	0,00%		0,00			
Superficie residencial unifamiliar	1.957,00	70,55%	0,50	978,50	1/parcela	5	12
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	1.957,00	70,55%		978,50			
ÁMBITO DE LA UA	2.774,00	100,00%		978,50		5	12
Sistema general de espacios libres públicos o viario	0,00	0,00%		0,00			

CALA FIGUERA UA-01CF	Superficie m2	Porcentaje %	Aprovech. m2/m2	Aprovech. m2/t	Indice lr o lt	Viviendas nº	Población nº
USOS NO LUCRATIVOS							
Superficies de viario y/o aparcamientos	1.824,00	31,68%					
Superficie de espacio libre público (ELP)	322,00	5,59%					
Superficie de equipamientos (EQ)	0,00	0,00%		0,00			
Superficie de infraestructuras	0,00	0,00%		0,00			
Total usos no lucrativos	2.146,00	37,28%		0,00			
USOS LUCRATIVOS							
Superficie residencial plurifamiliar	0,00	0,00%		0,00			
Superficie residencial unifamiliar	3.611,00	62,72%	0,50	1.805,50	1/parcela	9	23
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	3.611,00	62,72%		1.805,50			
ÁMBITO DE LA UA	5.757,00	100,00%		1.805,50		9	23
Sistema general de espacios libres públicos o viario	0,00	0,00%		0,00			

NORMES SUBSIDIÀRIES DE SANTANYÍ: INFORME I ESTUDI SOSTENIBILITAT ECONÒMICA

CALA FIGUERA UA-02CF	Superficie m2	Porcentaje %	Aprovech. m2/m2	Aprovech. m2/t	Indice lr o lt	Viviendas nº	Población nº
USOS NO LUCRATIVOS							
Superficies de viario y/o aparcamientos	188,00	9,88%					
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	188,00	9,88%		0,00			
USOS LUCRATIVOS							
Superficie residencial plurifamiliar	0,00	0,00%		0,00			
Superficie residencial unifamiliar	1.714,00	90,12%	0,36	617,04	1/parcela	1	3
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	1.714,00	90,12%		617,04			
ÁMBITO DE LA UA	1.902,00	100,00%		617,04		1	3
Sistema general de espacios libres públicos o viario	0,00	0,00%		0,00			

CALA FIGUERA UA-03CF	Superficie m2	Porcentaje %	Aprovech. m2/m2	Aprovech. m2/t	Indice lr o lt	Viviendas nº	Población nº
USOS NO LUCRATIVOS							
Superficies de viario y/o aparcamientos	10.222,00	30,52%					
Superficie de espacio libre público (ELP)	1.510,00	4,51%					
Superficie de equipamientos (EQ)	1.537,00	4,59%	1,00	1.537,00			
Superficie de infraestructuras	0,00	0,00%		0,00			
Total usos no lucrativos	13.269,00	39,61%		1.537,00			
USOS LUCRATIVOS							
Superficie residencial plurifamiliar	1.721,00	5,14%	1,08	1.858,68	1/80	13	32
Superficie residencial unifamiliar	16.029,00	47,85%	0,39	6.251,31	1/parcela	32	80
Superficie de uso residencial HPO	0,00	0,00%		0,00			
Superficie de uso turístico	2.478,00	7,40%	0,60	1.486,80	1/60		41
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	20.228,00	60,39%		9.596,79			
ÁMBITO DE LA UA	33.497,00	100,00%		11.133,79		45	154
Sistema general de espacios libres públicos o viario	0,00	0,00%		0,00			

PORTOPETRO UA-01PP	Superficie m2	Porcentaje %	Aprovech. m2/m2	Aprovech. m2/t	Indice lr o lt	Viviendas nº	Población nº
USOS NO LUCRATIVOS							
Superficies de viario y/o aparcamientos	1.374,00	24,22%					
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	1.374,00	24,22%		0,00			
USOS LUCRATIVOS							
Superficie residencial plurifamiliar	0,00	0,00%					
Superficie residencial unifamiliar	4.298,00	75,78%	0,36	1.547,28	1/parcela	9	21
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	4.298,00	75,78%		1.547,28			
ÁMBITO DE LA UA	5.672,00	100,00%		1.547,28		9	21
Sistema general de espacios libres públicos o viario	0,00	0,00%		0,00			

NORMES SUBSIDIÀRIES DE SANTANYÍ: INFORME I ESTUDI SOSTENIBILITAT ECONÒMICA

PORTOPETRO UA-02PP	Superficie m2	Porcentaje %	Aprovech. m2/m2	Aprovech. m2/t	Indice lr o lt	Viviendas nº	Población nº
USOS NO LUCRATIVOS							
Superficies de viario y/o aparcamientos	99,00	7,38%					
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	99,00	7,38%		0,00			
USOS LUCRATIVOS							
Superficie residencial plurifamiliar	0,00	0,00%		0,00			
Superficie residencial unifamiliar	1.242,00	92,62%	0,36	447,12	1/parcela	1	3
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	1.242,00	92,62%		447,12			
ÁMBITO DE LA UA	1.341,00	100,00%		447,12		1	3
Sistema general de espacios libres públicos o viario	0,00	0,00%		0,00			

PORTOPETRO UA-03PP	Superficie m2	Porcentaje %	Aprovech. m2/m2	Aprovech. m2/t	Indice lr o lt	Viviendas nº	Población nº
USOS NO LUCRATIVOS							
Superficies de viario y/o aparcamientos	3.698,00	23,15%					
Superficie de espacio libre público (ELP)	401,00	2,51%					
Superficie de equipamientos (EQ)	0,00	0,00%		0,00			
Superficie de infraestructuras	0,00	0,00%		0,00			
Total usos no lucrativos	4.099,00	25,66%		0,00			
USOS LUCRATIVOS							
Superficie residencial plurifamiliar	0,00	0,00%		0,00			
Superficie residencial unifamiliar	11.875,00	74,34%	0,36	4.275,00	1/parcela	24	59
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	11.875,00	74,34%		4.275,00		24	59
ÁMBITO DE LA UA	15.974,00	100,00%		4.275,00		24	59
Sistema general de espacios libres públicos o viario	0,00	0,00%					

CALA D'OR UA-01CD	Superficie m2	Porcentaje %	Aprovech. m2/m2	Aprovech. m2/t	Indice lr o lt	Viviendas nº	Población nº
USOS NO LUCRATIVOS							
Superficies de viario y/o aparcamientos	0,00	0,00%					
Superficie de espacio libre público (ELP)	2.330,00	46,69%					
Superficie de equipamientos (EQ)	0,00	0,00%		0,00			
Superficie de infraestructuras	0,00	0,00%		0,00			
Total usos no lucrativos	2.330,00	46,69%		0,00			
USOS LUCRATIVOS							
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	2.660,00	53,31%	0,40	1.064,00	1/60	0	44
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	2.660,00	53,31%		1.064,00			
ÁMBITO DE LA UA	4.990,00	100,00%		1.064,00		0	44
Sistema general de espacios libres públicos o viario	0,00	0,00%		0,00			

NORMES SUBSIDIÀRIES DE SANTANYÍ: INFORME I ESTUDI SOSTENIBILITAT ECONÒMICA

CALA D'OR UA-02CD	Superficie m2	Porcentaje %	Aprovech. m2/m2	Aprovech. m2/t	Indice lr o lt	Viviendas nº	Población nº
USOS NO LUCRATIVOS							
Superficies de viario y/o aparcamientos	469,00	3,32%					
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	469,00	3,32%		0,00			
USOS LUCRATIVOS							
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	13.645,00	96,68%	0,40	5.458,00	1/60		227
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	13.645,00	96,68%		5.458,00			
ÁMBITO DE LA UA	14.114,00	100,00%		5.458,00			227
Sistema general de espacios libres públicos o viario	0,00	0,00%		0,00			

CALA D'OR UA-03CD	Superficie m2	Porcentaje %	Aprovech. m2/m2	Aprovech. m2/t	Indice lr o lt	Viviendas nº	Población nº
USOS NO LUCRATIVOS							
Superficies de viario y/o aparcamientos	208,00	24,73%					
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	208,00	24,73%		0,00			
USOS LUCRATIVOS							
Superficie residencial plurifamiliar	0,00	0,00%		0,00			
Superficie residencial unifamiliar	633,00	75,27%	0,50	316,50	1/parcela	1	3
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	633,00	75,27%		316,50			
ÁMBITO DE LA UA	841,00	100,00%		316,50		1	3
Sistema general de espacios libres públicos o viario	0,00	0,00%		0,00			

CALA D'OR UA-04CD	Superficie m2	Porcentaje %	Aprovech. m2/m2	Aprovech. m2/t	Indice lr o lt	Viviendas nº	Población nº
USOS NO LUCRATIVOS							
Superficies de viario y/o aparcamientos	366,00	3,97%					
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	366,00	3,97%		0,00			
USOS LUCRATIVOS							
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	8.864,00	96,03%	0,40	3.545,60	1/60		148
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	8.864,00	96,03%		3.545,60			
ÁMBITO DE LA UA	9.230,00	100,00%		3.545,60			148
Sistema general de espacios libres públicos o viario	0,00	0,00%		0,00			

NORMES SUBSIDIÀRIES DE SANTANYÍ: INFORME I ESTUDI SOSTENIBILITAT ECONÒMICA

CALA D'OR UA-05CD	Superficie m2	Porcentaje %	Aprovech. m2/m2	Aprovech. m2/t	Indice lr o lt	Viviendas nº	Población nº
USOS NO LUCRATIVOS							
Superficies de viario y/o aparcamientos	273,00	7,75%					
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	273,00	7,75%		0,00			
USOS LUCRATIVOS							
Superficie residencial plurifamiliar	3.250,00	92,25%	0,47	1.527,50	1/170	19	48
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	3.250,00	92,25%		1.527,50			
AMBITO DE LA UA	3.523,00	100,00%		1.527,50		19	48
Sistema general de espacios libres públicos o viario	0,00	0,00%		0,00			

CALA D'OR UA-06CD	Superficie m2	Porcentaje %	Aprovech. m2/m2	Aprovech. m2/t	Indice lr o lt	Viviendas nº	Población nº
USOS NO LUCRATIVOS							
Superficies de viario y/o aparcamientos	211,00	4,98%					
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	211,00	4,98%		0,00			
USOS LUCRATIVOS							
Superficie residencial plurifamiliar	0,00	0,00%		0,00			
Superficie residencial unifamiliar	4.029,00	95,02%	0,36	1.450,44	1/parcela	4	10
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	4.029,00	95,02%		1.450,44			
AMBITO DE LA UA	4.240,00	100,00%		1.450,44		4	10
Sistema general de espacios libres públicos o viario	0,00	0,00%		0,00			

CAP DES MORO UA-01CM	Superficie m2	Porcentaje %	Aprovech. m2/m2	Aprovech. m2/t	Indice lr o lt	Viviendas nº	Población nº
USOS NO LUCRATIVOS							
Superficies de viario y/o aparcamientos	430,00	10,14%					
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	430,00	10,14%		0,00			
USOS LUCRATIVOS							
Superficie residencial plurifamiliar	0,00	0,00%		0,00			
Superficie residencial unifamiliar	3.095,00	73,00%	0,50	1.547,50		2	5
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	3.095,00	73,00%		1.547,50			
AMBITO DE LA UA	3.525,00	83,14%		1.547,50		2	5
Sistema general de espacios libres públicos o viario	0,00	0,00%		0,00			

NORMES SUBSIDIÀRIES DE SANTANYÍ: INFORME I ESTUDI SOSTENIBILITAT ECONÒMICA

CAP DES MORO UA-02CM	Superficie m2	Porcentaje %	Aprovech. m2/m2	Aprovech. m2/t	Índice lr o lt	Viviendas nº	Población nº
USOS NO LUCRATIVOS							
Superficies de viario y/o aparcamientos	0,00	0,00%					
Superficie de espacio libre público (ELP)	0,00	0,00%					
Superficie de equipamientos (EQ)	1.641,00	38,70%	0,18	295,38			
Superficie de infraestructuras	0,00	0,00%		0,00			
Total usos no lucrativos	1.641,00	38,70%		295,38			
USOS LUCRATIVOS							
Superficie residencial plurifamiliar	0,00	0,00%		0,00			
Superficie residencial unifamiliar	1.236,00	29,15%	0,50	618,00	1/parcela	3	8
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	1.236,00	29,15%		618,00			
ÁMBITO DE LA UA	2.877,00	67,85%		913,38		3	8
Sistema general de espacios libres públicos o viario	2.425,00	45,74%		0,00			

b).- En sòl urbanitzable no ordenat.

SANTANYÍ SUB-01S	Superficie m2	Porcentaje %	Aprovech. m2/m2	Aprovech. m2/t	Índice lr o lt	Viviendas nº	Población nº
USOS NO LUCRATIVOS							
Superficies de viario y/o aparcamientos	9.600,00	10,82%		0,00			
Superficie de espacio libre público (ELP)	8.720,00	9,83%		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	18.320,00	20,65%		0,00			
USOS LUCRATIVOS							
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	70.380,00	79,35%	0,92	64.749,60			
Superficie de equipamiento privado	0,00	0,00%		0,00			
Superficie de espacio libre privado	0,00	0,00%		0,00			
Total usos lucrativos	70.380,00	79,35%		64.749,60			
ÁMBITO DEL SECTOR	88.700,00	100,00%	0,73	64.749,60		0	0
Sistema general de espacios libres públicos o viario	3.400,00	3,69%		0,00			

CALA D'OR SUB-01CD	Superficie m2	Porcentaje %	Aprovech. m2/m2	Aprovech. m2/t	Índice lr o lt	Viviendas nº	Población nº
USOS NO LUCRATIVOS							
Superficies de viario y/o aparcamientos	25.000,00	15,92%		0,00			
Superficie de espacio libre público (ELP)	16.000,00	10,19%		0,00			
Superficie de equipamientos (EQ)	8.000,00	5,10%	1,00	8.000,00			
Superficie de infraestructuras	1.000,00	0,64%	1,00	1.000,00			
Total usos no lucrativos	50.000,00	31,85%		9.000,00			
USOS LUCRATIVOS							
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)	35.000,00	22,29%	1,00	35.000,00			
Superficie de uso industrial	72.000,00	45,86%	1,20	86.400,00			
Superficie de equipamiento privado	0,00	0,00%		0,00			
Superficie de espacio libre privado	0,00	0,00%		0,00			
Total usos lucrativos	107.000,00	68,15%		121.400,00			
ÁMBITO DEL SECTOR	157.000,00	100,00%	0,83	130.400,00		0	0
Sistema general de espacios libres públicos o viario	40.947,00	20,69%		0,00			

c).- En sòl urbanitzable directament ordenat.

NORMES SUBSIDIÀRIES DE SANTANYÍ: INFORME I ESTUDI SOSTENIBILITAT ECONÒMICA

SANTANYÍ SUDO-01S	Superficie m2	Porcentaje %	Aprovech. m2/m2	Aprovech. m2/t	Indice Ir o lt	Viviendas nº	Población nº
USOS NO LUCRATIVOS							
Superficies de viario y/o aparcamientos	3.643,00	32,99%		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	3.643,00	32,99%		0,00			
USOS LUCRATIVOS							
Superficie residencial plurifamiliar	3.699,50	33,50%	1,66	6.157,50	1/80	26	64
Superficie residencial unifamiliar	0,00	0,00%		0,00			
Superficie de uso residencial HPO	3.699,50	33,50%	1,66	6.157,50	1/80	26	64
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	7.399,00	67,01%		12.315,00			
AMBITO DEL SECTOR	11.042,00	100,00%	1,12	12.315,00		51	128
Sistema general de espacios libres públicos o viario	3.708,00	25,14%		0,00			

CALA D'OR SUDO-01CD	Superficie m2	Porcentaje %	Aprovech. m2/m2	Aprovech. m2/t	Indice Ir o lt	Viviendas nº	Población nº
USOS NO LUCRATIVOS							
Superficies de viario y/o aparcamientos	13.853,00	29,35%		0,00			
Superficie de espacio libre público (ELP)	5.421,00	11,48%		0,00			
Superficie de equipamientos (EQ)	2.915,00	6,18%	1,00	2.915,00			
Superficie de infraestructuras	0,00	0,00%		0,00			
Total usos no lucrativos	22.189,00	47,01%		2.915,00			
USOS LUCRATIVOS							
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)	12.154,00	25,75%	1,00	12.154,00			
Superficie de uso industrial	12.861,00	27,25%	1,20	15.433,20			
Superficie de equipamiento privado	0,00	0,00%		0,00			
Superficie de espacio libre privado	0,00	0,00%		0,00			
Total usos lucrativos	25.015,00	52,99%		27.587,20			
AMBITO DEL SECTOR	47.204,00	100,00%	0,65	30.502,20		0	0
Sistema general de espacios libres públicos o viario	2.382,00	4,80%		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.).

3. Actuacions aïllades.

Es detallen en el document d'estudi econòmic del planejament.

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 a la millora de la urbanització ja existent o 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 realitzat per altres empreses.

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, imposats 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 deriven 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), imposat sobre activitat econòmica (IAE), imposat 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.

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

01.- NORMATIVA D'APLICACIÓ

L'article 47 de Llei 12/2017, de 29 de desembre, d'urbanisme (LUIB), 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.

3. La memòria de viabilitat econòmica s'inclourà en el pla general i en els instruments de planejament que ho desenvolupin i es referirà a les actuacions que incrementin l'índex d'edificabilitat bruta o canviïn el seu ús global pel que fa a les determinacions estructurals establertes en el planejament anterior, aplicable a aquelles de nova urbanització, de dotació i de renovació urbanes, així com a les edificatòries rehabilitadores, i inclourà un balanç comparatiu relatiu a la rendibilitat econòmica, en els termes establerts en la legislació estatal.

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: octubre de 2016.

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 renovació urbana, entenent per tals les que impliquen la reurbanització general d'un àmbit de sòl amb demolició pràcticament total de les edificacions preexistents i complet redissenyo 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.

- Les de reforma interior, que són aquelles tenen per objecte la modificació, renovació i reurbanització d'un àmbit concret del sòl urbà i que pot contenir altres tipus d'actuacions urbanístiques, excepte les de nova 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 assenyalen 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:

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

Siendo:

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

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

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

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

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

Siendo:

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

Vv = valor en venta del m2 de edificación del uso considerado del producto inmobiliario acabado, calculado sobre la base de un estudio de mercado estadísticamente significativo, en euros por m2 edificable.

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

Dicho coeficiente K, que tendrá con carácter general un valor de 1,40, podrá ser reducido o aumentado de acuerdo con los siguientes criterios:

a) Podrá reducirse hasta un mínimo de 1,20 en el caso de terrenos en situación de urbanizado destinados a la construcción de viviendas unifamiliares en municipios con escasa dinámica inmobiliaria, viviendas sujetas a un régimen de protección que fije valores máximos de venta que se aparten de manera sustancial de los valores medios del mercado residencial, naves industriales u otras edificaciones vinculadas a explotaciones económicas, en razón de factores objetivos que justifiquen la reducción del componente de gastos generales como son la calidad y la tipología edificatoria, así como una menor dinámica del mercado inmobiliario en la zona.

b) Podrá aumentarse hasta un máximo de 1,50 en el caso de terrenos en situación de urbanizado destinados a promociones que en razón de factores objetivos como puedan ser, la extraordinaria localización, la fuerte dinámica inmobiliaria, la alta calidad de la tipología edificatoria, el plazo previsto de comercialización, el riesgo previsible, u otras características de la promoción, justifiquen la aplicación de un mayor componente de gastos generales.

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

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

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

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

Siendo:

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

V_S = valor del suelo urbanizado no edificado, en euros.

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

TLR = tasa libre de riesgo en tanto por uno.

PR = prima de riesgo en tanto por uno.

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

4. La aplicación del método residual establecido en los apartados anteriores, no considerará otros parámetros económicos que los que puedan deducirse de la situación en el momento de la tasación. En ningún caso se considerarán las expectativas de plusvalías o alteraciones de valor que pudieran

producirse en el futuro.

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
Plaçess 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 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 Santanyí.
- Zona B. Correspon a la resta dels nuclis d'interior: s'Alqueria, Calonge, Es Llombards i s'Horta. No s'apliquen coeficients correctors per nucli.
- Zona C. Correspon als nuclis costaners: Cala Llombards, Cala Santanyí, Cala Figuera, Portopetro, Cala d'Or, Cap des Moro i Cala Barca. No obstant, a l'efecte d'aplicar les valoracions, als nuclis compresos dins d'aquesta zona se'ls aplica els següents coeficients correctors calculats a partir de l'estudi de mercat:
Cala Llombards: 0,41
Cala Santanyí: 1
Cala Figuera: 0,73
Portopetro: 0,79
Cala d'Or: 0,79
Cap d'es Moro: 0,41
Cala Barca: 0,79

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.