

Diligencia que emite la Secretaria para hacer constar que el presente documento forma parte de la Modificaci3n puntual n3mero 14A de las Normas Subsidiarias de planeamiento de Santa Eul3ria des Riu, aprobada inicialmente por el Pleno del Ayuntamiento celebrado en sesi3n ordinaria de fecha 04 de noviembre de 2025.

**MODIFICACI3N PUNTUAL NO 14 A DE LAS NNSS DE SANTA EUL3RIA DES RIU
SUPRESI3N DE LOS PLANES ESPECIALES DE REFORMA INTERIOR PE-01J, PE-02J Y PE-03J
CON REDEFINICI3N DE LA ORDENACI3N DE LOS TERRENOS QUE CONSTITUYEN SUS
3MBITOS**

AYUNTAMIENTO DE SANTA EULÀRIA DES RIU



SUMARIO

TRÁMITE AMBIENTAL
MEMORIA DESCRIPTIVA Y JUSTIFICATIVA
MEMORIA DE INFORMES DE OTRAS ADMINISTRACIONES
ANEXOS

TRÁMITE AMBIENTAL

1 El artículo 12 del Texto Refundido de la Ley de evaluación ambiental de las Illes Balears aprobado por el Decreto Legislativo 1/2020, de 28 de agosto, en adelante el TRLEAIB, regula el ámbito de aplicación de la evaluación ambiental estratégica, determinando en relación con el planeamiento territorial y urbanístico que:

1.1 Serán objeto de evaluación ambiental estratégica ordinaria los planes y sus revisiones, que:

- a. Establezcan el marco para la futura autorización de proyectos legalmente sometidos a evaluación de impacto ambiental y se refieran a la agricultura, ganadería, silvicultura, acuicultura, pesca, energía, minería, industria, transporte, gestión de residuos, gestión de recursos hídricos, ocupación del dominio público marítimo-terrestre, utilización del medio marino, telecomunicaciones, turismo, ordenación del territorio urbano y rural, o del uso del suelo, incluida la delimitación de usos portuarios o aeroportuarios.
- b. Requieran una evaluación por afectar espacios de Red Natura 2000 en los términos previstos en la legislación sobre patrimonio natural y biodiversidad.
- c. Los que requieran una evaluación ambiental estratégica simplificada, cuando así lo decida caso por caso el órgano ambiental en el informe ambiental estratégico, de acuerdo con los criterios del Anexo V de la Ley 21/2013, de 9 de diciembre, de evaluación ambiental, en adelante la LEA, o cuando así lo determine el órgano ambiental a solicitud del promotor.

1.2 También serán objeto de evaluación ambiental estratégica ordinaria las modificaciones de los planes anteriores cuando, por sí mismas, impliquen:

- a. Establecer un marco nuevo para la autorización futura de proyectos legalmente sometidos a evaluación de impacto ambiental en las materias a que se refiere el apartado 1.1.a anterior, entendiéndose que se define un marco nuevo cuando se genera la posibilidad de ejecutar algún proyecto nuevo sometido a evaluación ambiental, o se aumentan las dimensiones o el impacto eventual de proyectos sometidos a evaluación ambiental ya permitidos por el plan que se modifica.
- b. Requerir una evaluación porque afectan espacios Red Natura 2000 en los términos previstos en la legislación del patrimonio natural y de la biodiversidad.

1.3 Serán objeto de evaluación ambiental estratégica simplificada:

- a. Los planes mencionados en las letras a. y b. del apartado 1.1, así como sus revisiones, cuando se limiten a establecer el uso de zonas de reducida extensión en el ámbito municipal.
- b. Los planes y sus revisiones, que establezcan un marco para la autorización de proyectos en el futuro, pero no cumplan los otros requisitos que se indican en las letras a. y b. del apartado 1.1.

1.4 También serán objeto de evaluación ambiental estratégica simplificada:

- a. Las modificaciones mencionadas en el apartado 1.2, cuando sean de carácter menor, es decir, cuando produzcan efectos distintos, pero no varíen en lo fundamental las estrategias, directrices y propuestas, o su cronología.
- b. Las modificaciones que, sin conllevar la autorización futura de proyectos legalmente sometidos a evaluación de impacto ambiental o que afecten a espacios Red Natura 2000 supongan, por sí mismas, un nuevo marco para la autorización de proyectos, es decir cuando su aprobación genere la posibilidad de ejecutar nuevos proyectos, o aumente las dimensiones o el impacto eventual de los permitidos por el plan que se modifica y, en todo caso, cuando supongan un incremento de la capacidad de población, residencial o turística, o habiliten la transformación urbanística de un suelo en estado natural, agrario o forestal, que no cuente con servicios urbanísticos.

1.5 No se incluirán en los supuestos de evaluación ambiental las modificaciones de planes de escasa entidad, que no supongan cambios o variaciones fundamentales de las características o de las estrategias y directrices de los planes ya aprobados, ni diferencias sustanciales en los efectos previstos o en la zona de influencia, que no modifiquen la clasificación del suelo ni incrementen aprovechamientos urbanísticos ni incidan negativamente en la funcionalidad de las dotaciones públicas y que no establezcan nuevos usos no previstos en el planeamiento aplicable, excepto en este último caso que el cambio de uso suponga establecer un uso de espacio libre o de equipamientos públicos en suelo urbano o urbanizable

1.6 El número 5 del artículo 12 del TRLEAIB establece que, cuando el órgano sustantivo valore que un plan, sea en su primera formulación, revisión o modificación, no está incluido en ninguno de los supuestos descritos en los apartados 1.1 al 1.4 anteriores y, por lo tanto, no está sujeto a evaluación ambiental estratégica, lo justificará mediante un informe técnico que obrará en el expediente.

2 A efectos de aclaración de los conceptos utilizados por el TRLEAIB, debe de acudirse a las definiciones de la LEA, que es la que establece el marco básico de tal procedimiento y que en su artículo 5 determina que:

- a. La evaluación ambiental es el procedimiento administrativo instrumental respecto del de aprobación de los planes, así como respecto del de autorización de proyectos o, en su caso, respecto de la actividad administrativa de control de los proyectos sometidos a declaración responsable o comunicación previa, a través del cual se analizan sus posibles efectos significativos sobre el medio ambiente, e incluye tanto la evaluación ambiental estratégica como la evaluación de impacto ambiental.
- b. El órgano sustantivo es el de la administración pública que tiene las competencias para aprobar el plan, en este caso el Ayuntamiento de Santa Eulària des Riu.
- c. El órgano ambiental es el de la administración pública que realiza el análisis técnico de los expedientes de evaluación ambiental y formula las declaraciones estratégicas y de impacto ambiental, y los informes ambientales, en este caso la Comisión de Medio Ambiente de las Illes Balears, en adelante la CMAIB
- d. Plan es el conjunto de estrategias, directrices y propuestas destinadas a satisfacer necesidades sociales no ejecutables directamente sino a través de su desarrollo por medio de uno o varios proyectos.
- e. Proyecto es cualquier actuación que consista en la ejecución o explotación de una obra, una construcción o una instalación, así como el desmantelamiento o demolición de cualquier intervención en el medio natural o paisaje, incluidas las destinadas a la explotación o al aprovechamiento de los recursos naturales o del suelo y del subsuelo, así como de las aguas marinas.
- f. Son modificaciones menores los cambios en las características de los planes o programas ya adoptados o aprobados que no constituyen variaciones fundamentales de las estrategias, directrices y propuestas o de su cronología pero que producen diferencias en los efectos previstos o en la zona de influencia

3 La supresión de los Planes especiales de reforma interior PE-01J, PE-02J y PE-03J previstos al norte del núcleo urbano de Jesús con definición de modo directo y no por remisión a un instrumento de planeamiento derivado de una nueva ordenación para los terrenos que conforman dichos ámbitos no supone cambios o variaciones fundamentales de las características o de las estrategias y directrices de los planes ya aprobados, ni diferencias sustanciales en los efectos previstos o en la zona de influencia, no modifica la clasificación del suelo ni incrementa aprovechamientos urbanísticos ni incide negativamente en la funcionalidad de las dotaciones públicas, ni establece nuevos usos no previstos en el planeamiento aplicable, por lo que en aplicación de lo señalado en el apartado 4.c del artículo 12 del TRLEAIB, no se incluye en el supuesto de evaluación ambiental.

MEMORIA DESCRIPTIVA Y JUSTIFICATIVA

Introducción

Marco normativo

Antecedentes

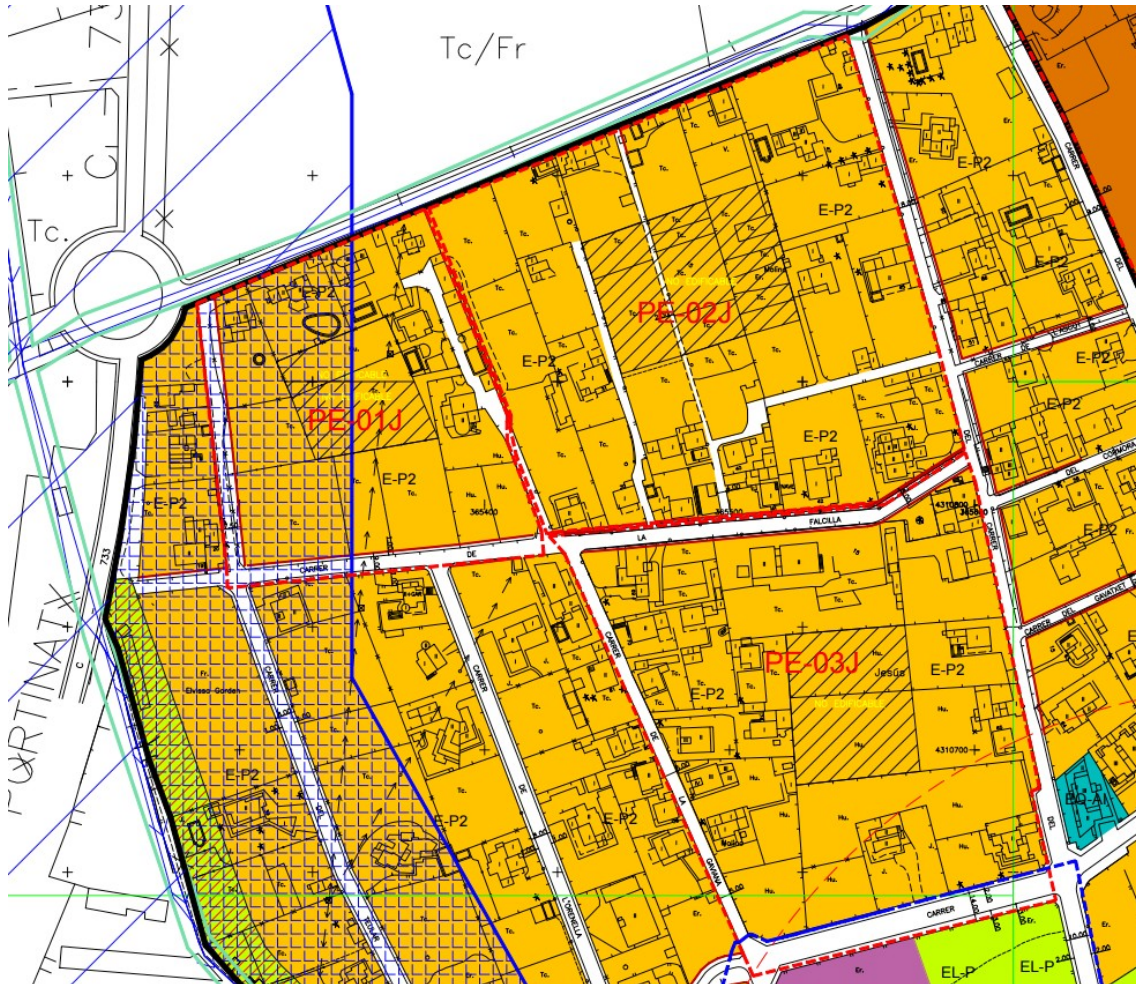
Propuesta

Determinaciones de obligada inclusión

Relación de documentación sustituida

Introducción

1 Esta Modificación puntual número 14 A, en adelante la MP 14 A, de las Normas Subsidiarias de Santa Eulària des Riu, en adelante las NNSS, tiene por objeto la supresión de los Planes especiales de reforma interior previstos en los tres ámbitos de terrenos, contiguos unos a los otros y ubicados al norte del núcleo urbano de Jesús, identificados como PE-01J, PE-02J y PE-03J y la definición de modo directo y no por remisión a un instrumento de planeamiento derivado de una nueva ordenación para los terrenos que los conforman.



Ámbitos de los Planes especiales objeto de la MP 14 A

Marco normativo

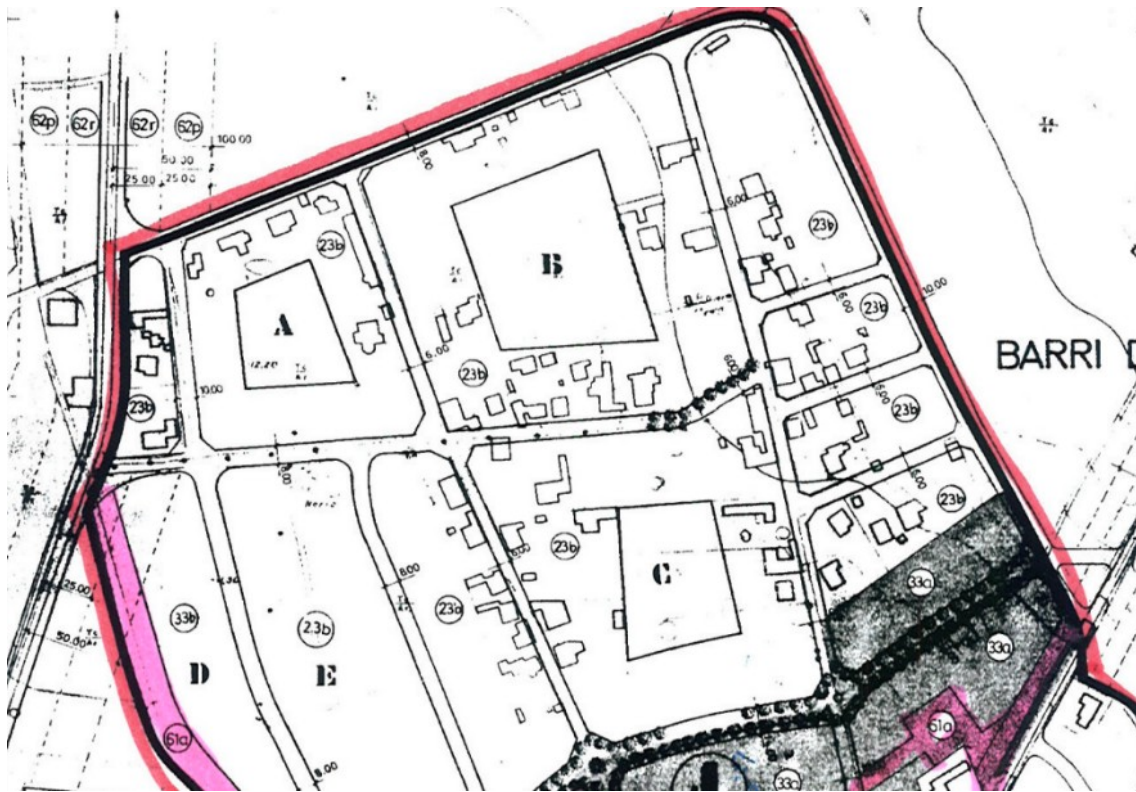
2 Las NNSS resultaron definitivamente aprobadas por acuerdo de la Comisión Insular de Ordenación del Territorio, Urbanismo y Patrimonio Históricoartístico del Consell Insular de Ibiza de fecha 23 de noviembre de 2011 mediante acuerdo publicado en el BOIB número 20 extraordinario de fecha 08.02.2012, y han sido objeto desde dicha fecha de una serie de modificaciones puntuales encaminadas a la corrección de errores materiales, a la actualización de la normativa, a la adaptación del planeamiento a necesidades de interés municipal y a la trasposición de las determinaciones de su documentación gráfica sobre una nueva cartografía digital actualizada.

3 El artículo 59 de la Ley 12/2017, de 29 de diciembre, de urbanismo de las Illes Balears, en adelante la LUIB, determina que:

3.1 La modificación de las determinaciones de los instrumentos de planeamiento urbanístico se llevará a cabo de acuerdo con las disposiciones que rijan su formulación.

3.2 Las propuestas de modificaciones de los planes urbanísticos contendrán las determinaciones adecuadas a su finalidad, contenido y alcance específicos, de entre las propias del instrumento de planeamiento modificado y, en cualquier caso:

- Identificarán y describirán, en la documentación escrita y gráfica, las determinaciones y las normas urbanísticas objeto de modificación.
- Establecerán, mediante las normas urbanísticas y los planos de ordenación correspondientes, las determinaciones que se introduzcan con la modificación y que sustituyan a las precedentes.
- Incorporarán, en los casos sometidos a evaluación ambiental estratégica, los documentos exigidos en la legislación de evaluación ambiental.
- Incorporarán un estudio de evaluación de la movilidad generada, en los casos en que su finalidad específica lo requiera.
- Incorporarán la memoria de viabilidad económica y el informe de sostenibilidad, en el caso de su formulación preceptiva, en los términos establecidos en la presente ley y en la legislación estatal.



PDSU definitivamente aprobado en fecha 20.06.1988

Antecedentes

4 Las NNSS remiten a definición posterior mediante la formulación de un Plan especial de reforma interior la ordenación de los terrenos que conforman los ámbitos que son objeto de esta MP 14 A de las NNSS manteniendo, con ciertas modificaciones en su morfología, los ámbitos interiores no edificables que se definieron por las determinaciones del Proyecto de delimitación del suelo urbano definitivamente aprobado en fecha 20.06.1988, en adelante el PDSU, y que se incorporaron asimismo por las Normas provisionales definitivamente aprobadas por el Consell Insular d'Eivissa en fecha 23.06.2024, en adelante las NNSS 2004.

Las NNSS definen las alineaciones del viario perimetral y de algunos tramos del viario interior y asignan la integridad de los terrenos, incluyendo aquellos para los que se señala la condición de no edificables, a la calificación de zona residencial extensiva plurifamiliar E-P2 para la que las NNSS definen los siguientes parámetros y condiciones básicas de la ordenación:

- Parcela mínima (m²): 400
- Fachada/fondo mínimos (m): 15/15
- Ocupación máxima (%): 40
- Edificabilidad máxima (m²/m²): 0,8
- Volumen máximo por edificio (m³): 2.100
- Altura máxima (m): 7
- Altura total (m): 3 sobre la altura máxima.
- Número máximo de plantas: B+1P
- Separación mínima a vías y ELP (m): 5
- Separación mínima a linderos (m): 3
- Separación mínima entre edificios (m): 6
- IIUR 1/200 y 2 viv/parcela.



NNSS 2004

resultando pues de las determinaciones de las NNSS los siguientes parámetros básicos de la ordenación:

Ámbito PE-01J

- Superficie total 15.339 m²
- Total superficie calificada como E-P2 13.005 m²
- Total superficie zona no edificable 2.377 m²
- Superficie viario 2.334 m²
- Techo edificable total $13.005 \times 0,8 \text{ m}^2/\text{m}^2 = 10.404 \text{ m}^2$
- Capacidad potencial $13.005/200 = 65 \text{ viviendas}$ y 195 habitantes

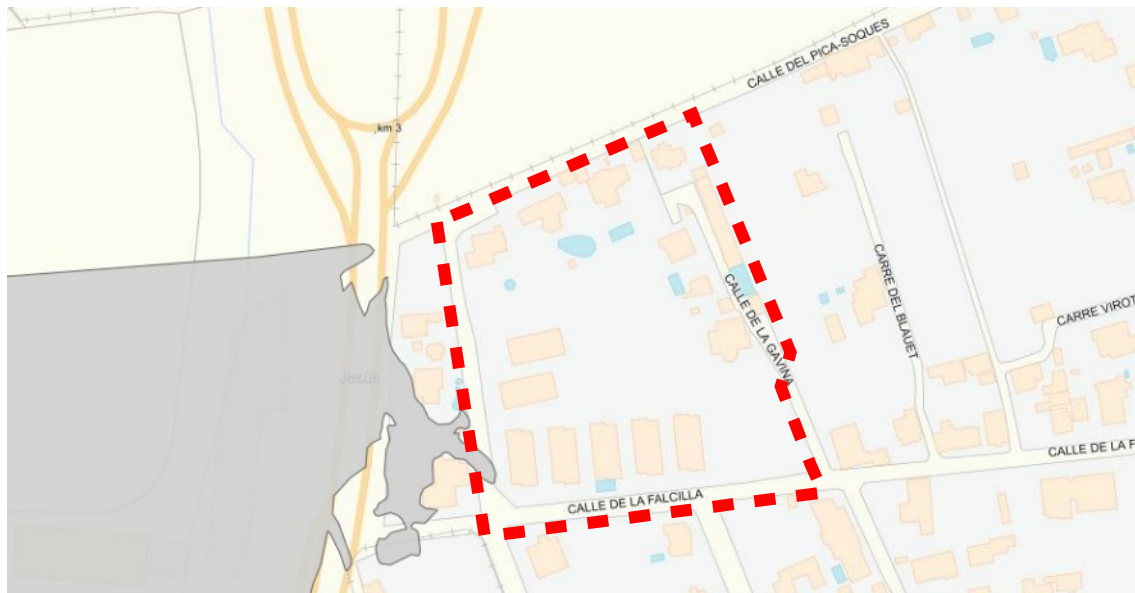
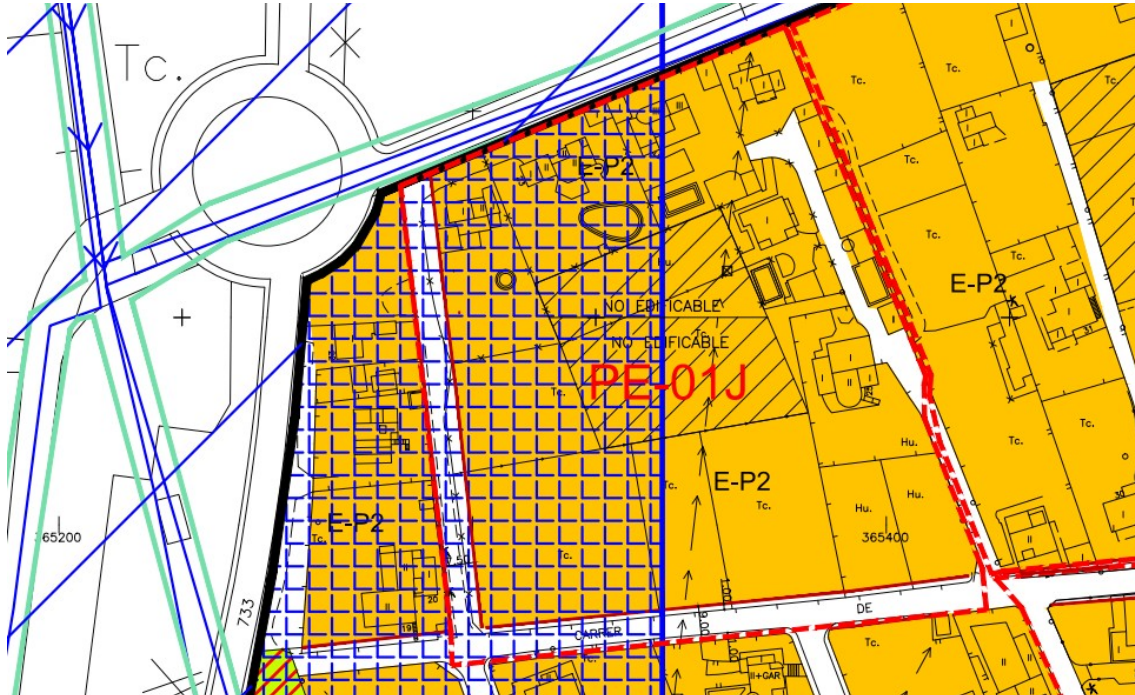
Ámbito PE-02J

- Superficie total 29.390 m²
- Total superficie calificada como E-P2 28.052 m²
- Total superficie zona no edificable 4.391 m²
- Superficie viario 1.338 m²
- Techo edificable total $28.052 \times 0,8 \text{ m}^2/\text{m}^2 = 22.441,60 \text{ m}^2$
- Capacidad potencial $28.052/200 = 140 \text{ viviendas}$ y 420 habitantes

Ámbito PE-03J

- a. Superficie total 27.246 m²
- b. Total superficie calificada como E-P2 23.270 m²
- c. Total superficie zona no edificable 3.026 m²
- d. Superficie viario 3.976 m²
- e. Techo edificable total $23.270 \times 0,8 \text{ m}^2/\text{m}^2 = 18.616 \text{ m}^2$
- f. Capacidad potencial $23.270/200 = 116$ viviendas y 348 habitantes

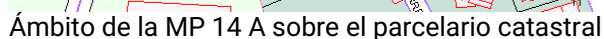
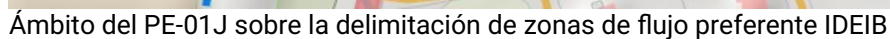
por lo que el techo total edificable del ámbito conjunto objeto de la MP 14 A es de 51.461,60 m² y la capacidad potencial de 321 viviendas y 963 habitantes.



Ambito PE-01J sobre la delimitación de zonas de flujo preferente MITECO

5 Aproximadamente la mitad oeste del ámbito del PE-01J se encuentra afectada por la delimitación de la zona de inundación potencial originada por el torrente de sa Llanerera pero no se encuentra incluida dentro de la delimitación de zonas de flujo preferente definidas por los Estudios Hidráulicos de Zonas Inundables no ARPSI que se recogen en el IDEIB ni por las

Documento firmado digitalmente. Codigo Seguro de Verificacin:D1Ht7m6mVT94tzhvhw5B Fecha de firma: 09/01/2026
MACIAS PLANELLAS CATALINA
El documento consta de un total de:47 página/s. Página 14 de 47.



5 En los casi 15 años de vigencia de las NNSS no ha sido posible desarrollar sus previsiones en relación con el ámbito conjunto que es ahora objeto de la MP 14 A se estima que básicamente a causa de:

- a. El alto grado de consolidación por la edificación de los terrenos.
- b. La distorsión que en la ordenación y gestión urbanísticas de los mismos deriva de la previsión de los ámbitos no edificables pero sí dotados de edificabilidad que las NNSS

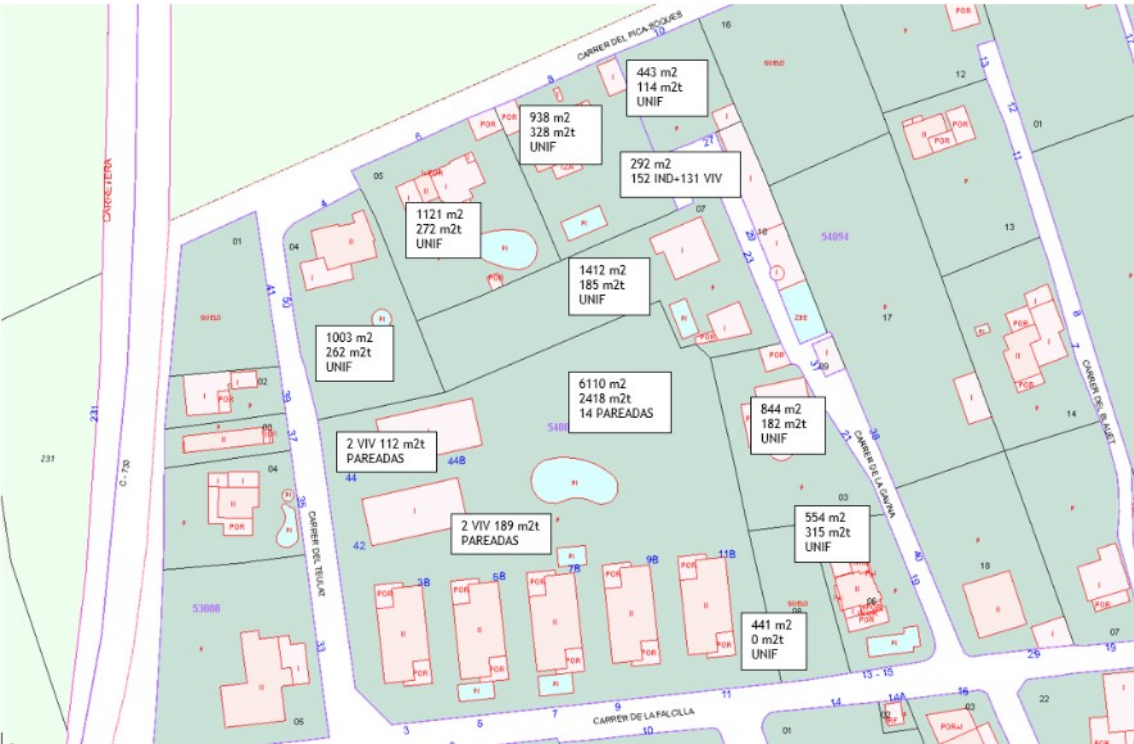
contemplan, que resultan de imposible equidistribución al no facultarse la posibilidad de asignación de volumetrías específicas de edificabilidad superior a la de la calificación E-P2 asignada.

c. La falta de ajuste de la calificación E-P2 asignada, que es de carácter y tipología plurifamiliar, a las características reales del tejido edificado de la zona, que es de carácter y tipología mayoritariamente unifamiliar suburbana.

6 Según se deriva del análisis de sus datos catastrales:

PE-01J	SUP	TECHO	VIV	PE-02J	SUP	TECHO	VIV	PE-03J	SUP	TECHO	VIV
4	1.003,00	262,00	1 0,26	16	1.061,00	0,00	0	22	1425	192	1 0,13
2	6.110,00	2.418,00	14 0,40	12	944,00	86,00	0 0,09	24	397	200	2 0,50
8	441,00		0,00	1	1.377,00	232,00	1 0,17	51	380	143	1 0,38
6	554,00	315,00	1 0,57	7	3.354,00	103,00	0 0,03	23	2054	678	2 0,33
3	844,00	182,00	1 0,22	1	880,00	172,00	1 0,20	52	1038	153	1 0,15
7	1.412,00	185,00	1 0,13	2	1.657,00	225,00	1 0,14	1	583	297	2 0,51
10	292,00	283,00	1 0,97	3	705,00	316,00	1 0,45	47	714	310	1 0,43
11	443,00	114,00	1 0,26	4	1.237,00	135,00	1 0,11	48	671	328	2 0,49
1	938,00	328,00	1 0,35	5	1.538,00	232,00	1 0,15	26	479	129	1 0,27
5	1.121,00	272,00	1 0,24	6	1.581,00	305,00	1 0,19	25	510	50	0 0,10
				8	2.143,00	30,00	0 0,01	27	642	170	1 0,26
				3	1.727,00	746,00	1 0,43	3	2439	213	1 0,09
				2	1.789,00	380,00	2 0,21	29	537	258	1 0,48
				4	431,00	116,00	1 0,27	28	415	157	1 0,38
				1	302,00	133,00	1 0,44	30	502	532	2 1,06
				4	240,00	226,00	2 0,94	31	888	35	0 0,04
				5	319,00	104,00	1 0,33	32	1266	170	1 0,13
				3	149,00	89,00	1 0,60	67	3125	0	0 0,00
				15	200,00	69,00	1 0,35	63	489	623	2 1,27
				2	1.816,00	0,00	0 0,00	64	489	614	1 1,26
				7	789,00	88,00	1 0,11	38	1110	247	1 0,22
				18	931,00	279,00	1 0,30	39	491	322	1 0,66
				14	837,00	224,00	1 0,27	4	2591	267	1 0,10
				13	810,00	122,00	1 0,15				
				17	1.789,00	49,00	0 0,03				
TOTAL	13.158,00	4.359,00	22 0,33	28.606,00	4.461,00	21 0,16		23235	6088	26 0,26	

Parámetros resultantes del catastro



Ámbito del PE-01J sobre el parcelario catastral

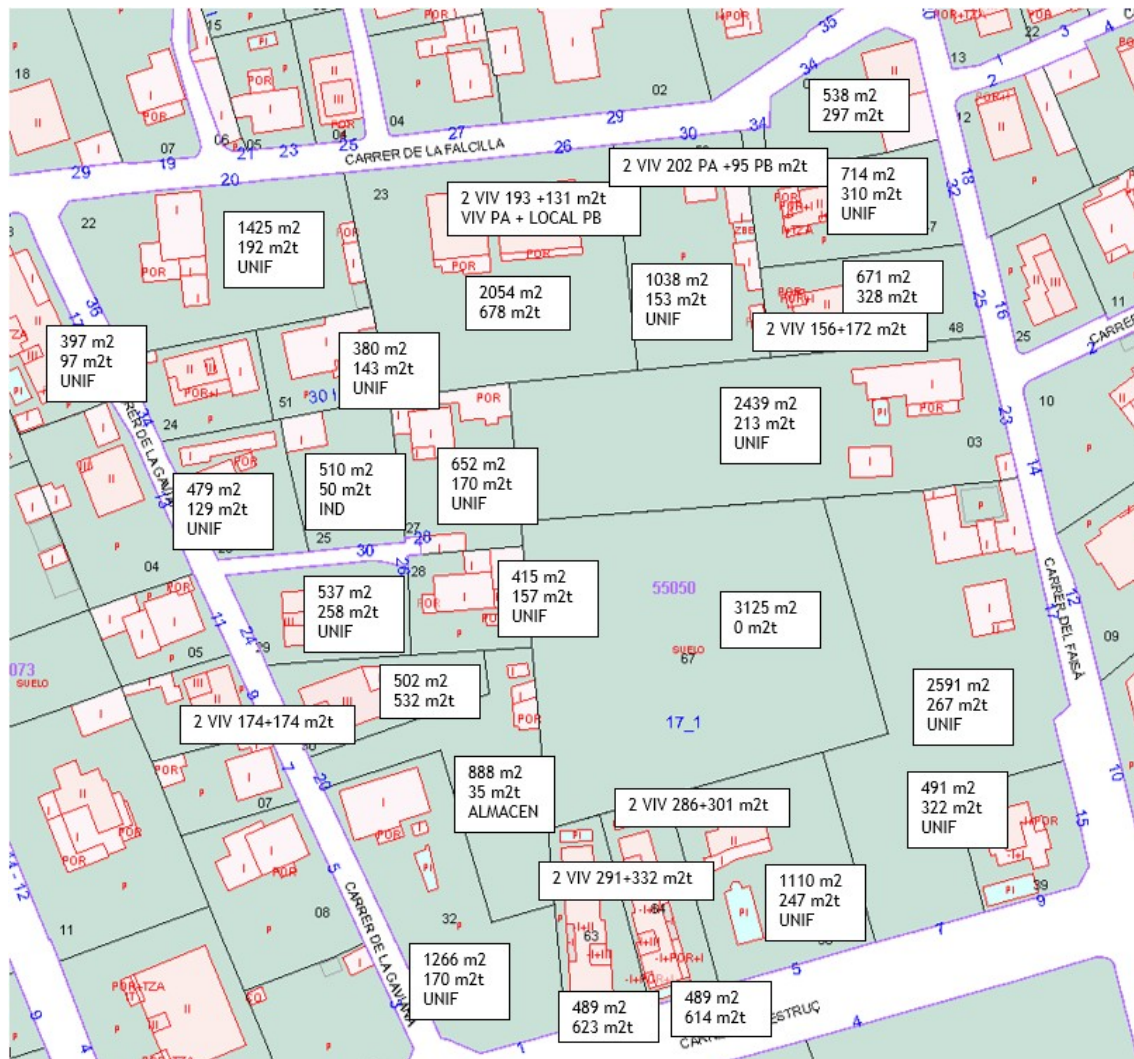
El uso mayoritariamente implantado es el residencial en la modalidad de vivienda unifamiliar aislada o pareada de una o dos plantas de altura y las edificabilidades se encuentran, una vez descontados los valores extremos, entre los 0,20 y 0,60 m²t/m².



De las veinticinco parcelas catastrales actualmente existentes, que totalizan una superficie de 28.606 m² según catastro, dos parcelas con una superficie conjunta de 2.877 m² carecen de edificación alguna y otras cuatro parcelas , con una superficie conjunta de 8.230 m², podrían considerarse infra edificadas al no superar su índice de edificabilidad los 0,1 m²t/m², careciendo de edificaciones destinadas al uso residencial un total de seis parcelas catastrales con una superficie conjunta de 11.107 m².

6.3 Los terrenos que conforman el ámbito del PE-03J están constituidos por un total de veintitrés parcelas catastrales con una superficie conjunta de 23.235 m2.

De todas ellas únicamente una parcela con una superficie de 3.125 m² carece de edificación alguna y otras dos parcelas, con una superficie conjunta de 3.327 m², podrían considerarse infra edificadas al no superar su índice de edificabilidad los 0,1 m²/m², careciendo de edificaciones destinadas al uso residencial un total de tres parcelas cuya superficie conjunta asciende a 4.523 m².



Ámbito del PE-03J sobre el parcelario catastral

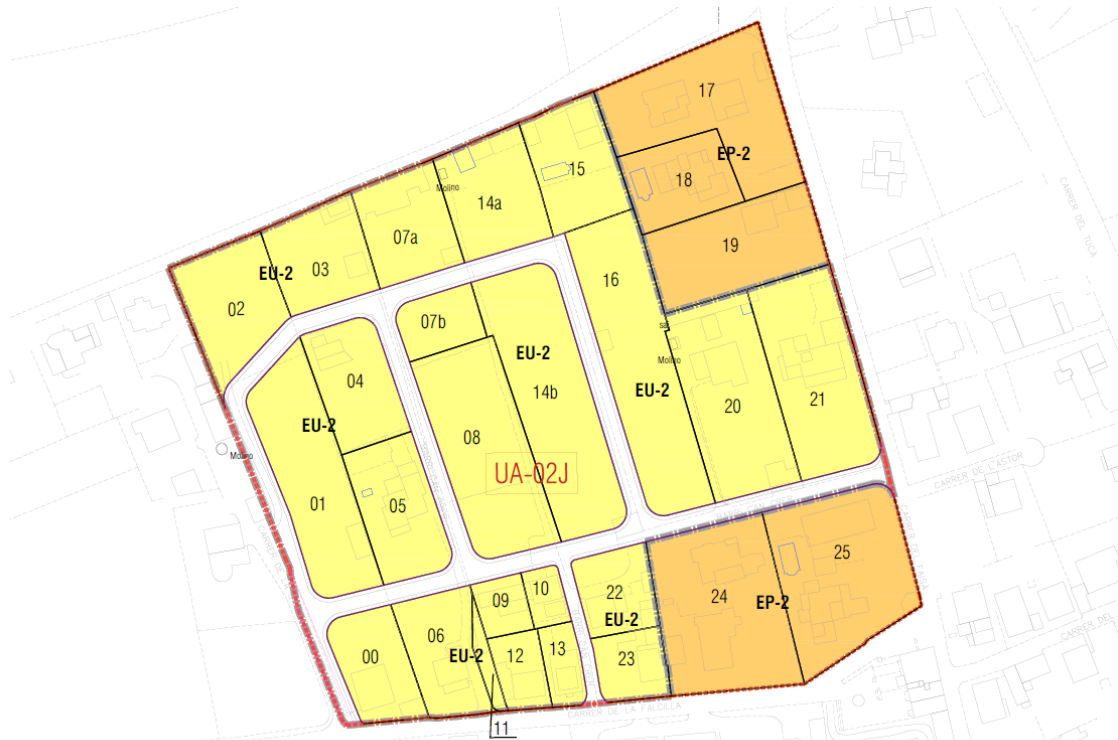
El uso mayoritariamente implantado es el residencial en la modalidad de vivienda unifamiliar aislada o pareada de una o dos plantas de altura y las edificabilidades se encuentran, una vez descontados los valores extremos, entre los 0,10 y 0,66 m²/m².

7 En relación con la ordenación de los terrenos que conforman el ámbito del PE-02J y con la finalidad de que fuera objeto de una tramitación independiente que no llegó a llevarse a cabo, se redactó en su día una propuesta de ordenación cuyas determinaciones se incorporan ahora a la ordenación que la MP 14 A propone y cuyas características básicas son:

- El mantenimiento de la asignación a la calificación E-P2 de una parte de las parcelas perimetrales del ámbito del PE-02J colindantes con las calles del Faisá y de la Falcilla.
- La asignación del resto de parcelas del ámbito a la calificación E-U2, de vivienda unifamiliar aislada de dos plantas de altura en parcela de 400 m² de superficie mínima.
- La desaparición de la previsión de la zona inedificable central que como al inicio se ha señalado representaba un problema irresoluble para la ordenación de los terrenos dada la imposibilidad de equidistribución de la carga que representaba, se compensa en cierto modo debido al esponjamiento que la disminución del techo edificable total y, sobre todo de lka capacidad potencial total se deriva y que, además, resulta una previsión más propia de ámbitos

asignados a tipologías de edificación continua que de ámbitos asignados a tipologías de edificación aislada como es el caso.

d. La definición de una red viaria interior que posibilite dar acceso a la totalidad de parcelas con la consecuente definición de una unidad de actuación en suelo urbano que permita gestionar urbanísticamente su desarrollo y ejecución.



Ordenación definida por la propuesta de ordenación para el ámbito del PE-02J

8 La aplicación de tales determinaciones a la ordenación de los terrenos del antiguo PE-02J supondrá los siguientes parámetros básicos resultantes:

Ámbito PE-02J

Terrenos excluidos de la UA-02J

- Superficie total 7.115 m²
- Total superficie calificada como E-P2 7.115 m²
- Techo edificable total $7.115 \times 0,8 \text{ m}^2/\text{m}^2 = 5.692 \text{ m}^2$
- Capacidad potencial $7.115/200 = 36$ viviendas y 108 habitantes

Terrenos incluidos en la UA-02J

- Superficie total 23.074 m²
- Total superficie calificada como E-U2 19.604 m²
- Total superficie calificada como vial 3.470 m²
- Techo edificable total $19.604 \times 0,6 \text{ m}^2/\text{m}^2 = 11.762,40 \text{ m}^2$
- Capacidad potencial $19.604/400 = 49$ viviendas y 147 habitantes

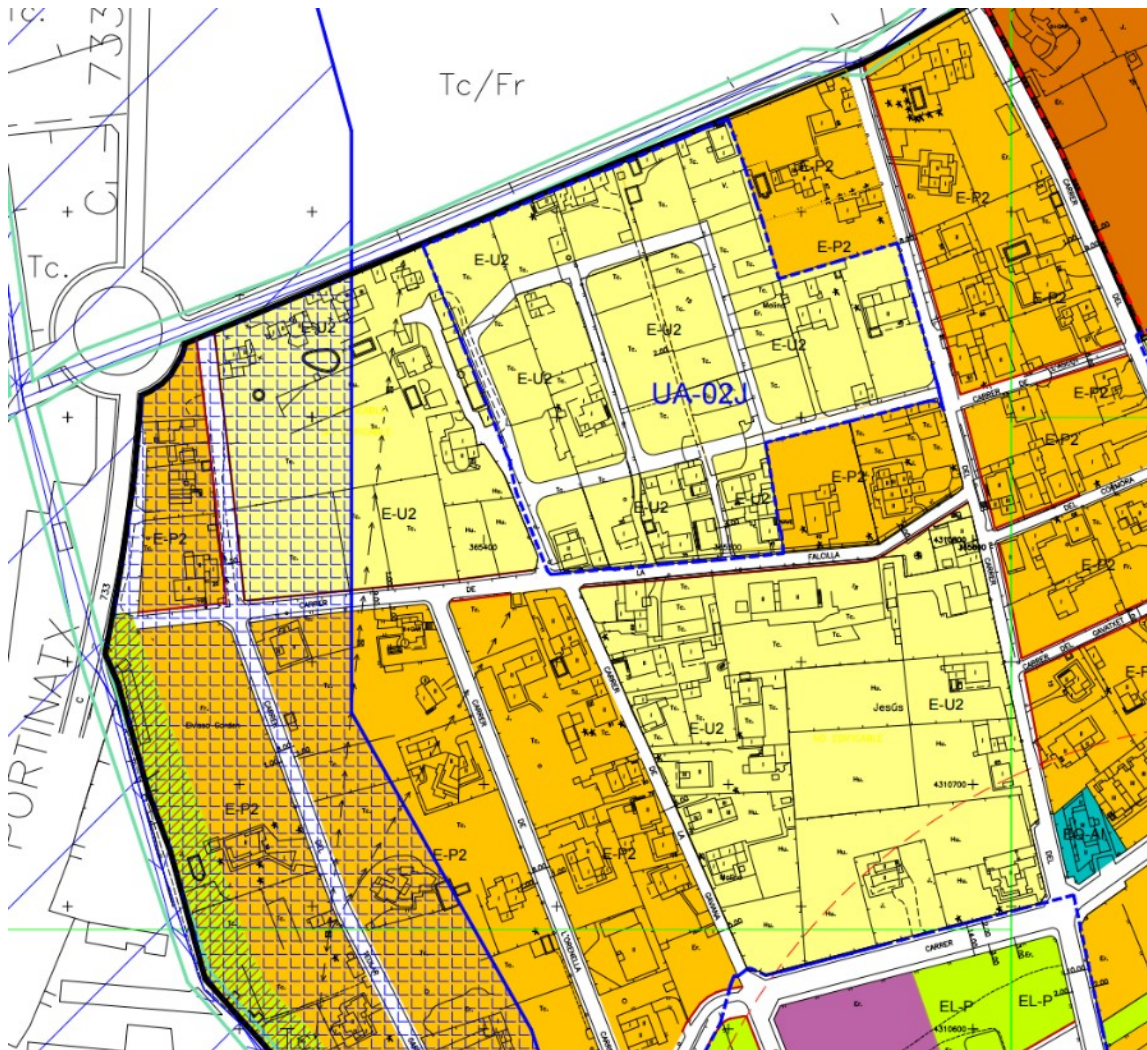
Techo edificable total 17.454,40 m²

Capacidad potencial total 85 viviendas y 255 habitantes.

Propuesta de ordenación

8 A la vista de lo señalado en el apartado anterior en relación con las características actuales y grado de consolidación de los terrenos que han de ser objeto de ordenación por la MP 14 A se ha estimado que, una vez descartado el mantenimiento de las determinaciones de la ordenación actual dada la imposibilidad de su concreción efectiva, y una vez incorporada como

propia la propuesta de ordenación efectuada respecto de los terrenos incluidos en el ámbito del PE-02J, la solución óptima para la ordenación del resto de los terrenos afectados, es decir de los incluidos en los ámbitos de los planes especiales PE-01J y PE-03J, es asimismo su asignación directa a la calificación E-U2, cuyas características tipológicas encajan entre las que resultan propias de las tipologías existentes en ambos ámbitos y que, dada la actual configuración viaria y mediante la utilización de la norma relativa a la posibilidad de emplazamiento de varias viviendas unifamiliares en una única parcela que las calificaciones unifamiliares integran, permite solventar los problemas puntuales de accesibilidad que las características de la red viaria existente plantea sin necesidad de acudir a la definición de un viario interior con la consecuente necesidad de delimitación de un ámbito de gestión tal y como se ha efectuado en relación con los terrenos del ámbito del PE-02J.



Propuesta de ordenación

9 La asignación de la calificación E-U2 a los terrenos de los ámbitos de los antiguos PE-01J y PE-03J supondrá los siguientes parámetros básicos resultantes:

Ámbito PE-01J

- Superficie total 15.339 m²
- Total superficie calificada como E-U2 13.005 m²
- Superficie viario 2.334 m²
- Techo edificable total $13.005 \times 0,6 \text{ m}^2/\text{m}^2 = 7.803 \text{ m}^2$
- Capacidad potencial $13.005/400 = 33$ viviendas y 99 habitantes

Ámbito PE-03J

- a. Superficie total 27.246 m²
- b. Total superficie calificada como E-U2 23.270 m²
- c. Superficie viario 3.976 m²
- d. Techo edificable total $23.270 \times 0,6 \text{ m}^2/\text{m}^2 = 13.962 \text{ m}^2$
- e. Capacidad potencial $23.270/400 = 58$ viviendas y 174 habitantes

por lo que el conjunto de la modificación propuesta supone:

- a. Un techo edificable total de $7.803 + 17.454,40 + 13.962 = 39.219,40 \text{ m}^2$ frente a los 51.461,60 resultantes de la ordenación actual, lo que supone una reducción de dicho techo edificable de 12.242,20 m², un 24 %.
- b. Una capacidad potencial de $33 + 85 + 58 = 176$ viviendas y 528 habitantes frente a las 321 viviendas y 963 habitantes resultantes de la ordenación actual, lo que supone una reducción de tal capacidad potencial de 435 habitantes, un 45 %.

Determinaciones de obligada inclusión

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

A efectos de cumplimentación de lo anterior, señalar que las determinaciones de la MP 14 A vienen a clarificar la ordenación urbanística de unos terrenos que han estado pendiente de tal ordenación desde los hace más de 15 años que se aprobaron las NNSS, con la mejora de la seguridad jurídica de los administrados que ello comporta; contemplan una reducción de la carga que habrán de soportar los terrenos como consecuencia de las determinaciones del planeamiento con la menor afección en su capacidad que ello conlleva; y suponen la definición de una ordenación urbanística más acorde con las características reales de los terrenos, finalidades todas ellas que integran los intereses generales a que obedece su formulación.

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

En desarrollo de lo anterior:

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

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

estructurales establecidas en el planeamiento anterior, e incluirá un balance comparativo relativo a la rentabilidad económica.

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

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

En este caso concreto las modificaciones que se plantean, que son asimilables a unas modificaciones de un plan de ordenación detallada al no resultar afectados aspectos estructurales de la ordenación, no contemplan, dado su carácter, actuaciones que supongan incremento de aprovechamiento sobre el atribuido por el planeamiento anterior y únicamente definen actuaciones que generan cesiones de suelo a la administración actuante para infraestructuras o dotaciones públicas que requieran su mantenimiento por la misma en el caso del ámbito de la unidad de actuación UA-02SJ por lo que la documentación del proyecto únicamente incorpora los estudios económicos a que el apartado 11.2 hace referencia, referidos a tal ámbito específico y en los términos que el artículo 47 de la LUIB establece.

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

A efectos de cumplimentación de lo anterior, señalar que como con anterioridad se ha señalado, las determinaciones de la MP 14 A suponen una mejora de la seguridad jurídica de los administrados, una menor incidencia en la capacidad de carga de los terrenos que habrán de soportar los terrenos y la definición de una ordenación urbanística más acorde con las características reales de los terrenos, finalidades todas ellas que justifican la oportunidad y conveniencia de su formulación en relación en relación a los intereses públicos y privados concurrentes.

13 El apartado 5 del artículo 59 de la LUIB determina que cuando las modificaciones de un instrumento de planeamiento urbanístico supongan, directa o indirectamente, un incremento de los parámetros de edificabilidad o de densidad vigentes, o bien una modificación de los usos del suelo, incorporarán al expediente que se tramite la identidad de todas las personas propietarias o titulares de otros derechos reales sobre las fincas afectadas durante los cinco años anteriores a su iniciación, según conste en el registro o el instrumento utilizado a efectos de notificaciones a las personas interesadas, de acuerdo con la legislación en la materia.

A efectos de cumplimentación de lo anterior, dadas las características del proyecto sus determinaciones no suponen una alteración de las NNSS de las contempladas por la norma citada, por lo que no resulta exigible la incorporación al expediente de la relación a que la misma se refiere.

Relación de documentación modificada

14 Como consecuencia de las determinaciones de esta MP 14 A:

14.1 Resultan modificados los siguientes planos de la documentación gráfica de las NNSS:

- a. Planos JES-01, JES-03 y JES-04. Jesús. Qualificació del sòl, a escala 1/1000.

14.2 Resultan modificadas las siguientes determinaciones de las NNUU de las NNSS:

14.2.1 El apartado 6.3 del artículo 1.2.02, que quedará como sigue:

6.3 El Plan especial de reforma interior previsto en el núcleo de Santa Eulària (PE-02SE)

14.2.2 El apartado 1 del artículo 7.1.04 que quedará como sigue:

1.- Las NNSS definen como ámbito sujeto a la formulación de Plan especial de reforma interior los terrenos de la zona de sa Rota d'en Pere Cardona incluidos en el ámbito del PE-02SE

14.2.3 El subapartado b) del número 4 del artículo 7.1.04 que quedará como sigue:

b).- En el ámbito del Plan especial PE-02SE resultará factible la autorización de actuaciones de vallado de parcelas, así como las de mejora de las edificaciones preexistentes que tengan acceso por vial grafiado en las NNSS, que podrán suponer incremento de la superficie construida de las mismas.

Las ampliaciones deberán retranquearse como mínimo 8 m del eje de todos los viales existentes perimetrales a la parcela y su magnitud no podrá superar el mayor de los siguientes límites:

- a. El 10% de la superficie de la parcela con un máximo de 50 m2*
- b. 30 m2*

14.3 Se incorpora al Anexo II de las NNUU la ficha de la nueva UA-02J con el siguiente contenido:

02. UNIDAD DE ACTUACIÓN UA-02J

a). Situación, ámbito y objeto.

Se trata de una unidad de actuación, situada entre las calles de la Gavina, la Falcilla y el Faisán. Su objeto es la ordenación interior, especialmente en cuanto a la vialidad y mejora de las infraestructuras existentes.

b). Criterios de ordenación.

Se deberá redactar un proyecto de reparcelación para garantizar las cesiones de suelo público y la equidistribución de beneficios y cargas.

Se deberá redactar un proyecto de dotación de servicios para ejecutar los viales previstos en el planeamiento y las infraestructuras necesarias para que las parcelas alcancen la condición de solar.

c). Condiciones urbanísticas.

Serán las correspondientes a la zona EU2 de las normas urbanísticas, con las siguientes condiciones específicas:

-El pavimento de la planta baja deberá situarse a una cota mínima de 0,60 m sobre el terreno natural para evitar el riesgo de inundaciones.

-En caso de existir planta sótano la cota de acceso deberá estar también a dicha cota mínima y en esta planta no se podrá almacenar ningún producto contaminante.

-La superficie libre de parcela deberá disponer de, al menos, un 40% de la superficie de la parcela ajardinada con especies autóctonas de bajo requerimiento hídrico.

-Las superficies pavimentadas serán con acabado permeable de tipo drenante.

-Se preverá al menos una plaza de aparcamiento por vivienda en cada parcela.

d). Sistema de actuación: Reparcelación en la modalidad de compensación.

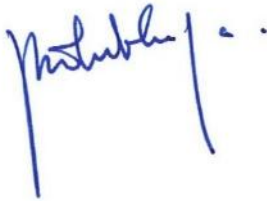
e). Plazos máximos:

-Estatutos y bases: 2 años desde la aprobación definitiva de esta modificación.

*-Proyecto de reparcelación: 1 año desde la aprobación definitiva de los estatutos y bases.
-Proyecto de dotación: 1 año desde la aprobación definitiva del proyecto de reparcelación.
-Plazo máximo para iniciar y finalizar las obras de dotación: 5 años, desde la aprobación de la modificación y 2 años para su ejecución.*

f). Tipo de actuación de transformación urbanística: Actuación aislada con reducción del aprovechamiento.

Santa Eulària des Riu, mayo de 2025



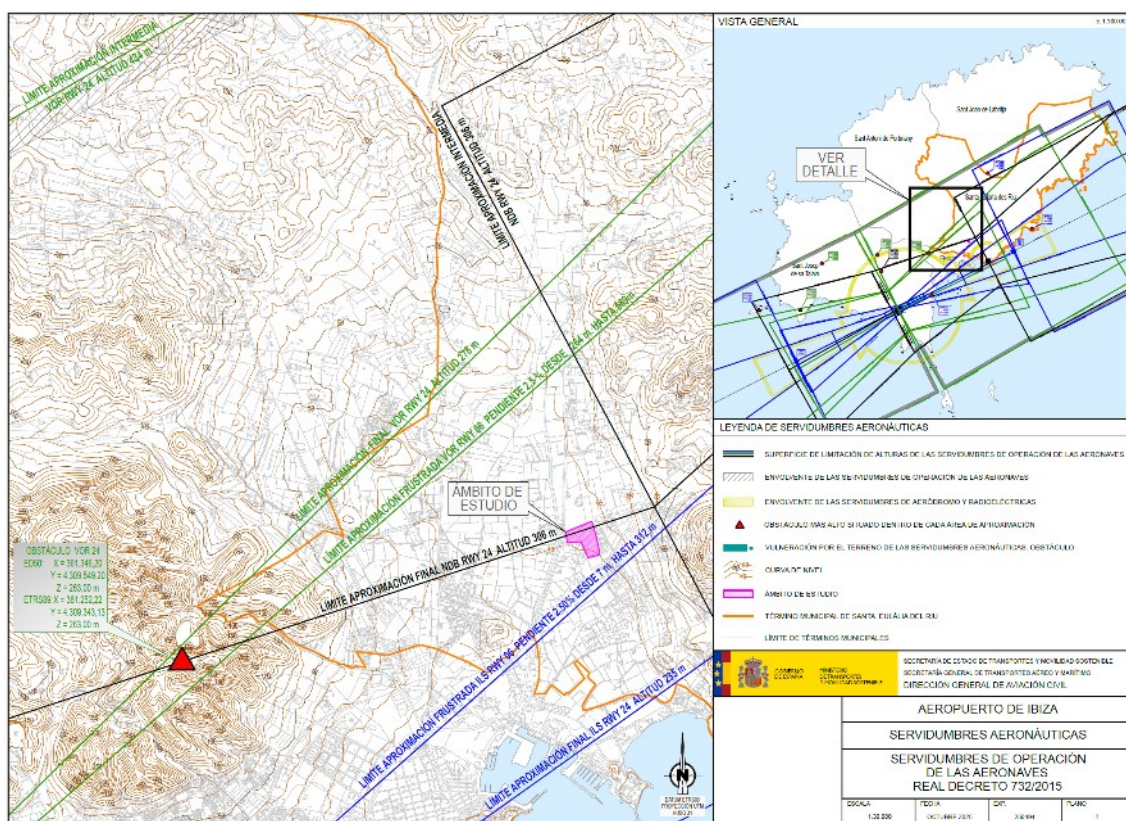
jose bonilla villalonga.arquitecto

MEMORIA DE INFORMES DE OTRAS ADMINISTRACIONES

1 En cumplimiento de lo señalado por la Disposición adicional segunda del Real Decreto 2591/1998, de 4 de diciembre, sobre la Ordenación de los Aeropuertos de Interés General y su Zona de Servicio, en ejecución de lo dispuesto por el artículo 166 de la Ley 13/1996, de 30 de diciembre, de Medidas Fiscales, Administrativas y del Orden Social, el proyecto de la MP 14 fue remitido en fecha 29.08.2025 al Ministerio de Fomento para la emisión del informe sobre la calificación de la zona de servicio aeroportuaria como sistema general y sobre el espacio territorial afectado por las servidumbres y los usos que se pretenden asignar a este espacio que dicha Disposición contempla.

2 Con fecha 27.10.2025 ha sido emitido el informe solicitado en el que, en resumen, se señala que

a. El ámbito de la MP 14A se encuentra incluido en las zonas de Servidumbres Aeronáuticas del Aeropuerto de Ibiza, representándose en el plano que se adjunta las líneas de nivel de las superficies limitadoras de las Servidumbres Aeronáuticas del Aeropuerto de Ibiza que le afectan, las cuales determinan las alturas respecto al nivel del mar que no debe sobrepasar ninguna construcción o instalación, plantaciones, modificaciones del terreno u objetos fijos o móviles así como el gálibo de las infraestructuras viarias.



Plano adjunto al informe

b. El planeamiento urbanístico debe de incorporar entre sus planos normativos, el plano de las Servidumbres Aeronáuticas del Aeropuerto de Ibiza, dejando constancia expresa de las anteriores limitaciones.

c. En particular, el ámbito de la MP 14A se encuentra principalmente afectado por la Superficie de Aproximación Final de la maniobra VOR RWY 24, entre otras.

d. Teniendo en cuenta las cotas del terreno, según la cartografía disponible, y las cotas de las servidumbres aeronáuticas, y dado que en el ámbito de estudio el margen mínimo entre ambas es de 255 metros, se considera que hay cota, en principio, suficiente para que las servidumbres aeronáuticas no sean sobrepasadas por las construcciones, instalaciones o plantaciones que pudieran permitirse que deberán en cualquier caso quedar por debajo de dichas servidumbres, incluidos todos sus elementos, incluidas las grúas de construcción y similares.

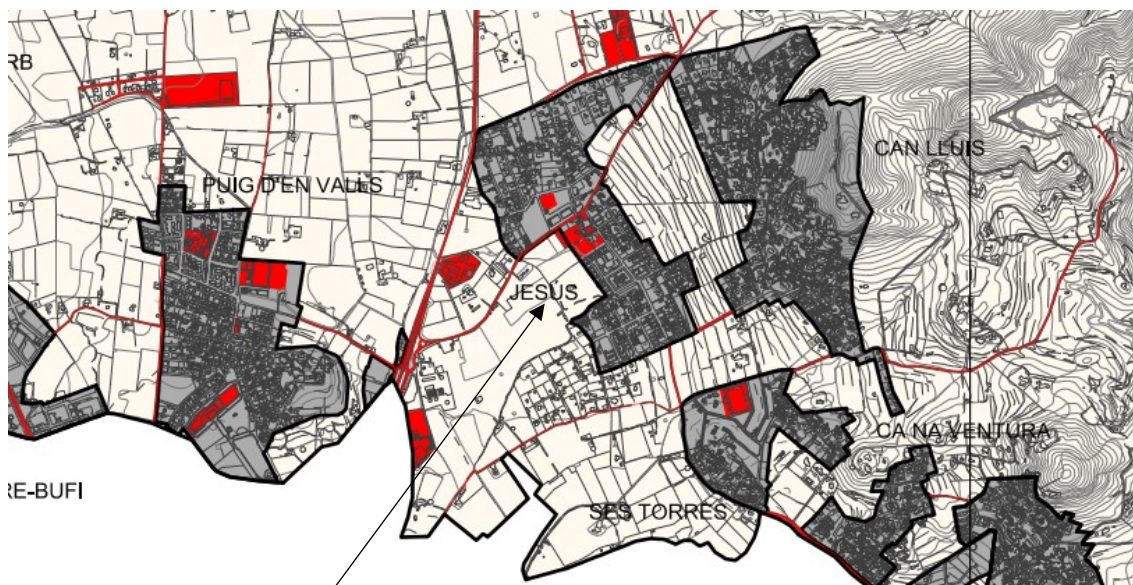
e. En consecuencia con todo lo anteriormente expuesto, se informa favorablemente la MP 14A en lo que a servidumbres aeronáuticas se refiere, siempre y cuando las construcciones, instalaciones o plantaciones propuestas u objetos fijos o móviles (postes, antenas, aerogeneradores incluidas sus palas, carteles, etc.), así como el gálibo de las infraestructuras viarias no vulneren las servidumbres aeronáuticas.

ANEXO 1

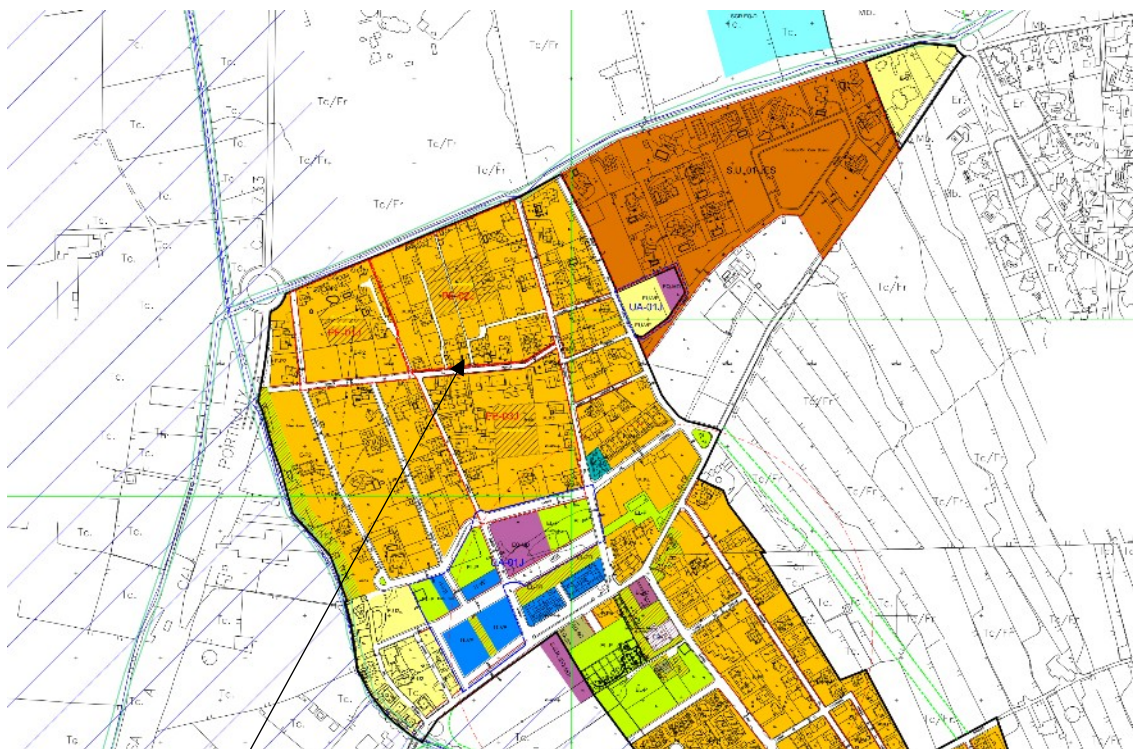
RESUMEN EJECUTIVO

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

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



Núcleo urbano de Jesús

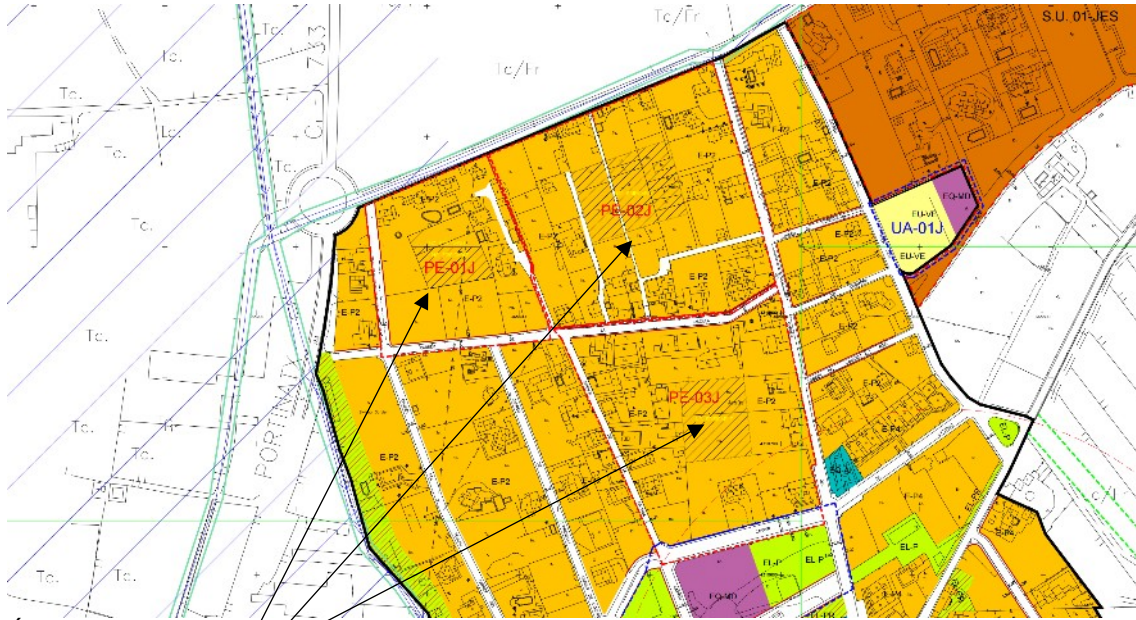


Ámbitos afectados

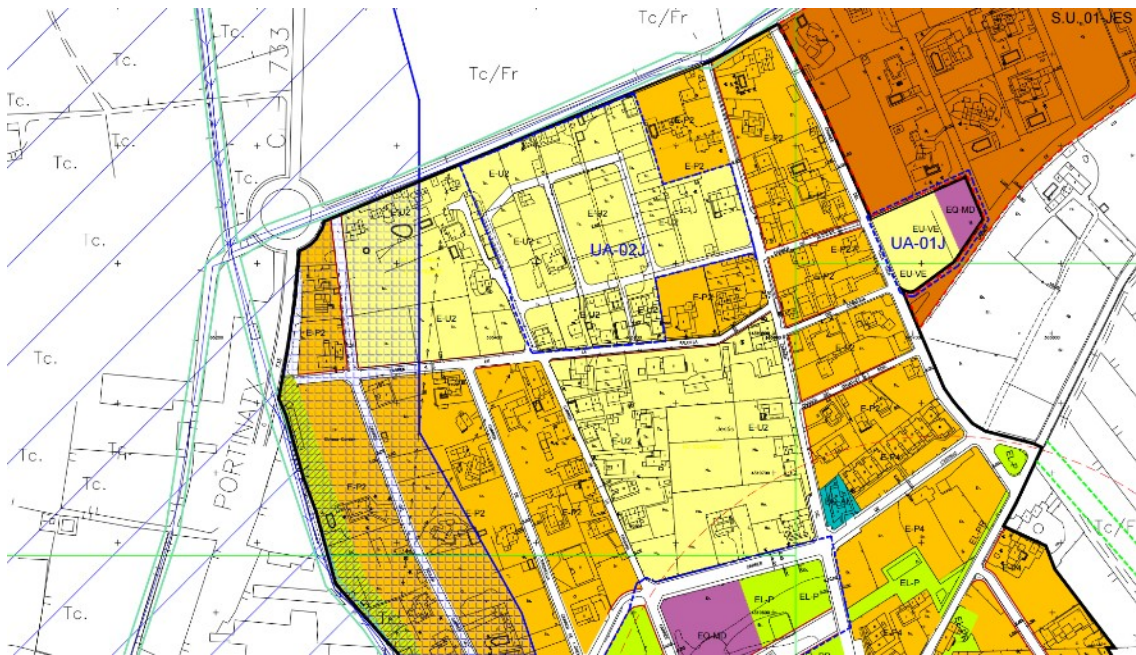
2 A efectos de cumplimentación de lo anterior:

2.1 Los ámbitos en los que la ordenación proyectada altera la vigente son los de los Planes especiales de reforma interior PE-01J, PE-02J y PE-03J, en el núcleo urbano de Jesús.

2.2 El alcance de la alteración proyectada, tal y como en la Memoria se señala es la supresión de dichos Planes y la definición de modo directo de una nueva ordenación para los terrenos incluidos en sus ámbitos.



Ámbitos afectados



Ordenación propuesta

2.3 Dadas las características de las determinaciones de la MP 14 A, no se ha estimado necesaria una suspensión de los procedimientos de ejecución o de intervención urbanística en ningún ámbito del término municipal distinta de la que se deriva de lo señalado en el apartado 4 del artículo 51 de la LUIB, que afectará a los ámbitos de los Planes especiales PE-01J, PE-02J y PE-03J, cuya duración será de dos años o hasta la aprobación definitiva de la MP 14 A, sin perjuicio de la posibilidad de ampliación del citado plazo hasta un máximo de 3 años en caso de que deba repetirse el trámite de información pública posterior a la aprobación inicial.

ANEXO 2

DOCUMENTACIÓN ESCRITA MODIFICADA

1 Como consecuencia de las determinaciones de la MP 14 A resultan modificadas las siguientes determinaciones de las NNUU de las NNSS:

1.1 El artículo 1.2.02 que actualmente reza:

ARTÍCULO 1.2.02
DESARROLLO DEL PLANEAMIENTO

1.- Instrumentos.

Las NNSS se desarrollarán, de acuerdo a cada clase de suelo definido en este Título y con lo previsto en la legislación urbanística aplicable, mediante Planes especiales, Estudios de detalle y Unidades de actuación o de ejecución en suelo urbano que, en su caso, se lleven a efecto por medio de los correspondientes proyectos de ejecución.

a).- Planes especiales.

El Plan especial es el instrumento para el desarrollo de ordenaciones sectoriales o parciales del territorio, es decir con incidencia limitada a los aspectos urbanísticos comprendidos en sus objetivos. Los Planes especiales podrán tener las siguientes o análogas finalidades:

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

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

En todo lo no específicamente modificado por las NNSS, continuarán rigiendo las determinaciones de los Planes especiales definitivamente aprobados.

Los Planes Especiales para la instalación de redes y servicios de telecomunicaciones se ajustarán a lo determinado por el Plan director sectorial de telecomunicaciones de las Illes Balears, definitivamente aprobado mediante el Decreto 22/2006, de 10 marzo.

b).- Estudios de detalle.

Para la aplicación de las NNSS en suelo urbano se podrán formular, cuando sea necesario, Estudios de detalle con alguna o algunas de las siguientes finalidades:

- Señalamiento de alineaciones y rasantes de elementos o tramos de la red viaria en desarrollo de las previsiones contenidas en el planeamiento, y completar las que ya estuviesen fijadas.
- Reajustar o adaptar las alineaciones y rasantes señaladas en los instrumentos de planeamiento, pudiendo concretar los trazados, sin reducir en ningún caso la superficie del viario y otros espacios públicos y sin incrementar las edificabilidades ni alterar los aprovechamientos asignados.

- Ordenar los volúmenes edificatorios, respetando siempre las determinaciones del planeamiento en cuanto a aprovechamiento, alturas máximas previstas, densidad de población y usos permitidos y prohibidos.

Se redactarán Estudios de detalle en aquellos casos en que así lo dispongan las NNSS o su planeamiento de desarrollo y con las finalidades que en aquellos se establezca. Asimismo se elaborarán cuando el Ayuntamiento lo considere necesario, por propia iniciativa o a propuesta de interesado, en atención a las circunstancias urbanísticas de una actuación o emplazamiento determinado.

En todo lo no específicamente modificado por las NNSS, continuarán rigiendo las determinaciones de los Estudios de detalle definitivamente aprobados.

c).- Unidades de actuación.

Las determinaciones de las NNSS, o de sus instrumentos de desarrollo, podrán desarrollarse de forma sistemática mediante polígonos y unidades de actuación o, de forma asistemática, mediante actuaciones aisladas. El desarrollo mediante actuaciones sistemáticas será obligatorio cuando resulte necesario proceder a la equidistribución de los beneficios y cargas del planeamiento entre los propietarios afectados.

El ámbito de las unidades de actuación se señala en los planos correspondientes, así como las superficies de cada zona. A estos efectos, las superficies de suelo no lucrativo (equipamientos, viales, aparcamientos y espacios libres) se considerarán como mínimas y deberán ser de cesión pública y gratuita. Las superficies de suelo lucrativo se considerarán como máximas y se regularán según las condiciones particulares de la zona, aunque, previamente, se deberá redactar un estudio de detalle de alineaciones y rasantes cuando para el desarrollo de la UA sea necesario ejecutar y ceder superficie destinada a viales, aparcamientos o espacio libre público y de volúmenes cuando la ordenación de detalle no se encuentre definida en los planos. Los viales se deberán dotar y ceder con todas las infraestructuras propias del suelo urbano consolidado, de acuerdo con lo que se establece en estas normas. Las zonas verdes formarán parte del proyecto de urbanización o de dotación de servicios y se cederán ordenadas, de acuerdo con el artículo 7.2.01, de forma que permitan su utilización pública.

2.- Iniciativa.

Los instrumentos de planeamiento que se formulen en desarrollo de estas NNSS podrán ser de iniciativa pública, privada o mixta. Los particulares tienen derecho a la consulta previa en materia de iniciativa y colaboración en la actividad municipal, siempre que presenten la documentación preceptiva en cada caso y su contenido sea conforme a Derecho y a las NNSS

3.- Tramitación simultánea.

Los instrumentos de planeamiento que desarrollen las NNSS se podrán tramitar de forma simultánea con los instrumentos de ejecución o gestión correspondientes.

4.- Precisión de los límites.

Los límites de los ámbitos definidos por las NNSS podrán ser objeto de reajuste en los respectivos instrumentos de desarrollo cuando afecten a los siguientes aspectos:

- a).- Alineación o líneas de edificación existentes.
- b).- Características topográficas del terreno.
- c).- Existencia de arbolado y otros elementos de interés según el parecer de los servicios técnicos municipales.

Se admitirá, en relación a las superficies delimitadas en los planos de estas NNSS, un margen de error del + 5 % y la presentación de las diferentes documentaciones se deberá realizar sobre

cartografía oficial municipal, debiéndose señalar, en su caso, las coordenadas de, por lo menos, dos puntos correspondientes a puntos fijos en el terreno.

5.- Unidades de Actuación definidas por las NNSS

La relación y condiciones de la ordenación y gestión de las unidades de actuación delimitadas por las NNSS se contienen en el anexo II de estas normas urbanísticas

6.- Planes especiales definidos por las NNSS

6.1.- Planes especiales de los núcleos turísticos del litoral: Es Figueras, Cala Llenya, Es Canar-Punta Arabí, Ca Na Martina-S'Argamassa-Cala Pada, Siesta-Montañas Verdes-Buenavista, Valverde-Cala Llonga, Roca Llisa y Ses Torres-Can Pep Simó-Cap Martinet.

6.2.- Planes especiales de protección del Puig de Missa (PE-01SE), Minas de s'Argentera, Canal d'en Martí y acueducto de S'Argamassa.

6.3.- Los Planes especiales de reforma interior previstos en el núcleo de Jesús (PE-01J, PE-02J y PE-03J) y en el de Santa Eulària (PE-02SE).

6.4.- El Plan especial para la ordenación de las actividades de servicios existentes en suelo rústico, el Plan especial para la ordenación de las actividades de alojamiento turístico existentes en suelo rústico y el Plan especial para la ordenación de las zonas industriales del término.

6.5.- El Plan especial de accesos y peatonalización de Jesús y el Plan especial de la zona del Riu de Santa Eulària.

6.6.- El Plan especial de mejora del saneamiento y drenaje

pasará a señalar:

ARTÍCULO 1.2.02 DESARROLLO DEL PLANEAMIENTO

1.- Instrumentos.

Las NNSS se desarrollarán, de acuerdo a cada clase de suelo definido en este Título y con lo previsto en la legislación urbanística aplicable, mediante Planes especiales, Estudios de detalle y Unidades de actuación o de ejecución en suelo urbano que, en su caso, se lleven a efecto por medio de los correspondientes proyectos de ejecución.

a).- Planes especiales.

El Plan especial es el instrumento para el desarrollo de ordenaciones sectoriales o parciales del territorio, es decir con incidencia limitada a los aspectos urbanísticos comprendidos en sus objetivos. Los Planes especiales podrán tener las siguientes o análogas finalidades:

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

naturales, del paisaje y del medio físico rural, urbano y sus vías de comunicación y el establecimiento y coordinación de infraestructuras básicas.

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

En todo lo no específicamente modificado por las NNSS, continuarán rigiendo las determinaciones de los Planes especiales definitivamente aprobados.

Los Planes Especiales para la instalación de redes y servicios de telecomunicaciones se ajustarán a lo determinado por el Plan director sectorial de telecomunicaciones de las Illes Balears, definitivamente aprobado mediante el Decreto 22/2006, de 10 marzo.

b).- Estudios de detalle.

Para la aplicación de las NNSS en suelo urbano se podrán formular, cuando sea necesario, Estudios de detalle con alguna o algunas de las siguientes finalidades:

- Señalamiento de alineaciones y rasantes de elementos o tramos de la red viaria en desarrollo de las previsiones contenidas en el planeamiento, y completar las que ya estuviesen fijadas.
- Reajustar o adaptar las alineaciones y rasantes señaladas en los instrumentos de planeamiento, pudiendo concretar los trazados, sin reducir en ningún caso la superficie del viario y otros espacios públicos y sin incrementar las edificabilidades ni alterar los aprovechamientos asignados.
- Ordenar los volúmenes edificatorios, respetando siempre las determinaciones del planeamiento en cuanto a aprovechamiento, alturas máximas previstas, densidad de población y usos permitidos y prohibidos.

Se redactarán Estudios de detalle en aquellos casos en que así lo dispongan las NNSS o su planeamiento de desarrollo y con las finalidades que en aquellos se establezca. Asimismo se elaborarán cuando el Ayuntamiento lo considere necesario, por propia iniciativa o a propuesta de interesado, en atención a las circunstancias urbanísticas de una actuación o emplazamiento determinado.

En todo lo no específicamente modificado por las NNSS, continuarán rigiendo las determinaciones de los Estudios de detalle definitivamente aprobados.

c).- Unidades de actuación.

Las determinaciones de las NNSS, o de sus instrumentos de desarrollo, podrán desarrollarse de forma sistemática mediante polígonos y unidades de actuación o, de forma asistemática, mediante actuaciones aisladas. El desarrollo mediante actuaciones sistemáticas será obligatorio cuando resulte necesario proceder a la equidistribución de los beneficios y cargas del planeamiento entre los propietarios afectados.

El ámbito de las unidades de actuación se señala en los planos correspondientes, así como las superficies de cada zona. A estos efectos, las superficies de suelo no lucrativo (equipamientos, viales, aparcamientos y espacios libres) se considerarán como mínimas y deberán ser de cesión pública y gratuita. Las superficies de suelo lucrativo se considerarán como máximas y se regularán según las condiciones particulares de la zona, aunque, previamente, se deberá redactar un estudio de detalle de alineaciones y rasantes cuando para el desarrollo de la UA sea necesario ejecutar y ceder superficie destinada a viales, aparcamientos o espacio libre público y de volúmenes cuando la ordenación de detalle no se encuentre definida en los planos. Los viales se deberán dotar y ceder con todas las infraestructuras propias del suelo urbano consolidado, de acuerdo con lo que se establece en estas normas. Las zonas verdes formarán parte del proyecto de urbanización o de dotación de servicios y se cederán ordenadas, de acuerdo con el artículo 7.2.01, de forma que permitan su utilización pública.

2.- Iniciativa.

Los instrumentos de planeamiento que se formulen en desarrollo de estas NNSS podrán ser de iniciativa pública, privada o mixta. Los particulares tienen derecho a la consulta previa en materia de iniciativa y colaboración en la actividad municipal, siempre que presenten la documentación preceptiva en cada caso y su contenido sea conforme a Derecho y a las NNSS

3.- Tramitación simultánea.

Los instrumentos de planeamiento que desarrollen las NNSS se podrán tramitar de forma simultánea con los instrumentos de ejecución o gestión correspondientes.

4.- Precisión de los límites.

Los límites de los ámbitos definidos por las NNSS podrán ser objeto de reajuste en los respectivos instrumentos de desarrollo cuando afecten a los siguientes aspectos:

- a).- Alineación o líneas de edificación existentes.
- b).- Características topográficas del terreno.
- c).- Existencia de arbolado y otros elementos de interés según el parecer de los servicios técnicos municipales.

Se admitirá, en relación a las superficies delimitadas en los planos de estas NNSS, un margen de error del + 5 % y la presentación de las diferentes documentaciones se deberá realizar sobre cartografía oficial municipal, debiéndose señalar, en su caso, las coordenadas de, por lo menos, dos puntos correspondientes a puntos fijos en el terreno.

5.- Unidades de Actuación definidas por las NNSS

La relación y condiciones de la ordenación y gestión de las unidades de actuación delimitadas por las NNSS se contienen en el anexo II de estas normas urbanísticas

6.- Planes especiales definidos por las NNSS

6.1.- Planes especiales de los núcleos turísticos del litoral: Es Figueral, Cala Llenya, Es Canar-Punta Arabí, Ca Na Martina-S'Argamassa-Cala Pada, Siesta-Montañas Verdes-Buenavista, Valverde-Cala Llonga, Roca Llisa y Ses Torres-Can Pep Simó-Cap Martinet.

6.2.- Planes especiales de protección del Puig de Missa (PE-01SE), Minas de s'Argentera, Canal d'en Martí y acueducto de S'Argamassa.

6.3 El Plan especial de reforma interior previsto en el núcleo de Santa Eulària (PE-02SE)

6.4.- El Plan especial para la ordenación de las actividades de servicios existentes en suelo rústico, el Plan especial para la ordenación de las actividades de alojamiento turístico existentes en suelo rústico y el Plan especial para la ordenación de las zonas industriales del término.

6.5.- El Plan especial de accesos y peatonalización de Jesús y el Plan especial de la zona del Riu de Santa Eulària.

6.6.- El Plan especial de mejora del saneamiento y drenaje

1.2 El artículo 7.1.04 que actualmente reza:

ARTÍCULO 7.1.04 PLANES ESPECIALES DE REFORMA INTERIOR

1.- Se definen como ámbitos sujetos a la formulación de Plan especial de reforma interior:

a).- Los terrenos del barrio de Can Cirer, en el núcleo de Jesús, incluidos en los ámbitos delimitados como PE-01J, PE-02J y PE-03J.

b).- Los terrenos de la zona de sa Rota d'en Pere Cardona incluidos en el ámbito del PE-02SE

2.- Los Planes Especiales tendrán por objeto:

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

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

4.- Hasta tanto no resulte definitivamente aprobado el correspondiente Plan Especial:

a).- Regirán en cada una de las zonas, con carácter transitorio, las condiciones de ordenación que en éstas NNSS se definen, no pudiendo autorizarse en los respectivos ámbitos nuevas parcelaciones o actuaciones de dotación de servicios.

b).- En los ámbitos de los planes especiales PE-01J, PE-02J, PE-03J y PE-02SE resultará factible la autorización de actuaciones de vallado de parcelas, así como las de mejora de las edificaciones preexistentes que tengan acceso por vial grafiado en las NNSS, que podrán suponer incremento de la superficie construida de las mismas.

Las ampliaciones deberán retranquearse como mínimo 8 m del eje de todos los viales existentes perimetrales a la parcela y su magnitud no podrá superar el mayor de los siguientes límites:

- a. El 10% de la superficie de la parcela con un máximo de 50 m²
- b. 30 m²

pasará a señalar:

ARTÍCULO 7.1.04

PLANES ESPECIALES DE REFORMA INTERIOR

1.- Las NNSS definen como ámbito sujeto a la formulación de Plan especial de reforma interior los terrenos de la zona de sa Rota d'en Pere Cardona incluidos en el ámbito del PE-02SE

2.- Los Planes Especiales tendrán por objeto:

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

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

4.- Hasta tanto no resulte definitivamente aprobado el correspondiente Plan Especial:

a).- Regirán en cada una de las zonas, con carácter transitorio, las condiciones de ordenación que en éstas NNSS se definen, no pudiendo autorizarse en los respectivos ámbitos nuevas parcelaciones o actuaciones de dotación de servicios.

b).- *En el ámbito del Plan especial PE-02SE resultará factible la autorización de actuaciones de vallado de parcelas, así como las de mejora de las edificaciones preexistentes que tengan acceso por vial grafiado en las NNSS, que podrán suponer incremento de la superficie construida de las mismas.*

Las ampliaciones deberán retranquearse como mínimo 8 m del eje de todos los viales existentes perimetrales a la parcela y su magnitud no podrá superar el mayor de los siguientes límites:

- a. El 10% de la superficie de la parcela con un máximo de 50 m²*
- b. 30 m²*

1.3 Se incorpora al Anexo II d las NNUU la ficha de la unidad de actuación en suelo urbano UA-J02 del siguiente tenor literal:

02. UNIDAD DE ACTUACIÓN UA-02J

a). Situación, ámbito y objeto.

Se trata de una unidad de actuación, situada entre las calles de la Gavina, la Falcilla y el Faisán. Su objeto es la ordenación interior, especialmente en cuanto a la vialidad y mejora de las infraestructuras existentes.

b). Criterios de ordenación.

Se deberá redactar un proyecto de reparcelación para garantizar las cesiones de suelo público y la equidistribución de beneficios y cargas.

Se deberá redactar un proyecto de dotación de servicios para ejecutar los viales previstos en el planeamiento y las infraestructuras necesarias para que las parcelas alcancen la condición de solar.

c). Condiciones urbanísticas.

Serán las correspondientes a la zona EU2 de las normas urbanísticas, con las siguientes condiciones específicas:

-El pavimento de la planta baja deberá situarse a una cota mínima de 0,60 m sobre el terreno natural para evitar el riesgo de inundaciones.

-En caso de existir planta sótano la cota de acceso deberá estar también a dicha cota mínima y en esta planta no se podrá almacenar ningún producto contaminante.

-La superficie libre de parcela deberá disponer de, al menos, un 40% de la superficie de la parcela ajardinada con especies autóctonas de bajo requerimiento hídrico.

-Las superficies pavimentadas serán con acabado permeable de tipo drenante.

-Se preverá al menos una plaza de aparcamiento por vivienda en cada parcela.

d). Sistema de actuación: Reparcelación en la modalidad de compensación.

e). Plazos máximos:

-Estatutos y bases: 2 años desde la aprobación definitiva de esta modificación.

-Proyecto de reparcelación: 1 año desde la aprobación definitiva de los estatutos y bases.

-Proyecto de dotación: 1 año desde la aprobación definitiva del proyecto de reparcelación.

-Plazo máximo para iniciar y finalizar las obras de dotación: 5 años, desde la aprobación de la modificación y 2 años para su ejecución.

f). Tipo de actuación de transformación urbanística: Actuación aislada con reducción del aprovechamiento.

ANEXO 3

DOCUMENTACIÓN GRÁFICA QUE SE MODIFICA

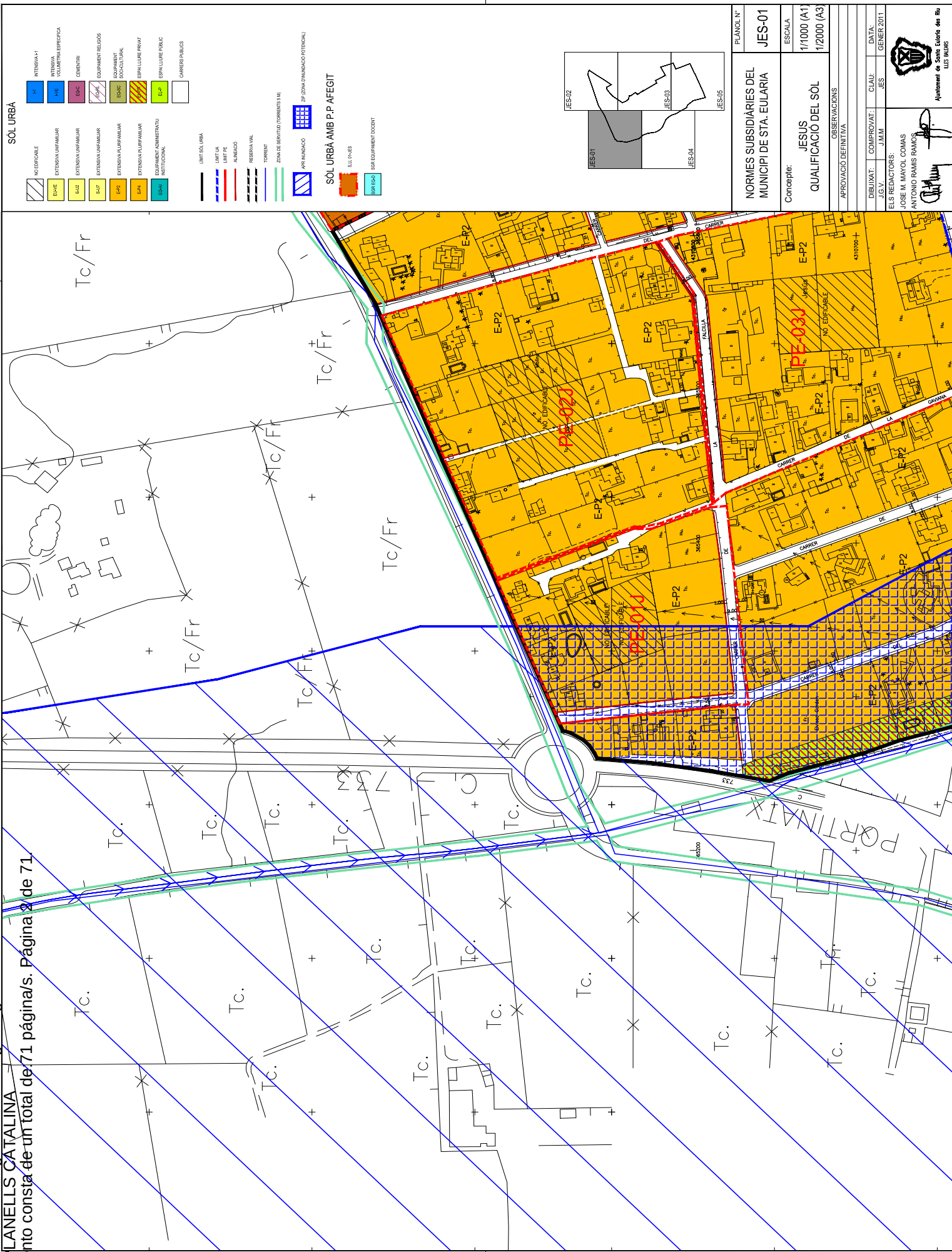
ANEXO 4

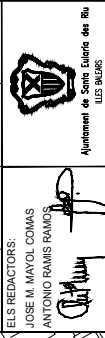
DOCUMENTACIÓN GRÁFICA MODIFICADA

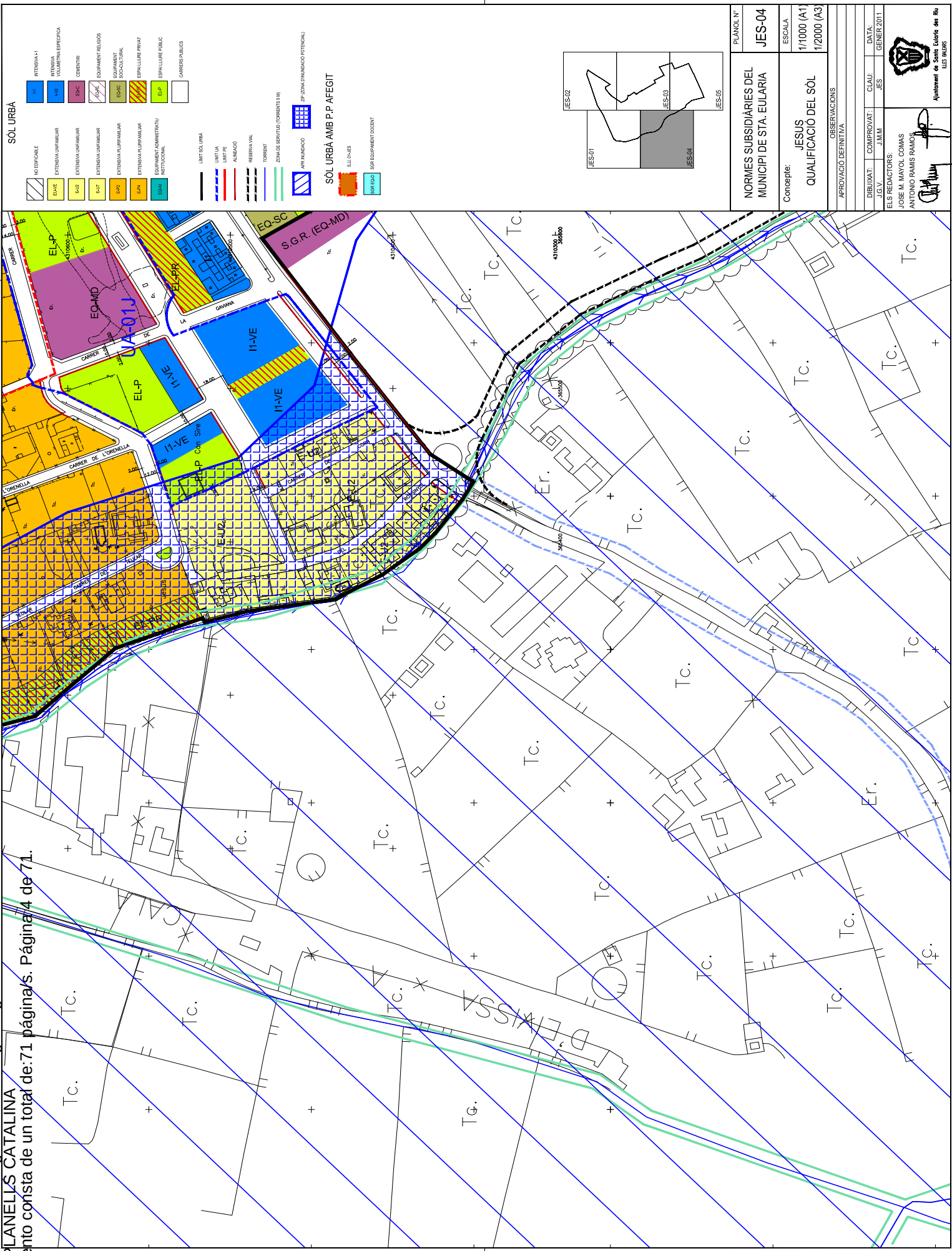
ANEXO 5

ESTUDIOS ECONÓMICOS DEL PLANEAMIENTO

Diligencia que emite la Secretaria para hacer constar que el presente documento forma parte de la Modificación puntual número 14A de las Normas Subsidiarias de planeamiento de Santa Eulària des Riu, aprobada inicialmente por el Pleno del Ayuntamiento celebrado en sesión ordinaria de fecha 04 de noviembre de 2025.

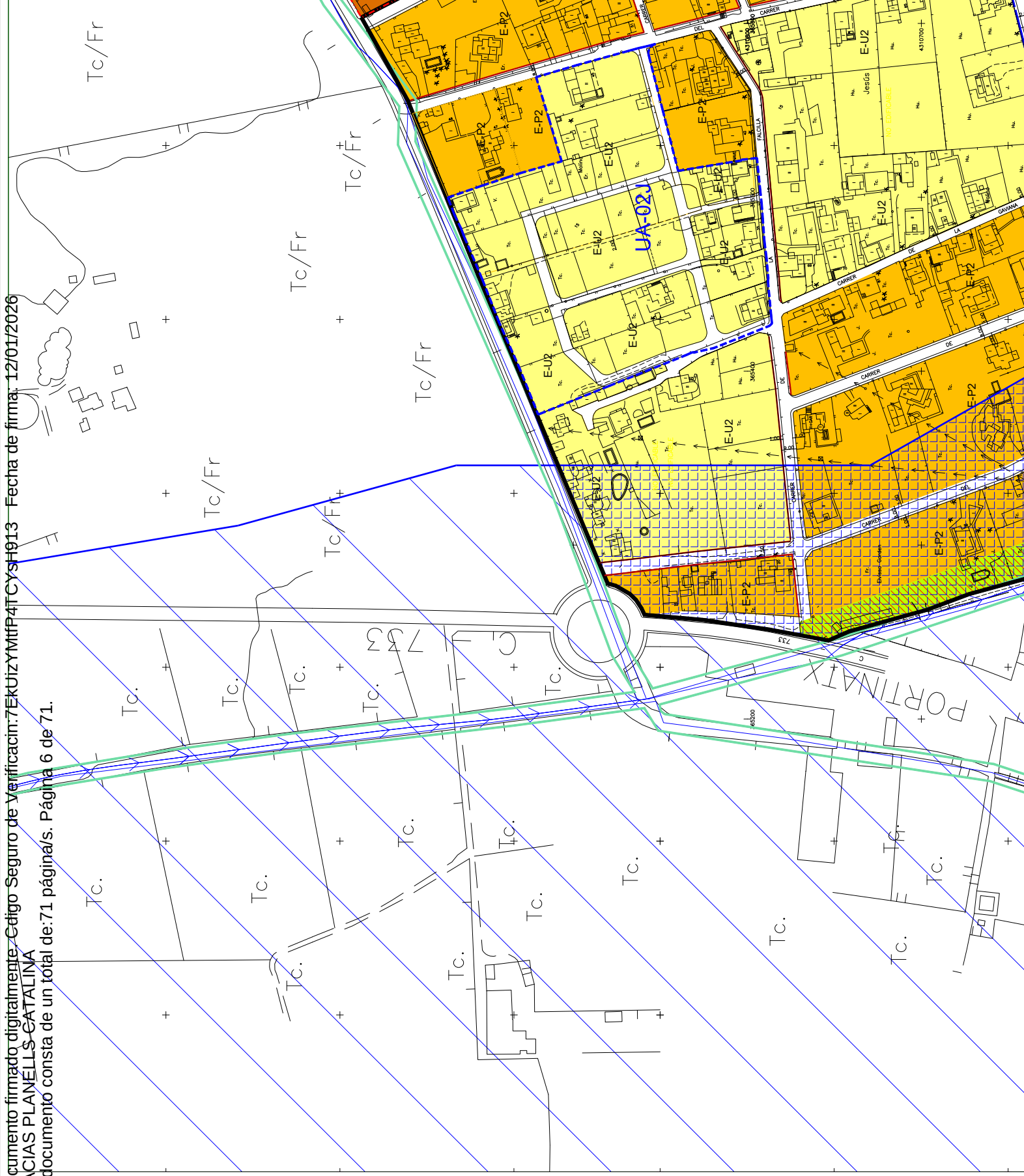






Documento firmado digitalmente. Cdigo Seguro de Verificacin:7EkUizYMtfP4TCYsH913 Fecha de firma: 12/01/2026
MACIAS PLANELLS CATALINA
El documento consta de un total de:71 página/s. Página 5 de 71.

ANEXO 4
DOCUMENTACIÓN GRÁFICA MODIFICADA



SÒL URBÀ

NO EDIFICABLE	INTENSIVA I+D
EXTENSIVA UNIFAMILIAR	INTENSIVA VOLUMÈTRICA
EXTENSIVA UNIFAMILIAR	COMENTRI
EXTENSIVA UNIFAMILIAR	EQUIPAMENT RELIGIOS
EXTENSIVA UNIFAMILIAR	EQUIPAMENT SOCIOCULTURAL
EXTENSIVA UNIFAMILIAR	ESPALLURE PRIVATE
EXTENSIVA UNIFAMILIAR	ESPALLURE PUBLIC
EXTENSIVA UNIFAMILIAR	ESPALLURE PUBLIC
EXTENSIVA UNIFAMILIAR	CARRERS PUBLICS

LIMIT SÒL URBÀ
LIMIT UA
LIMIT PE
ALINEACIÓ
RESERVA VAL
TORNANT
ZONA DE SERVIDU (TORRENTS S.M)

APR. NÚMERIC

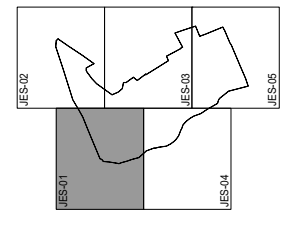
32

S.U. 0+105

SOR EQUIPAMENT OCIDENT

SÒL URBÀ AMB P.P. AFEGIT

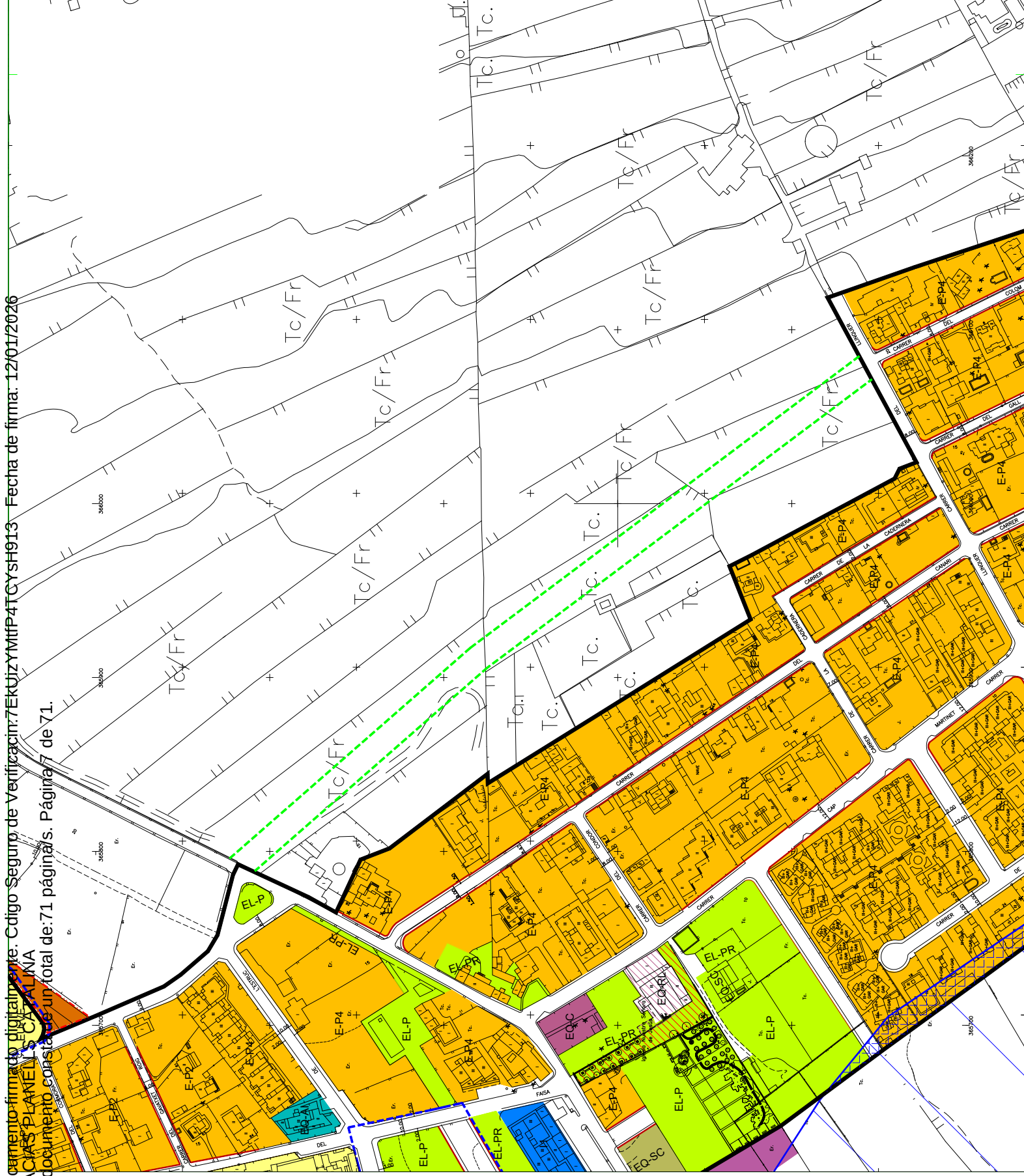
SOR T.E.O.



JES-01

JESUS
QUALIFICACIÓ DEL SÒL
1/1000 (A1)
1/2000 (A3)

JES



SÒL URBÀ

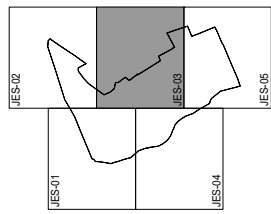
	NO EDIFICABLE		INTENSIVA 1-1
	EXTENSIVA UNIFAMILIAR		INTENSIVA VOLUMÈTRICA SIMBÒLICA
	E-12		CENTRALS
	E-17		EQUIPAMENT RELIGIÓS
	E-P1		EQUIPAMENT SOCIOCULTURAL
	E-P4		ESPALLURE PRIVAT
	E-P4		ESPALLURE PÚBLIC
	E-P4		CARRERS PÚBLICS

	LIMIT SÒL URBÀ
	LIMIT UA
	LIMIT PE
	AL·LINEACIÓ
	RESERVA VIAL
	TORMENT
	ZONA DE SERVITUD (TORRENTS 5 M)

	APR NÚMERIC
	ZP (ZONA DINAMICADA POTENCIAL)

SÒL URBÀ AMB P.P. AFEGIT

	S.U. 0-100
	SUPER EQUIPAMENT OCCIDENT



JES-03

JESUS
QUALIFICACIÓ DEL SÒL
1/1000 (A1)
1/2000 (A3)

JES

ANEXO 5 ESTUDIOS ECONÓMICOS DEL PLANEAMIENTO



EXCM. AJUNTAMENT DE SANTA EULÀRIA DES RIU

**MP 14 A DE LAS NORMAS SUBSIDIARIAS DE PLANEAMIENTO
DEL
MUNICIPIO
DE SANTA EULÀRIA DES RIU**

**MEMORIA DE SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA
ANÁLISIS DE LA VIABILIDAD ECONÓMICA DE LA UA-02J**

DOCUMENTO DE APROBACIÓN INICIAL

ÍNDICE

MEMORIA DE SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA

01. NORMATIVA DE APLICACIÓN

02. MEMORIA DE SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA

2.1. Objetivos

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

2.2.1. Concepto

2.2.3. Actuaciones de urbanización

2.3. Valoración económica de las nuevas infraestructuras y servicios resultantes

2.4. Valoración de los gastos previstos al presupuesto municipal

2.5. Valoración de los ingresos previstos al presupuesto municipal

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

2.7. Sostenibilidad económica del planeamiento

2.8. Conclusión

ANEXO I

DATOS DEL INFORME DE SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA

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

01. NORMATIVA DE APLICACIÓN

02. ANÁLISIS DE LA VIABILIDAD ECONÓMICA DE LAS ACTUACIONES

2.1. Objeto.

2.2. Contenido.

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

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

2.5. Actuaciones de transformación urbanística en suelo urbano.

2.6. Actuaciones de transformación urbanística en suelo urbanizable.

2.7. Conclusiones.

ANEXO II

ESTUDIO DE MERCADO

ANEXO III

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

ESTUDIO ECONÓMICO DEL PLANEAMIENTO

01. NORMATIVA DE APLICACIÓN

02. ESTUDIO ECONÓMICO DEL PLANEAMIENTO

03. CONCLUSIONES

MEMORIA DE SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

POBLACIÓN (2023)	41.228
POBLACIÓN (2011)	17.222
VIVIENDAS PRINCIPALES (2011)	13.436
VIVIENDAS SECUNDARIAS (2011)	11.546
VIVIENDAS VACÍAS	2.032
POBLACIÓN FLOTANTE	7.638

No se considera la diferencia de años entre los datos de vivienda secundaria de la INE (2011) y de población de derecho (2023) para el cálculo de la población flotante.

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

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

Fecha de la última ponencia de valores catastrales: 2011

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

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

01. NORMATIVA DE APLICACIÓN

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

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

“De acuerdo con lo dispuesto en el artículo 15.4 del texto refundido de la Ley de Suelo, la documentación de los instrumentos de ordenación de las actuaciones de urbanización debe incluir un informe o memoria de sostenibilidad económica, en el que se ponderará en particular el impacto de la actuación en las Haciendas Públicas afectadas por la implantación y el mantenimiento de las infraestructuras necesarias o la puesta en marcha y la prestación de los servicios resultantes, así como la suficiencia y adecuación del suelo destinado a usos productivos.

Específicamente y en relación con el impacto económico para la Hacienda local, se cuantificarán los costes de mantenimiento por la puesta en marcha y la prestación de los servicios públicos necesarios para atender el crecimiento urbano previsto en el instrumento de ordenación, y se estimará el importe de los ingresos municipales derivados de los principales tributos locales, en función de la edificación y población potencial previstas, evaluados en función de los escenarios socio-económicos previsibles hasta que se encuentren terminadas las edificaciones que la actuación comporta.”

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

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

En particular i quant a les actuacions al fet que es refereixen les lletres a) i b) de l’article 29.2 d’aquesta llei, quan les ordeni directament el pla general, aquest informe ponderarà l’impacte de l’actuació en les hisendes públiques afectades per la implantació i el manteniment de les infraestructures necessàries o la posada en funcionament i la prestació dels serveis resultants, així

com la suficiència i l'adequació del sòl destinat a usos productius.

Específicament i en relació amb l'impacte econòmic per a la hisenda local, s'han de quantificar els costos de manteniment per a l'engedada i la prestació dels serveis públics necessaris per atendre el creixement urbà previst en el pla general, i s'ha d'estimar l'import dels ingressos municipals derivats dels principals tributs locals, en funció de l'edificació i la població potencial previstes, avaluats en funció dels escenaris socioeconòmics previsibles fins que estiguin acabades les edificacions que l'actuació comporta.

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

02. INFORME DE SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA

2.1. Objetivos.

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

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

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

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

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

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

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

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

No existe nuevo suelo urbanizable en esta modificación del planeamiento.

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

No existen usos productivos en el ámbito de esta modificación puntual.

En todo caso, la población generada por la unidad de actuación en suelo urbano ya existe en el planeamiento vigente como PE-02J por lo que es absorbida por los usos productivos también existentes y previstos en las NN.SS. para la totalidad del suelo urbano.

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

2.2.1. Conceptos.

Entendemos por Haciendas Públicas afectadas las siguientes:

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

Entendemos por infraestructuras y servicios afectados los siguientes:

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

Los tipos de impacto son los siguientes:

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

Las actuaciones de urbanización derivadas del planeamiento pueden ser:

a) De nueva urbanización.

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

b) De reforma o renovación.

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

2.2.2. Actuaciones de urbanización.

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

Estas actuaciones son las siguientes:

a) En suelo urbano.

MP 14 UA-02J	Superficie m2	Porcentaje %	Edificabilidad m2/m2	Aprovech. m2/t	Índice Ir o It	Viviendas nº	Población (viv*2,5) nº	Aprovech. de cesión
USOS NO LUCRATIVOS								
Superficies de viario y/o aparcamientos	3.470,00	15,04%						
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	3.470,00	15,04%		0,00				
USOS LUCRATIVOS								
Superficie residencial plurifamiliar	0,00	0,00%		0,00	0	0	0	0,00
Superficie residencial unifamiliar	19.604,00	84,96%	0,60	11.762,40	1/400	44	110	0,00
Superficie de uso residencial HPO	0,00	0,00%		0,00	0	0	0	0,00
Superficie de uso turístico	0,00	0,00%		0,00	0	0	0	0,00
Superficie de uso terciario (comercial)	0,00	0,00%		0,00	0	0	0	0,00
Superficie de uso industrial	0,00	0,00%		0,00	0	0	0	0,00
Superficie de equipamiento privado	0,00	0,00%		0,00	0	0	0	0,00
Superficie de espacios libres privados	0,00	0,00%		0,00	0	0	0	0,00
Total usos lucrativos	19.604,00	84,96%		11.762,40				
ÁMBITO DE LA UA	23.074,00	100,00%		11.762,40		44	110	0,00
Sistema general de espacios libres públicos	0,00	0,00%		0,00				
Aprovechamiento medio ponderado de cesión	23.074,00	100,00%						

OBSERVACIONES:

EU2

b) En suelo urbanizable.

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

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

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

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

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

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

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

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

a) Actuaciones que generan crecimiento poblacional y que supondrán un incremento de gastos e

ingresos, como consecuencia de las nuevas infraestructuras y servicios, la evolución de los cuales tendrá que planificarse a los presupuestos.

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

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

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

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

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

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

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

DESARROLLO DEL PLANEAMIENTO (escenarios)	RECESIVO	NORMALIZADO	EXPANSIVO
PROYECCIÓN CONSIDERADA (años)	12	10	8
INGRESOS	1,2	1,32	1,44
EDIFICACIÓN EN EJECUCIÓN (%)	7,50%	10,00%	15,00%
TASAS Y OTROS INGRESOS	2,00%	2,66%	3,00%
TRANSFERENCIAS CORRIENTES	1,05%	1,40%	1,58%
INGRESOS PATRIMONIALES	0,69%	0,69%	0,69%
INCREMENTO ANUAL POR IBI SOLARES	1,02	1,36	1,53

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

a) Operaciones corrientes.

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

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

Capítulo 2. Gastos en bienes corrientes y servicios.

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

Capítulo 3. Gastos financieros.

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

Capítulo 4. Transferencias corrientes.

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

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

b) Operaciones de capital.

Capítulo 6. Inversión real.

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

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

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

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

No se consideran al no generarse nuevos equipamientos públicos.

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

No se consideran al no generarse nuevos equipamientos públicos.

Capítulo 7. Transferencias de capital.

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

Capítulo 8. Activos financieros.

Capítulo 9. Pasivos financieros.

2.5. Valoración de los ingresos previstos al presupuesto municipal.

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

a) Operaciones corrientes.

Capítulo 1. Impuestos directos.

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

Capítulo 2. Impuestos indirectos.

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

Capítulo 3. Tasas y otros ingresos.

1. Ingresos fijos.

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

2. Ingresos variables.

Capítulo 4. Transferencias corrientes.

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

Capítulo 5. Ingresos patrimoniales.

b. Operaciones de capital.

Capítulo 6. Alienación de inversiones reales.

Capítulo 7. Transferencias de capital.

Capítulo 8. Activos financieros.

Capítulo 9. Pasivos financieros.

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

a) Servicios públicos básicos.

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

b) Actuaciones de protección y promoción social.

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

c) Actuaciones de carácter económico.

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

d) Actuaciones de carácter económico.

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

e) Actuaciones de carácter general.

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

2.7. Sostenibilidad económica del planeamiento.

A través de las anteriores valoraciones de ingresos y gastos se han obtenido las necesidades económicas generales del municipio antes del arranque de las actuaciones del planeamiento y que

corresponden al actual estado poblacional y a las necesidades de servicios públicos que generan. Dado que el aumento poblacional, de acuerdo con el planeamiento, se producirá de forma sucesiva a lo largo del tiempo de forma sostenible, el incremento de las infraestructuras y servicios irá correlacionado al aumento de los presupuestos anuales.

a. Gastos derivados de las nuevas actuaciones de urbanización.

Estos pueden ser:

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

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

a.1) En un escenario recesivo.

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

a.2) En un escenario normalizado.

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

a.3) En un escenario expansivo.

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

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

Criterios para fijar el AMP:

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

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

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

b) Ingresos derivados de las nuevas actuaciones de urbanización.

- Los derivados de la cesión del aprovechamiento medio ponderado de cesión o de su monetización.

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

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

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

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

d) Proyección considerada:

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

DESARROLLO DEL PLANEAMIENTO (escenarios)	RECESIVO	NORMALIZADO	EXPANSIVO
PROYECCIÓN CONSIDERADA (años)	12	10	8
INGRESOS	1,2	1,32	1,44
EDIFICACIÓN EN EJECUCIÓN (%)	7,50%	10,00%	15,00%
TASAS Y OTROS INGRESOS	2,00%	2,66%	3,00%
TRANSFERENCIAS CORRIENTES	1,05%	1,40%	1,58%
INGRESOS PATRIMONIALES	0,69%	0,69%	0,69%
INCREMENTO ANUAL POR IBI SOLARES	1,02	1,36	1,53

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

Escenario recesivo:

PROYECCIÓN CONSIDERADA	12	2.024	2.025	2.026	2.027	2.028	2.029	2.030	2.031	2.032	2.033	2.034	2.035	2.036
INGRESOS	1.200	1.000	1.017	1.017	1.017	1.017	1.017	1.017	1.017	1.017	1.017	1.017	1.017	1.017
GASTOS	1.188	1.000	1.016	1.016	1.016	1.016	1.016	1.016	1.016	1.016	1.016	1.016	1.016	1.016
AHORRO	1.229	1.000	1.019	1.019	1.019	1.019	1.019	1.019	1.019	1.019	1.019	1.019	1.019	1.019
AJUSTES	1.176	1.000	1.015	1.015	1.015	1.015	1.015	1.015	1.015	1.015	1.015	1.015	1.015	1.015
ENDEUDAMIENTO	1.201	1.000	1.017	1.017	1.017	1.017	1.017	1.017	1.017	1.017	1.017	1.017	1.017	1.017
PROGRAMACIÓN EQUIPAMIENTOS		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	10,00%	12,50%	15,00%	17,50%	20,00%	25,00%

Escenario normalizado:

PROYECCIÓN CONSIDERADA	10	2.024	2.025	2.026	2.027	2.028	2.029	2.030	2.031	2.032	2.033	2.034
INGRESOS	1.320	1.000	1.032	1.032	1.032	1.032	1.032	1.032	1.032	1.032	1.032	1.032
GASTOS	1.307	1.000	1.031	1.031	1.031	1.031	1.031	1.031	1.031	1.031	1.031	1.031
AHORRO	1.352	1.000	1.035	1.035	1.035	1.035	1.035	1.035	1.035	1.035	1.035	1.035
AJUSTES	1.294	1.000	1.029	1.029	1.029	1.029	1.029	1.029	1.029	1.029	1.029	1.029
ENDEUDAMIENTO	1.321	1.000	1.032	1.032	1.032	1.032	1.032	1.032	1.032	1.032	1.032	1.032
PROGRAMACIÓN EQUIPAMIENTOS		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	10,00%	12,50%	15,00%	17,50%	20,00%

Escenario expansivo:

PROYECCIÓN CONSIDERADA	8	2.024	2.025	2.026	2.027	2.028	2.029	2.030	2.031	2.032
INGRESOS	1.480	1.000	1.060	1.060	1.060	1.060	1.060	1.060	1.060	1.060
GASTOS	1.465	1.000	1.058	1.058	1.058	1.058	1.058	1.058	1.058	1.058
AHORRO	1.516	1.000	1.064	1.064	1.064	1.064	1.064	1.064	1.064	1.064
AJUSTES	1.450	1.000	1.056	1.056	1.056	1.056	1.056	1.056	1.056	1.056
ENDEUDAMIENTO	1.481	1.000	1.060	1.060	1.060	1.060	1.060	1.060	1.060	1.060
PROGRAMACIÓN EQUIPAMIENTOS		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	10,00%	15,00%	20,00%	25,00%	30,00%

2.8. Conclusión.

a) Suelo incluido en unidades de actuación:

MP 14 UA-02J	Superficie m2	Porcentaje %	Edificabilidad m2/m2	Aprovech. m2/t	Índice lr o lt	Viviendas nº	Población (viv*2,5) nº	Aprovech. de cesión
USOS NO LUCRATIVOS								
Superficies de viario y/o aparcamientos	3.470,00	15,04%						
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	3.470,00	15,04%		0,00				
USOS LUCRATIVOS								
Superficie residencial plurifamiliar	0,00	0,00%		0,00	0	0	0	0,00
Superficie residencial unifamiliar	19.604,00	84,96%	0,60	11.762,40	1/400	44	110	0,00
Superficie de uso residencial HPO	0,00	0,00%		0,00	0	0	0	0,00
Superficie de uso turístico	0,00	0,00%		0,00	0	0	0	0,00
Superficie de uso terciario (comercial)	0,00	0,00%		0,00	0	0	0	0,00
Superficie de uso industrial	0,00	0,00%		0,00	0	0	0	0,00
Superficie de equipamiento privado	0,00	0,00%		0,00	0	0	0	0,00
Superficie de espacios libres privados	0,00	0,00%		0,00	0	0	0	0,00
Total usos lucrativos	19.604,00	84,96%		11.762,40				
AMBITO DE LA UA	23.074,00	100,00%		11.762,40		44	110	0,00
Sistema general de espacios libres públicos	0,00	0,00%		0,00				
Aprovechamiento medio ponderado de cesión	23.074,00	100,00%						

OBSERVACIONES:

EU2

b. Suelo incluido en sectores urbanizables:

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

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

Santa Eulària des Riu, firmado en la fecha de la firma electrónica.

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

01. NORMATIVA DE APLICACIÓN

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

- Real decreto 1492/2011, de 24 de octubre, por el que se aprueba el Reglamento de valoraciones de la Ley de Suelo (BOE n. 270, de 09.09.11).

- *Orden del Ministerio de Economía y Hacienda ECO/805/2003 de 27 de marzo de 2003, sobre normas de valoración de bienes inmuebles y de determinados derechos para ciertas finalidades financieras (BOE n. 85 de 09.04.03) i les seves modificacions: ORDEN EHA/3011/2007, de 4 de octubre (BOE n. 249, de 17.10.07) i ORDEN EHA/564/2008, de 28 de febrero (BOE n. 56, de 05.03.08).*

02. ANÁLISIS DE LA VIABILIDAD ECONÓMICA DE LAS ACTUACIONES

2.1. Objeto.

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

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

2.2. Contenido.

- Estudio del valor de mercado del suelo según la situación de las actuaciones de transformación urbanística.
- Cálculo de los costes generados por el desarrollo de las actuaciones de transformación urbanística (gastos de urbanización o dotación, acondicionamiento de espacios libres públicos, gastos financieros, beneficio empresarial, honorarios profesionales, etc.).
- Valor teórico del suelo lucrativo una vez ejecutada la actuación urbanística (valor de venta de las parcelas ya urbanizadas en función de los valores de repercusión según los usos lucrativos establecidos por el planeamiento).
- Conclusiones y resumen.

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

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

En este caso: junio de 2024.

2.4. Tipo de actuaciones urbanísticas y legislación aplicable.

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

a) En suelo urbano:

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

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

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

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

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

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

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

Siendo:

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

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

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

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

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

Siendo:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Siendo:

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

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

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

TLR = tasa libre de riesgo en tanto por uno.

PR = prima de riesgo en tanto por uno.

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

de los gastos generales.

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

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

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

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

b) En suelo urbanizable:

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

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

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

2.5. Actuaciones de transformación urbanística en suelo urbano.

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

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

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

V_S = valor del suelo urbanizado no edificado.

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

TLR = tasa libre de riesgo en tanto por uno.

PR = prima de riesgo en tanto por uno.

En este estudio, se adopta la siguiente TLR publicada por el Banco de España que determina el rendimiento interno al mercado secundario de la deuda pública de plazo entre 2 y 6 años: 2,042

2.6. Actuaciones de transformación urbanística en suelo urbanizable.

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

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

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

VS = valor del suelo urbanizado no edificado.

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

TLR = tasa libre de riesgo en tanto por uno.

PR = prima de riesgo en tanto por uno.

2.7. Conclusiones.

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

Cálculo del coeficiente K:

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

Vivienda sometida a algún régimen de protección oficial:

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

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

Equipamiento privado:

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

Espacios libres privados:

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

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

Procedencia del producto inmobiliario:

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

Aparcamiento incluido en el precio de venta:

Si la muestra dispone de aparcamiento se deduce del precio de venta. Este precio se ha obtenido a

partir de la media de los precios de las muestras de mercado de plazas de aparcamiento en la misma zona.

Justificación del resto de coeficientes correctores:

Localización:

Según lo expuesto anteriormente.

Uso:

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

Configuración:

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

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

Tipología:

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

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

Superficie:

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

COEFICIENTES DE HOMOGENEIZACIÓN POR SUPERFICIE					
PLURIFAMILIAR (1)		0,00	UNIFAMILIAR (1)		240,00
m2	m2	Cs	m2	m2	Cs
<	0,00	0,80	<	98,30	0,80
0,00	0,00	0,85	98,30	122,88	0,85
0,00	0,00	0,90	122,88	153,60	0,90
0,00	0,00	0,95	153,60	192,00	0,95
0,00	0,00	1,00	192,00	288,00	1,00
0,00	0,00	1,05	288,00	345,60	1,05
0,00	0,00	1,10	345,60	414,72	1,10
0,00	0,00	1,15	414,72	497,66	1,15
>	0,00	1,20	>	497,66	1,20

(1). Superficie del producto inmobiliario final incluidas zonas comunes.

2. En suelo no residencial.

Uso industrial:

No es necesario su cálculo.

Uso comercial:

No es necesario su cálculo.

Uso equipamiento privado:

No es necesario su cálculo.

Calidad:

Muestra de mucho mejor calidad:

0,80 Muestra de mejor calidad: 0,90

Muestra de igual calidad: 1

Muestra de peor calidad: 1,10

Muestra de mucho peor calidad: 1,20

Se entiende por calidad:

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

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

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

Conservación:

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

Estado de conservación:

Normal: 1

Regular: 1,2

Deficiente: 1,5

Muy deficiente: 2

Selección de las muestras:

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

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

Coeficientes y cálculo de los costes de construcción:

En cuanto al cálculo de costes, se ha utilizado el baremo orientativo establecido por el COAIB para la fecha del estudio económico. Así el valor unitario se ha corregido de acuerdo con el coeficiente de

tipología, uso y tamaño, además de los coeficientes de calidad (Q) y moderador (M) en función del tamaño de la promoción, considerada esta por zonas y por usos dentro de cada zona.

Coeficiente de calidad (Q):

Se ha adoptado el coeficiente 1

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

Coeficiente moderador (M):

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

Costes de construcción:

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

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

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

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

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

**

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

a) Unidades de actuación en suelo urbano:

Las unidades de actuación en suelo urbano son viables económicamente.

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

**

b) Sectores urbanizables:

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

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

Santa Eulària des Riu, firmado en la fecha de la firma electrónica.

ESTUDIO ECONÓMICO DEL PLANEAMIENTO

01. NORMATIVA DE APLICACIÓN

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

02. ESTUDIO ECONÓMICO DEL PLANEAMIENTO

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

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

2.1. Suelo urbano:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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 de acuerdo con el siguiente cuadro:

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

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

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

No existen.

2.2. Suelo rústico:

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

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

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

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

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

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

Los términos de dicha corrección se determinarán reglamentariamente."

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

$$VSRural = Rn / i$$

Rn: renta neta.

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

2.2.2. Cálculo de la renta neta (Rn).

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

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

Hortícola de regadío:

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

HORTÍCOLA REGADÍO

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

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

CULTIVOS DE REGADÍO: RENTA ANUAL

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

Hortícola de secano:

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

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

HORTÍCOLA DE SECANO

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

CULTIVOS DE SECANO: RENTA UNITARIA ANUAL

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

RENTA POTENCIAL CEREAL DE SECANO

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

Frutales de secano:

RENTA POTENCIAL FRUTALES SECANO

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

Pastos improductivos:

RENTA POTENCIAL PASTOS E IMPRODUCTIVOS

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

2.2.3. Coeficientes correctores.

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

agropecuarias y forestales:

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

Hortalizas al aire libre: 0,78

Prados naturales de secano: 0,39

2.2.4. Cálculo del tipo de actualización (i).

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

TLRr: tasa libre de riesgo real.

TLRn: tasa libre de riesgo nominal.

IRA: incremento del rendimiento agrario neto.

2.2.5. Cálculo de la tasa libre de riesgo nominal.

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

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

TLRn (según datos del Banco de España: 2,042

2.2.6. Cálculo del valor del suelo rústico.

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

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

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

Estos valores se han incrementado con el coeficiente de localización

Actuaciones en suelo rústico a obtener por expropiación:

No existen.

03. CONCLUSIONES

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

Santa Eulària des Riu, firmado en la fecha de la firma electrónica.

NORMAS SUBSIDIARIAS DE PLANEAMIENTO DE SANTA EULÀRIA D'ES RIU

MODIFICACIÓN PUNTUAL 14 A
APROBACIÓN INICIAL

ANEXO I AL INFORME DE SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA



AJUNTAMENT DE SANTA EULÀRIA D'ES RIU

ANEXO I

DATOS DEL INFORME DE SOSTENIBILIDAD ECONMICA

ANEXO AL INFORME DE SOSTENIBILIDAD ECONMICA

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

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

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

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

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

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

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

ANÁLISIS DEL PRESUPUESTO DE GASTOS. CLASIFICACIÓN POR PROGRAMAS
Identificación gastos dependientes (D) e independientes (I) por habitante. Repercusión del gasto corriente por habitante de los capítulos 1 y 2.

ANEXO I AL INFORME DE SOSTENIBILIDAD ECONMICA

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

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

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

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

PROYECCION NUEVA ORDENACION
ESTIMACION GASTOS CORRIENTES

AUMENTO DE CARGAS (habitantes nueva ordenación)		1 477	
OPERACIONES CORRIENTES		905.542,75 €	
CAP. 1.- Gastos de Personal	272.749,44 €	30,12%	184,62 €
CAP. 2.- Gastos de Bienes Corrientes y Servicios	548.284,44 €	60,55%	371,12 €
CAP. 3.- Gastos Financieros	21 47 €	0,00%	0,01 €
CAP. 4.- Transferencias corrientes	84.487,41 €	9,33%	57,19 €
Total operaciones corrientes		905.542,75 €	612,93 €

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

1 SERVICIOS PUBLICOS BÁSICOS.	D/I uso por hab.	CAP 1 (€)	CAP 2 (€)	TOTAL
13 Seguridad y movilidad ciudadana.	D	93.287,71 €	36.760,46 €	130.048,16 €
15 Vivienda y urbanismo	I	37.889,30 €	17.389,90 €	55.279,20 €
16 Bienestar comunitario	D	0,00 €	220.453,21 €	220.453,21 €
17 Medio ambiente	I	8.020,69 €	30.686,14 €	38.706,82 €
2 ACTUACIONES DE PROTECCIÓN Y PROMOCIÓN SOCIAL	D/I uso por hab.	CAP 1 (€)	CAP 2 (€)	TOTAL
21 Pensiones.	D	0,00 €	0,00 €	0,00 €
22 Otras prestaciones económicas a favor de empleados.	D	0,00 €	0,00 €	0,00 €
23 Servicios Sociales y promoción social	D	21.527,66 €	40.066,04 €	61.593,70 €
24 Fomento del Empleo	D	11.246,07 €	2.604,45 €	13.850,52 €
31 Sanidad	D	0,00 €	7.617,25 €	7.617,25 €
32 Educación.	D	11.923,44 €	12.885,10 €	24.808,54 €
33 Cultura.	D	8.335,44 €	55.644,98 €	63.980,42 €
34 Deporte.	D	10.369,30 €	41.271,28 €	51.640,58 €
4 ACTUACIONES DE CARACTER ECONÓMICO	D/I uso por hab.	CAP 1 (€)	CAP 2 (€)	TOTAL
41 Agricultura, Ganadería y Pesca	I	0,00 €	637,20 €	637,20 €
42 Industria y energía	I	0,00 €	0,00 €	0,00 €
43 Comercio, turismo y pequeñas y medianas empresas.	I	2.119,14 €	34.266,27 €	36.385,41 €
44 Transporte público	I	0,00 €	0,00 €	0,00 €
45 Infraestructuras	I	0,00 €	8.309,27 €	8.309,27 €
46 Investigación, desarrollo e innovación	I	0,00 €	0,00 €	0,00 €
49 Otras actuaciones de carácter económico	I	0,00 €	0,00 €	0,00 €
9 ACTUACIONES DE CARACTER GENERAL	D/I uso por hab.	CAP 1 (€)	CAP 2 (€)	TOTAL
91 Órganos de gobierno	I	19.902,47 €	2.394,60 €	22.297,08 €
92 Servicios de carácter general	I	23.524,65 €	21.471,10 €	44.995,75 €
93 Administración financiera y tributaria	I	24.603,58 €	15.827,18 €	40.430,76 €
94 Transferencias a otras Administraciones Públicas	I	0,00 €	0,00 €	0,00 €
TOTAL		272.749,44 €	548.284,44 €	821.033,87 €

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

ESCENARIO RECESIVO: INGRESOS

IBI SUELO	
Tasa Actualizacion	1,02
Vt (Reperusión) según zona	330
ANO ULTIMO CATASTRO	2,011
ANO APROBACION DEL NUEVO PLANEAMIENTO	2,024
Nº ANOS PREVISTOS ACTUACION	12
ANO FINALIZACION ACTUACION	2,036
Nº DE ANOS DESDE CATASTRO	25
Reducción catastro (RM)	0,5

Base imponible (BI) = Valor catastral (VC).
Valor catastral (VC) = Valor de mercado (VM) x reducción del Catastro (RM).
RM = Vt x tasa de actualización elevada al nº de años desde el último Catastro.

BASE IMPONIBLE (BI=VC-RM*VV=0,5*VV)	270,70 €
Reducciones BI	0,00 €
BASE LIQUIDABLE (BL=BI+R)	3.507.134,92 €

ACTUACIONES URBANISTICAS					
SUELO URBANO EN UA		Suelo lucrativo	Cesión AMP (*)	Aprovechamiento	Aprovech. neto
Superficie residencial plurifamiliar		0,00	0%	0,00	0,00
Superficie residencial unifamiliar		19.604,00	0%	11.762,40	11.762,40
Superficie de uso residencial HPO		0,00	0%	0,00	0,00
Superficie de uso turístico		0,00	0%	0,00	0,00
Superficie de uso terciario (comercial)		0,00	0%	0,00	0,00
Superficie de uso industrial		0,00	0%	0,00	0,00
Superficie de equipamiento privado		0,00	0%	0,00	0,00
Superficie de espacios libres privados		0,00	0%	0,00	0,00
SUELO URBANIZABLE (SUB Y SUDO)		Suelo lucrativo	Cesión AMP (*)	Aprovechamiento	Aprovech. neto
Superficie residencial plurifamiliar		0,00	0%	0,00	0,00
Superficie residencial unifamiliar		0,00	0%	0,00	0,00
Superficie de uso residencial HPO		0,00	0%	0,00	0,00
Superficie de uso turístico		0,00	0%	0,00	0,00
Superficie de uso terciario (comercial)		0,00	0%	0,00	0,00
Superficie de uso industrial		0,00	0%	0,00	0,00
Superficie de equipamiento privado		0,00	0%	0,00	0,00
Superficie de espacios libres privados		0,00	0%	0,00	0,00
TOTAL SUPERFICIE DE SUELO LUCRATIVO Y APROVECHAMIENTO NETO (m2)			0%	11.762,40	11.762,40

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

CALCULO CUOTA INTEGRAL			
	Aprovechamiento	BI	Tipo impositivo
1r Cuatrienio			TOTAL
Suelo urbano	11.762,40	270,70 €	0,695%
Suelo urbanizable pendiente	0,00	18,00 €	0,877%
2º Cuatrienio			33,33%
Suelo urbano	11.762,40	270,70 €	0,695%
Suelo urbanizable desarrollado (20%)	0,00	270,70 €	0,695%
Suelo urbanizable pendiente (80%)	0,00	18,00 €	0,877%
3r Cuatrienio			33,33%
Suelo urbano	11.762,40	270,70 €	0,695%
Suelo urbanizable desarrollado (60%)	0,00	270,70 €	0,695%
Suelo urbanizable pendiente (40%)	0,00	18,00 €	0,877%
		TOTAL	66.388,10 €

CUOTA INTEGRAL (CI=BL*ti)	66.388,10 €
Tipo Impositivo (ti)	2,09%
CUOTA LIQUIDA (CI=CI-B)	66.388,10 €
Bonificaciones (B)	0,00%

IBI INMUEBLE EDIFICADO	
VALOR CATASTRAL (VC)	
Aprovechamiento residencial plurifamiliar	
ZONA 1	0,00
TOTAL	0,00
Aprovechamiento residencial unifamiliar	
ZONA 1	4.606,83
TOTAL	11.762,40
Aprovechamiento residencial HPO	
ZONA 1	0,00
TOTAL	0,00
Aprovechamiento turístico	
ZONA 1	2.984,41
TOTAL	0,00
Aprovechamiento terciario (comercial)	
ZONA 1	0,00
TOTAL	0,00
Aprovechamiento industrial	
ZONA 1	0,00
TOTAL	0,00
Aprovechamiento equipamiento privado	
ZONA 1	2.238,31
TOTAL	0,00
Superficie de espacios libres privados	
ZONA 1	0,00
Aparcamientos (media unidad)	23.914,15
VALOR DEL SUELO LUCRATIVO PRIVADO (€/m2/s)	
11.762,40	
11.762,40	
54.187.377,19	

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

USOS Y TIPOLOGÍAS DE EDIFICACIÓN	BI=VC-RM*VV*AO	BL=BI*R	CI=BL*ti	CL=CI-B
Aprovechamiento residencial plurifamiliar	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €
Aprovechamiento residencial unifamiliar	29.842.565,55 €	29.842.565,55 €	622.217,49 €	622.217,49 €
Aprovechamiento residencial HPO	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €
Aprovechamiento turístico	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €
Aprovechamiento terciario (comercial)	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €
Aprovechamiento industrial	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €
Aprovechamiento equipamiento privado	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €
Superficie de espacios libres privados	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €
Aparcamientos	1.316.764,29 €	1.316.764,29 €	27.454,54 €	27.454,54 €
TOTAL INGRESOS	31.159.329,84 €	31.159.329,84 €	649.672,03 €	649.672,03 €

IBI DEL SUELO ANTES PROGRAMACION	
BASE IMPONIBLE (BI=VC-RM*VV=0,5*VV)	
Valor unitario Mercado (Vu)	18,00 €
Tasa actualización al año de terminación (Caa)	1,02
Nº de años	25
Reducción catastro	0,5
Superficie	12.956
BI	2.973.356,10 €
Tipo (ti)	2,09%
Cuota Líquida (CL)*	61.994,47 €
Fiscal Anual. CL - CL*	587.677,55 €

ICIO	
BI (Coste real *PEM=Vc/1.5)	
Tipo Impositivo (ti)	2.00%
CG+BI	1.15
Bonificación por HPO	1.00%
ANO APROBACIÓN DEL NUEVO PLANEAMIENTO	
MODULO COAIB (€/m2)	2.024
	538.61

USOS Y TIPOLOGÍAS DE EDIFICACIÓN	Techo m2t	Coste €/m2	PEM €	Tipo imp. ti	Cuota C=Bi*ti	CL C*(1-B)
Aprovechamiento residencial plurifamiliar	0.00	0.00 €	0.00 €	2.00%	0.00 €	0.00 €
Aprovechamiento residencial unifamiliar	11.762.40	3.114,78 €	36.637.288,27 €	2.00%	732.745,77 €	732.745,77 €
Aprovechamiento residencial HPO	0.00	0.00 €	0.00 €	1.00%	0.00 €	0.00 €
Aprovechamiento turístico	0.00	0.00 €	0.00 €	2.00%	0.00 €	0.00 €
Aprovechamiento terciario (comercial)	0.00	0.00 €	0.00 €	2.00%	0.00 €	0.00 €
Aprovechamiento industrial	0.00	0.00 €	0.00 €	2.00%	0.00 €	0.00 €
Aprovechamiento equipamiento privado	0.00	0.00 €	0.00 €	2.00%	0.00 €	0.00 €
Superficie de espacios libres privados	0.00	0.00 €	0.00 €	2.00%	0.00 €	0.00 €
Aparcamientos	0.00	0.00 €	0.00 €	2.00%	0.00 €	0.00 €
TOTAL	11.762.40		36.637.288,27 €		732.745,77 €	732.745,77 €

IMPUESTOS POR INCREMENTO DE VALOR DE LOS TERRENOS URBANOS	
IVTNU (plusvalía)	
BI (VT*Iva*Na)	12.463.73
Na (Número de años)	12
VT (Valor del terreno)	
V catastral del suelo = Valor del suelo x 0.8%	498.549,28
Iva (Incremento del valor anual)	
Hasta 5 años	2.50%
Hasta 10 años	2.20%
Hasta 15 años	2.20%
Hasta 20 años	2.30%
CT (Cuota Tributaria) VT*Iva*Na*ti (Bi*ti)	259.87

TERRENOS URBANOS POR TRANSMISIONES	
PLUSVALIA (IVTNU)	
CT	Estimación (*)
VT	498.549,28 €
Iva	2.20%
Na	12
ti	30%
Terreno que se trasmiten	60%
CT (Cuota Tributaria)	23.691,06 €
BIT = 40% x VT x Iva x Na	78.970,21 €
(*) 40% del valor estimado	

INGRESOS NO VINCULADOS A LA ACTIVIDAD INMOBILIARIA	
INGRESOS CAPITALULOS 3, 4 Y 5	
IAE	293.148,51 €
IVTM (Impuesto vehiculos)	12.955,80 €
Tasas y otros Ingresos	10.268.441,75 €
Transferencias corrientes	10.623.567,44 €
Ingresos patrimoniales	505.692,63 €

ESCENARIO NORMALIZADO: INGRESOS

IBI SUELO	
Tasa Actualizacin	1,02
Vt (Repercusin) segn zona	330
ANO ULTIMO CATASTRO	2.011
ANO APROBACIN DEL NUEVO PLANEAMIENTO	2.024
Nº ANOS PREVISTOS ACTUACIN	10
ANO FINALIZACIN ACTUACIN	2.034
Nº DE ANOS DESDE CATASTRO	23
Reduccin catastro (RM)	0.5

BASE IMPONIBLE (BI=VC+RM*VV=0,5*VV)	260.19 €
Reducciones BI	0.00 €
BASE LIQUIDABLE (BL=BI+R)	3.370.948,60 €

ACTUACIONES URBANÍSTICAS						
SUELO URBANO EN UA		Suelo lucrativo	Cesin AMP (*)	Aprovechamiento	Aprovech. neto	
Superficie residencial plurifamiliar		0.00	0.00%	0.00	0.00	
Superficie residencial unifamiliar		19.604.00	0.00%	11.762.40	11.762.40	
Superficie de uso residencial HPO		0.00	0.00%	0.00	0.00	
Superficie de uso turístico		0.00	0.00%	0.00	0.00	
Superficie de uso terciario (comercial)		0.00	0.00%	0.00	0.00	
Superficie de uso industrial		0.00	0.00%	0.00	0.00	
Superficie de equipamiento privado		0.00	0.00%	0.00	0.00	
Superficie de espacios libres privados		0.00	0.00%	0.00	0.00	
SUELO URBANIZABLE (SUB y SUDO)		Suelo lucrativo	Cesin AMP (*)	Aprovechamiento	Aprovech. neto	
Superficie residencial plurifamiliar		0.00	0.00%	0.00	0.00	
Superficie residencial unifamiliar		0.00	0.00%	0.00	0.00	
Superficie de uso residencial HPO		0.00	0.00%	0.00	0.00	
Superficie de uso turístico		0.00	0.00%	0.00	0.00	
Superficie de uso terciario (comercial)		0.00	0.00%	0.00	0.00	
Superficie de uso industrial		0.00	0.00%	0.00	0.00	
Superficie de equipamiento privado		0.00	0.00%	0.00	0.00	
Superficie de espacios libres privados		0.00	0.00%	0.00	0.00	
TOTAL SUPERFICIE DE SUELO LUCRATIVO Y APROVECHAMIENTO NETO (m2)				11.762,40	11.762,40	

CUOTA INTEGRAL (CI=BL*ti)	70.284,28 €
Tipo Impositivo (ti)	2.09%
CUOTA LIQUIDA (CL=CI-B)	70.284,28 €
Bonificaciones (B)	0.00%

IBI INMUEBLE EDIFICADO				
VV = VM*(1-b)-Σ Ci		€/m2t o €/und.	m2/s o und.	Valor (€)
Aprovechamiento residencial plurifamiliar		0.00	0.00	0.00
Aprovechamiento residencial unifamiliar		4.606.83	11.762.40	54.187.377,19
Aprovechamiento residencial HPO		0.00	0.00	0.00
Aprovechamiento turístico		0.00	0.00	0.00
Aprovechamiento terciario (comercial)		0.00	0.00	0.00
Aprovechamiento industrial		0.00	0.00	0.00
Aprovechamiento equipamiento privado		0.00	0.00	0.00
Superficie de espacios libres privados		0.00	0.00	0.00
Aparcamientos (media unidad)		0.00	0.00	0.00
(*) Resumen del cuadro del escenario recesivo		VALOR DEL SUELO LUCRATIVO PRIVADO (€/m2s)		54.187.377,19

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

USOS Y TIPOLOGÍAS DE EDIFICACIÓN	BI=VC=RM*VV*AO	BL=BI*R	C=BI*ti	CL=CI-B
	BI	BL	CI	CL
Aprovechamiento residencial plurifamiliar	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €
Aprovechamiento residencial unifamiliar	29.842.565,55 €	29.842.565,55 €	622.217,49 €	622.217,49 €
Aprovechamiento residencial HPO	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €
Aprovechamiento turístico	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €
Aprovechamiento terciario (comercial)	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €
Aprovechamiento industrial	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €
Aprovechamiento equipamiento privado	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €
Superficie de espacios libres privados	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €
Aparcamientos	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €
TOTAL INGRESOS	31.159.329,84 €	31.159.329,84 €	649.672,03 €	649.672,03 €

IBI DEL SUELO ANTES PROGRAMACIÓN	
BASE IMPONIBLE (BI=VC=RM*VV=0,5*VV)	
Valor unitario Mercado (Vu)	18,00 €
Tasa actualización al año de terminación (Caa)	1,02
Nº de años	23
Reducción catastro	0,5
Superficie	12.956
BI	2.735.487,61 €
Tipo (ti)	2,09%
Cuota Líquida (CL)*	57.034,92 €
Fiscal Anual. CL - CL*	592.637,11 €

ICIO	
BI (Coste real *PEM=Vc/1,5)	
Tipo Impositivo (ti)	2,00%
CG+BI	1,15
Bonificación por HPO	1,00%

AÑO APROBACIÓN DEL NUEVO PLANEAMIENTO	2.024
MODULO COMIB (€/m2)	538,61

USOS Y TIPOLOGÍAS DE EDIFICACIÓN	Techo	Coste	PEM	Tipo imp.	Cuota	CL
	m2t	m2t	€	ti	C=BI*ti	C*(1-B)
Aprovechamiento residencial plurifamiliar	0,00	0,00	0,00	2,00%	0,00	0,00
Aprovechamiento residencial unifamiliar	11.762,40	3.114,78	36.637.288,27	2,00%	732.745,77	732.745,77
Aprovechamiento residencial HPO	0,00	0,00	0,00	1,00%	0,00	0,00
Aprovechamiento turístico	0,00	0,00	0,00	2,00%	0,00	0,00
Aprovechamiento terciario (comercial)	0,00	0,00	0,00	2,00%	0,00	0,00
Aprovechamiento industrial	0,00	0,00	0,00	2,00%	0,00	0,00
Aprovechamiento equipamiento privado	0,00	0,00	0,00	2,00%	0,00	0,00
Superficie de espacios libres privados	0,00	0,00	0,00	2,00%	0,00	0,00
Aparcamientos	0,00	0,00	0,00	2,00%	0,00	0,00
TOTAL	11.762,40		36.637.288,27		732.745,77	732.745,77

IMPUESTOS POR INCREMENTO DE VALOR DE LOS TERRENOS URBANOS	
IIV/TNU (plusvalía)	
BI (VT*Iva*Na)	12.463,73
Na (Número de años)	10
VT (Valor del terreno)	
V catastral del suelo = Valor del suelo x 0,8%	498.549,28
Iva (Incremento del valor anual)	
Hasta 5 años	2,50%
Hasta 10 años	2,20%
Hasta 15 años	2,20%
Hasta 20 años	2,30%
CT (Cuota Tributaria) VT*Iva*Na*ti (BI*ti)	259,87

TERRENOS URBANOS POR TRANSMISIONES PLUSVALIA (IIV/TNU)	
CT	Estimación (*)
VT	498.549,28 €
Iva	2,50%
Na	10
ti	30%
Terreno que se transmiten	60%
CT (Cuota Tributaria)	22.434,72 €
BIT = 40% x VT x Iva x Na	74.782,39 €
(*) 40% del valor estimado	

INGRESOS NO VINCULADOS A LA ACTIVIDAD INMOBILIARIA INGRESOS CAPITULOS 3, 4 Y 5	
IAE	293.148,51 €
IIVTM (Impuesto vehículos)	12.955,80 €
Tasas y otros Ingresos	10.268.441,75 €
Transferencias corrientes	10.623.567,44 €
Ingresos patrimoniales	505.692,53 €

ESCENARIO EXPANSIVO: INGRESOS

IBI SUELO	
Tasa Actualizacin	1,02
Vt (Repercusin) segn zona	330
ANO ULTIMO CATASTRO	2.011
ANO APROBACIN DEL NUEVO PLANEAMIENTO	2.024
Nº ANOS PREVISTOS ACTUACIN	8
ANO FINALIZACIN ACTUACIN	2.032
Nº DE ANOS DESDE CATASTRO	21
Reduccin catastro (RM)	0.5

BASE IMPONIBLE (BI=VC+RM*VV=0,5*VV)	250.08 €
Reducciones BI	0.00 €
BASE LIQUIDABLE (BL=BI+R)	3.240.050,55 €

ACTUACIONES URBANÍSTICAS

SUELO URBANO EN UA	Suelo lucrativo	Cesin AMP (*)	Aprovechamiento	Aprovech. neto
Superficie residencial plurifamiliar	0.00	0.00%	0.00	0.00
Superficie residencial unifamiliar	19.604.00	0.00%	11.762.40	11.762.40
Superficie de uso residencial HPO	0.00	0.00%	0.00	0.00
Superficie de uso turístico	0.00	0.00%	0.00	0.00
Superficie de uso terciario (comercial)	0.00	0.00%	0.00	0.00
Superficie de uso industrial	0.00	0.00%	0.00	0.00
Superficie de equipamiento privado	0.00	0.00%	0.00	0.00
Superficie de espacios libres privados	0.00	0.00%	0.00	0.00
SUELO URBANIZABLE (SUB y SUDO)	Suelo lucrativo	Cesin AMP (*)	Aprovechamiento	Aprovech. neto
Superficie residencial plurifamiliar	0.00	0.00%	0.00	0.00
Superficie residencial unifamiliar	0.00	0.00%	0.00	0.00
Superficie de uso residencial HPO	0.00	0.00%	0.00	0.00
Superficie de uso turístico	0.00	0.00%	0.00	0.00
Superficie de uso terciario (comercial)	0.00	0.00%	0.00	0.00
Superficie de uso industrial	0.00	0.00%	0.00	0.00
Superficie de equipamiento privado	0.00	0.00%	0.00	0.00
Superficie de espacios libres privados	0.00	0.00%	0.00	0.00
TOTAL SUPERFICIE DE SUELO LUCRATIVO Y APROVECHAMIENTO NETO (m2)	0.00	0.00%	11.762.40	11.762.40

CUOTA INTEGRAL (CI=BL*ti)	67.555,05 €
Tipo Impositivo (ti)	2.09%
CUOTA LIQUIDA (CL=CI-B)	67.555,05 €
Bonificaciones (B)	0.00 €

IBI INMUEBLE EDIFICADO

VV = VM*(1-b)-Σ Ci	€/m2t o €/und.	m2/s o und.	m2/t	Valor (€)
Aprovechamiento residencial plurifamiliar	0.00	0.00	0.00	0.00
Aprovechamiento residencial unifamiliar	4.606.83	11.762.40	11.762.40	54.187.377,19
Aprovechamiento residencial HPO	0.00	0.00	0.00	0.00
Aprovechamiento turístico	0.00	0.00	0.00	0.00
Aprovechamiento terciario (comercial)	0.00	0.00	0.00	0.00
Aprovechamiento industrial	0.00	0.00	0.00	0.00
Aprovechamiento equipamiento privado	0.00	0.00	0.00	0.00
Superficie de espacios libres privados	0.00	0.00	0.00	0.00
Aparcamientos (media unidad)	0.00	0.00	0.00	0.00
(*). Resumen del cuadro del escenario recesivo	VALOR DEL SUELO LUCRATIVO PRIVADO (€/m2s)			54.187.377,19

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

USOS Y TIPOLOGÍAS DE EDIFICACIÓN	BI=VC=RM*VV*AO	BL=BI*R	C=BI*ti	CL=CI-B
	BI	BL	CI	CL
Aprovechamiento residencial plurifamiliar	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €
Aprovechamiento residencial unifamiliar	29.842.565,55 €	29.842.565,55 €	622.217,49 €	622.217,49 €
Aprovechamiento residencial HPO	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €
Aprovechamiento turístico	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €
Aprovechamiento terciario (comercial)	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €
Aprovechamiento industrial	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €
Aprovechamiento equipamiento privado	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €
Superficie de espacios libres privados	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €
Aparcamientos	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €
TOTAL INGRESOS	31.159.329,84 €	31.159.329,84 €	649.672,03 €	649.672,03 €

IBI DEL SUELO ANTES PROGRAMACIÓN	
BASE IMPONIBLE (BI=VC=RM*VV=0,5*VV)	
Valor unitario Mercado (Vu)	18,00 €
Tasa actualización al año de terminación (Caa)	1,02
Nº de años	21
Reducción catastro	0,5
Superficie	12.956
BI	2.497.619,12 €
Tipo (ti)	2,09%
Cuota Líquida (CL)*	52.075,36 €
Fiscal Anual. CL - CL*	597.596,67 €

ICIO	
BI (Coste real *PEM=Vc/1,5)	
Tipo Impositivo (ti)	2,00%
CG+BI	1,15
Bonificación por HPO	1,00%

ANO APROBACIÓN DEL NUEVO PLANEAMIENTO	2.024
MODULO COMIB (€/m2)	538,61

USOS Y TIPOLOGÍAS DE EDIFICACIÓN	Techo	Coste	PEM	Tipo imp.	Cuota	CL
	m2t	m2t	€	ti	C=BI*ti	C*(1-B)
Aprovechamiento residencial plurifamiliar	0,00	0,00	0,00	2,00%	0,00	0,00
Aprovechamiento residencial unifamiliar	11.762,40	3.114,78	36.637.288,27	2,00%	732.745,77	732.745,77
Aprovechamiento residencial HPO	0,00	0,00	0,00	1,00%	0,00	0,00
Aprovechamiento turístico	0,00	0,00	0,00	2,00%	0,00	0,00
Aprovechamiento terciario (comercial)	0,00	0,00	0,00	2,00%	0,00	0,00
Aprovechamiento industrial	0,00	0,00	0,00	2,00%	0,00	0,00
Aprovechamiento equipamiento privado	0,00	0,00	0,00	2,00%	0,00	0,00
Superficie de espacios libres privados	0,00	0,00	0,00	2,00%	0,00	0,00
Aparcamientos	0,00	0,00	0,00	2,00%	0,00	0,00
TOTAL	11.762,40		36.637.288,27		732.745,77	732.745,77

IMPUESTOS POR INCREMENTO DE VALOR DE LOS TERRENOS URBANOS		
IIV/TNU (plusvalía)		
BI (VT*Iva*Na)		12.463,73
Na (Número de años)		8
VT (Valor del terreno)		
V catastral del suelo = Valor del suelo x 0,8%		498.549,28
Iva (Incremento del valor anual)		
Hasta 5 años		2,50%
Hasta 10 años		2,20%
Hasta 15 años		2,20%
Hasta 20 años		2,30%
CT (Cuota Tributaria) VT*Iva*Na*ti (BI*ti)		259,87

TERRENOS URBANOS POR TRANSMISIONES PLUSVALIA (IIV/TNU)		
CT		Estimación (*)
VT		498.549,28 €
Iva		2,50%
Na		8
ti		30%
Terreno que se transmiten		60%
CT (Cuota Tributaria)		17.947,77 €
BIT = 40% x VT x Iva x Na		59.825,91 €
(*) 40% del valor estimado		

INGRESOS NO VINCULADOS A LA ACTIVIDAD INMOBILIARIA INGRESOS CAPITULOS 3, 4 Y 5		
IAE		293.148,51 €
IIVTM (Impuesto vehículos)		12.955,80 €
Tasas y otros Ingresos		10.268.441,75 €
Transferencias corrientes		10.623.567,44 €
Ingresos patrimoniales		505.692,53 €

DESARROLLO DEL PLANEAMIENTO (escenarios)			
PROTECCIÓN CONSIDERADA (años)	RECESIVO	NORMALIZADO	EXPANSIVO
	12	10	8
INGRESOS	1,2	1,32	1,44
EDIFICACIÓN EN EJECUCIÓN (%)	7,50%	10,00%	15,00%
TASAS Y OTROS INGRESOS	2,00%	2,66%	3,00%
TRANSFERENCIAS CORRIENTES	1,05%	1,40%	1,58%
INGRESOS PATRIMONIALES	0,69%	0,69%	0,69%
INCREMENTO ANUAL POR IBI SOLARES	1,02	1,36	1,53

ESCENARIO RECESIVO NUEVA ORDENACION

INGRESOS Y GASTOS NO FINANCIEROS CORRIENTES	DURANTE EL PRIMER CUATRIENIO				DURANTE EL SEGUNDO CUATRIENIO				DURANTE EL TERCER CUATRIENIO			
	2.024	2.025	2.026		2.027	2.028	2.029	2.030	2.031	2.032	2.033	2.034
INGRESOS	1.000	1.017	1.033		1.050	1.067	1.083	1.100	1.117	1.133	1.150	1.167
OPERACIONES CORRIENTES												
CAP 1.- Impuestos Directos	19.152.693,05 €	19.471.190,4 €	19.791.116,15 €	20.110.327,70 €	20.429.539,25 €	20.748.750,80 €	21.067.962,36 €	21.387.173,91 €	21.706.385,46 €	22.025.597,01 €	22.344.808,56 €	22.664.020,11 €
CAP 2.- Impuestos Indirectos	3.908.258,84 €	3.973.396,28 €	4.038.533,93 €	4.103.671,57 €	4.168.809,22 €	4.233.946,86 €	4.299.084,50 €	4.364.222,15 €	4.429.359,79 €	4.494.497,44 €	4.559.635,08 €	4.624.772,72 €
CAP 3.- Tasas y Otros Ingresos	10.268.441,75 €	10.439.582,45 €	10.610.723,14 €	10.781.863,84 €	10.953.004,53 €	11.124.145,23 €	11.295.285,93 €	11.466.426,62 €	11.637.567,32 €	11.808.708,01 €	11.979.848,71 €	12.150.989,40 €
CAP 4.- Transferencias corrientes	10.623.567,44 €	10.900.626,90 €	10.977.686,35 €	11.154.745,81 €	11.331.905,27 €	11.508.864,73 €	11.685.924,18 €	11.862.983,64 €	12.040.043,10 €	12.217.102,56 €	12.394.162,01 €	12.571.221,47 €
CAP 5.- Ingresos Patrimoniales	505.692,53 €	514.120,74 €	522.548,95 €	530.977,16 €	539.405,37 €	547.833,57 €	556.261,78 €	564.689,99 €	573.118,20 €	581.546,41 €	589.974,62 €	598.402,83 €
TOTAL OPERACIONES CORRIENTES	44.458.653,41 €	45.199.630,97 €	45.940.608,52 €	46.681.586,08 €	47.422.563,64 €	48.163.541,19 €	48.904.518,75 €	49.645.496,31 €	50.386.473,86 €	51.127.451,42 €	51.868.428,88 €	52.609.406,54 €

	2.024	2.025	2.026		2.027	2.028	2.029	2.030	2.031	2.032	2.033	2.034
Solares disponibles	100%	100%	100%		100%	100%	92,50%	85,00%	77,50%	70,00%	62,50%	55,00%
Edificación realizada	0,00%	0,00%	0,00%		0,00%	0,00%	7,50%	15,00%	22,50%	30,00%	37,50%	45,00%
Edificación en marcha	7,50%	7,50%	7,50%		0,00%	7,50%	7,50%	7,50%	7,50%	7,50%	7,50%	7,50%
IBI solares	24.374,59 €	28.437,02 €	32.499,45 €	36.561,88 €	40.624,31 €	44.686,74 €	48.749,18 €	52.811,61 €	56.874,04 €	60.936,47 €	64.998,90 €	69.061,33 €
IBI edificación	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	48.725,40 €	97.450,80 €	146.176,21 €	194.901,61 €	243.627,01 €	292.352,41 €
IVTM	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	971,69 €	1.943,37 €	2.915,06 €	3.886,74 €	4.858,43 €	5.830,11 €
IVTNU	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	1.776,83 €	3.553,66 €	5.330,49 €	7.107,32 €	8.884,15 €	10.660,98 €
ICIO	60.531,70 €	60.551,70 €	60.531,70 €	60.531,70 €	60.531,70 €	60.531,70 €	60.531,70 €	60.531,70 €	60.531,70 €	60.531,70 €	60.531,70 €	60.531,70 €
IAE	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	21.986,14 €	43.972,28 €	65.958,42 €	87.944,55 €	109.930,69 €	131.916,83 €
Tasas y otros ingresos	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	34.228,14 €	51.342,21 €	68.456,28 €	85.570,35 €	102.684,42 €	119.798,49 €
Transferencias Corrientes	0,00 €	9.295,62 €	18.591,24 €	27.886,86 €	37.182,49 €	46.478,11 €	55.773,73 €	65.069,35 €	74.364,97 €	83.660,59 €	92.956,22 €	102.251,84 €
Ingresos Patrimoniales	0,00 €	290,77 €	581,55 €	872,32 €	1.163,09 €	1.453,87 €	1.744,64 €	2.035,41 €	2.326,19 €	2.616,96 €	2.907,73 €	3.198,51 €
TOTAL	84.906,29 €	98.555,11 €	112.203,94 €	65.321,07 €	139.501,59 €	226.610,47 €	347.947,49 €	462.170,44 €	556.393,39 €	660.616,35 €	764.839,30 €	869.062,25 €

	2.024	2.025	2.026		2.027	2.028	2.029	2.030	2.031	2.032	2.033	2.034
CAP 1.- Gastos de Personal	9.675,54 €	9.675,54 €	9.675,54 €	9.675,54 €	9.675,54 €	9.675,54 €	10.818,50 €	11.961,14 €	13.104,42 €	14.247,39 €	15.390,35 €	16.533,31 €
CAP 2.- Gastos de Bienes Corrientes y Servicios	8.344,52 €	8.344,52 €	8.344,52 €	8.344,52 €	8.344,52 €	8.344,52 €	11.475,02 €	14.605,52 €	17.736,01 €	20.866,51 €	23.997,01 €	27.127,51 €
CAP 4.- Transferencias corrientes	189,21 €	189,21 €	189,21 €	189,21 €	189,21 €	189,21 €	234,08 €	278,95 €	323,82 €	368,70 €	413,57 €	458,44 €
TOTAL	18.209,27 €	18.209,27 €	18.209,27 €	18.209,27 €	18.209,27 €	18.209,27 €	22.527,60 €	26.845,93 €	31.164,26 €	35.482,59 €	39.800,92 €	44.119,25 €

	2.024	2.025	2.026		2.027	2.028	2.029	2.030	2.031	2.032	2.033	2.034
SALDO	66.697,01 €	80.345,84 €	93.994,67 €	47.111,79 €	121.292,32 €	204.082,87 €	321.101,56 €	421.006,18 €	520.910,80 €	620.815,42 €	720.720,04 €	820.624,66 €

INGRESOS Y GASTOS NO FINANCIEROS DE CAPITAL

INGRESOS Y GASTOS FINANCIEROS							
GASTOS	D/I uso por hab.	CAP 1 (€)	CAP 2 (€)	TOTAL	CAP 1 €/hab	CAP 2 €/hab	% CAP 1 % CAP 2
1 SERVICIOS PÚBLICOS BÁSICOS.							
13 Seguridad y movilidad ciudadana.	D	8.521,61 €	3.357,98 €	11.879,59 €	63,14 €	24,88 €	71,73% 28,27%
15 Vivienda y urbanismo	I	3.461,10 €	1.588,53 €	5.049,62 €	25,65 €	11,77 €	68,54% 31,45%
16 Bienestar comunitario	D	0,00 €	20.137,88 €	20.137,88 €	0,00 €	149,22 €	0,00% 100,00%
17 Medio ambiente	I	732,67 €	2.803,11 €	3.535,78 €	5,43 €	20,77 €	20,72% 79,28%
2 ACTUACIONES DE PROTECCIÓN Y PROMOCIÓN SOCIAL							
21 Pensiones.	D	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00% 0,00%
22 Otras prestaciones económicas a favor de empleados.	D	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	# DIV/0I # DIV/0I
23 Servicios Sociales y promoción social	D	1.965,50 €	3.659,94 €	5.625,44 €	14,57 €	27,12 €	34,95% 65,05%
24 Fomento del Empleo	D	1.027,30 €	237,91 €	1.265,21 €	7,61 €	1,76 €	0,00% 0,00%
31 Sanidad	D	0,00 €	695,82 €	695,82 €	0,00 €	5,16 €	0,00% 100,00%
32 Educación.	D	1.085,18 €	1.177,02 €	2.262,20 €	8,07 €	8,72 €	48,06% 51,94%
33 Cultura.	D	761,42 €	5.083,04 €	5.844,46 €	5,64 €	37,66 €	13,03% 86,97%
34 Deporte.	D	947,21 €	3.770,03 €	4.717,24 €	7,02 €	27,94 €	20,08% 79,92%
4 ACTUACIONES DE CARÁCTER ECONÓMICO							
41 Agricultura, Ganadería y Pesca	I	0,00 €	58,21 €	58,21 €	0,00 €	0,43 €	0,00% 100,00%
42 Industria y energía	I	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	# DIV/0I # DIV/0I
43 Comercio, turismo y pequeñas y medianas empresas.	I	193,56 €	3.130,14 €	3.323,72 €	1,43 €	23,19 €	5,82% 94,18%
44 Transporte público	I	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	# DIV/0I # DIV/0I
45 Infraestructuras	I	0,00 €	759,03 €	759,03 €	0,00 €	5,62 €	0,00% 0,00%
46 Investigación, desarrollo e innovación	I	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00% 0,00%
49 Otras actuaciones de carácter económico	I	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	# DIV/0I # DIV/0I
9 ACTUACIONES DE CARÁCTER GENERAL							
91 Organos de gobierno	I	1.818,04 €	218,74 €	2.036,79 €	13,47 €	1,62 €	88,26% 10,74%
92 Servicios de carácter general	I	2.146,92 €	1.961,33 €	4.110,26 €	15,92 €	14,53 €	52,28% 47,72%
93 Administración financiera y tributaria	I	2.247,46 €	1.445,78 €	3.693,25 €	16,85 €	10,71 €	60,85% 39,15%
94 Transferencias a otras Administraciones Públicas	I	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00% 0,00%
TOTAL		24.915,02 €	50.084,49 €	74.999,51 €	184,62 €	371,12 €	33,22% 66,78%
TOTAL GASTOS DEPENDIENTES	D	9.675,54 €	8.344,52 €				
TOTAL GASTOS INDEPENDIENTES	I	15.239,48 €	41.739,97 €				
TOTAL		24.915,02 €	50.084,49 €				

INGRESOS NO VINCULADOS A LA ACTIVIDAD INMOBILIARIA	
INGRESOS CAPTULOS 3, 4 Y 5	
IAE	293.148,51 €
IVTM (Impuesto vehiculos)	12.955,80 €
Tasas y otros Ingresos	10.268.441,75 €
Transferencias corrientes	10.623.567,44 €
Ingresos patrimoniales	505.692,53 €

USOS Y TIPOLOGIAS DE EDIFICACIÓN	BI	Tipo Imp.	Cuota	CL
	€	ti	C=BI*ti	C*(I+BI)
Aprovechamiento residencial plurifamiliar	0,00 €	2,00%	0,00 €	0,00 €
Aprovechamiento residencial unifamiliar	29.842.565,55 €	2,00%	807.089,33 €	807.089,33 €
Aprovechamiento residencial HPO	0,00 €	1,00%	0,00 €	0,00 €
Aprovechamiento turístico	0,00 €	2,00%	0,00 €	0,00 €
Aprovechamiento terciario (comercial)	0,00 €	2,00%	0,00 €	0,00 €
Aprovechamiento industrial	0,00 €	2,00%	0,00 €	0,00 €
Aprovechamiento equipamiento privado	0,00 €	2,00%	0,00 €	0,00 €
Superficie de espacios libres privados	0,00 €	2,00%	0,00 €	0,00 €
Aparcamientos	0,00 €	2,00%	0,00 €	0,00 €
TOTAL	29.842.565,55 €		807.089,33 €	807.089,33 €

USOS Y TIPOLOGIAS DE EDIFICACIÓN	BI=VC-RM*VV/AO	BI=BL*ti	CI=BI*ti	CI=CL+BI
	BI	BL	CI	CL
Aprovechamiento residencial plurifamiliar	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €
Aprovechamiento residencial unifamiliar	29.842.565,55 €	29.842.565,55 €	622.217,49 €	622.217,49 €
Aprovechamiento residencial HPO	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €
Aprovechamiento turístico	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €
Aprovechamiento terciario (comercial)	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €
Aprovechamiento industrial	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €
Aprovechamiento equipamiento privado	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €
Superficie de espacios libres privados	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €
Aparcamientos	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €
TOTAL INGRESOS	29.842.565,55 €	29.842.565,55 €	622.217,49 €	622.217,49 €

ESCENARIO NORMALIZADO NUEVA ORDENACION

INGRESOS Y GASTOS NO FINANCIEROS CORRIENTES		DURANTE EL PRIMER CUATRIENIO					DURANTE EL SEGUNDO CUATRIENIO				
INGRESOS	2.024	2.025	2.026	2.027	2.028	2.029	2.030	2.031	2.032	2.033	2.034
OPERACIONES CORRIENTES											
CAP 1.- Impuestos Directos	19.152.693,05 €	19.765.579,23 €	20.378.465,41 €	20.991.351,58 €	21.604.237,76 €	22.217.123,94 €	22.830.010,12 €	23.442.896,29 €	24.055.782,47 €	24.668.668,65 €	25.281.554,83 €
CAP 2.- Impuestos Indirectos	3.908.258,64 €	4.033.322,92 €	4.158.387,19 €	4.283.451,47 €	4.408.515,75 €	4.533.580,02 €	4.658.644,30 €	4.783.708,58 €	4.908.772,85 €	5.033.837,13 €	5.158.901,40 €
CAP 3.- Tasas y Otros Ingresos	10.268.441,75 €	10.897.031,99 €	10.925.622,02 €	11.254.212,16 €	11.582.802,28 €	11.911.392,43 €	12.239.982,37 €	12.568.572,70 €	12.897.162,84 €	13.225.752,97 €	13.554.343,11 €
CAP 4.- Transferencias corrientes	10.623.567,44 €	10.963.521,60 €	11.303.475,76 €	11.643.429,91 €	11.983.384,07 €	12.323.338,23 €	12.663.282,39 €	13.003.230,70 €	13.343.200,70 €	13.683.154,86 €	14.023.109,02 €
CAP 5.- Ingresos Patrimoniales	505.692,53 €	521.874,69 €	538.056,85 €	554.239,01 €	570.421,17 €	586.603,33 €	602.785,50 €	618.967,66 €	635.149,82 €	651.331,98 €	667.514,14 €
TOTAL OPERACIONES CORRIENTES	44.458.653,41 €	45.981.330,32 €	47.394.007,23 €	48.726.684,14 €	50.149.361,06 €	51.572.037,96 €	52.994.714,86 €	54.417.391,77 €	55.840.063,68 €	57.262.745,59 €	58.685.422,50 €

Sociales disponibles											
Edificación realizada	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%
Edificación en marcha	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Edificación	10,00%	10,00%	10,00%	10,00%	10,00%	10,00%	10,00%	10,00%	10,00%	10,00%	10,00%
IBI solares	23.428,09 €	28.113,71 €	32.799,33 €	37.484,95 €	42.170,57 €	46.856,19 €	51.541,80 €	56.227,42 €	60.913,04 €	65.598,66 €	70.284,28 €
IBI edificación	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €
IVTM	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	1.265,58 €	2.591,16 €	3.886,74 €	5.182,32 €	6.477,90 €	7.773,48 €
IVTNUJ	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	2.243,47 €	4.486,94 €	6.730,42 €	8.973,89 €	11.217,36 €	13.460,83 €
ICIO	80.708,93 €	80.708,93 €	80.708,93 €	80.708,93 €	80.708,93 €	80.708,93 €	80.708,93 €	80.708,93 €	80.708,93 €	80.708,93 €	80.708,93 €
IAE	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	29.314,85 €	58.629,70 €	87.944,55 €	117.259,41 €	146.574,26 €	175.889,11 €
Tasas y otros Ingresos	0,00 €	27.314,06 €	27.314,06 €	27.314,06 €	27.314,06 €	27.314,06 €	27.314,06 €	27.314,06 €	27.314,06 €	27.314,06 €	27.314,06 €
Transferencias Corrientes	0,00 €	14.835,81 €	14.835,81 €	14.835,81 €	14.835,81 €	14.835,81 €	14.835,81 €	14.835,81 €	14.835,81 €	14.835,81 €	14.835,81 €
Ingresos Patrimoniales	0,00 €	348,93 €	348,93 €	348,93 €	348,93 €	348,93 €	348,93 €	348,93 €	348,93 €	348,93 €	348,93 €
TOTAL	104.137,03 €	151.321,44 €	156.007,06 €	160.692,68 €	165.378,30 €	267.885,02 €	370.391,74 €	472.898,47 €	575.405,19 €	677.911,92 €	780.418,64 €

CAP 1.- Gastos de Personal											
CAP 1.- Gastos de Personal	9.675,54 €	9.675,54 €	9.675,54 €	9.675,54 €	9.675,54 €	11.199,49 €	12.723,44 €	14.247,39 €	15.771,33 €	17.295,28 €	18.819,23 €
CAP 2.- Gastos de Bienes Corrientes y Servicios	8.344,52 €	8.344,52 €	8.344,52 €	8.344,52 €	8.344,52 €	12.518,52 €	16.692,52 €	20.866,51 €	25.040,51 €	29.214,51 €	33.388,50 €
CAP 4.- Transferencias corrientes	251,65 €	251,65 €	251,65 €	251,65 €	251,65 €	331,22 €	410,79 €	490,37 €	569,94 €	649,51 €	729,08 €
TOTAL	18.271,71 €	18.271,71 €	18.271,71 €	18.271,71 €	18.271,71 €	24.049,23 €	29.826,75 €	35.604,26 €	41.381,78 €	47.159,30 €	52.936,81 €

SALDO	85.865,31 €	133.049,73 €	137.735,34 €	142.420,96 €	147.106,58 €	243.835,79 €	340.565,00 €	437.294,21 €	534.023,41 €	630.752,62 €	727.481,83 €
-------	-------------	--------------	--------------	--------------	--------------	--------------	--------------	--------------	--------------	--------------	--------------

INGRESOS Y GASTOS NO FINANCIEROS DE CAPITAL

INGRESOS Y GASTOS FINANCIEROS							
GASTOS	D/I uso por hab.	CAP 1 (€)	CAP 2 (€)	TOTAL	CAP 1 €/hab	CAP 2 €/hab	% CAP 1 % CAP 2
1 SERVICIOS PÚBLICOS BÁSICOS.							
13 Seguridad y movilidad ciudadana.	D	8.521,61 €	3.357,98 €	11.879,59 €	63,14 €	24,88 €	71,73%
15 Vivienda y urbanismo	I	3.461,10 €	1.588,53 €	5.049,62 €	25,65 €	11,77 €	68,54%
16 Bienestar comunitario	D	0,00 €	20.137,88 €	20.137,88 €	0,00 €	149,22 €	0,00%
17 Medio ambiente	I	732,67 €	2.803,11 €	3.535,78 €	5,43 €	20,77 €	20,72%
2 ACTUACIONES DE PROTECCIÓN Y PROMOCIÓN SOCIAL							
21 Pensiones.	D	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00%
22 Otras prestaciones económicas a favor de empleados.	D	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	# DIV/0!
23 Servicios Sociales y promoción social	D	1.965,50 €	3.659,94 €	5.625,44 €	14,57 €	27,12 €	34,95%
24 Fomento del Empleo	D	1.027,30 €	237,91 €	1.265,21 €	7,61 €	1,76 €	0,00%
31 Sanidad	D	0,00 €	695,82 €	695,82 €	0,00 €	5,16 €	0,00%
32 Educación.	D	1.085,18 €	1.177,02 €	2.262,20 €	8,07 €	8,72 €	48,06%
33 Cultura.	D	761,42 €	5.083,04 €	5.844,46 €	5,64 €	37,66 €	13,03%
34 Deporte.	D	947,21 €	3.770,03 €	4.717,24 €	7,02 €	27,94 €	20,08%
4 ACTUACIONES DE CARÁCTER ECONÓMICO							
41 Agricultura, Ganadería y Pesca	I	0,00 €	58,21 €	58,21 €	0,00 €	0,43 €	0,00%
42 Industria y energía	I	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	# DIV/0!
43 Comercio, turismo y pequeñas y medianas empresas.	I	193,56 €	3.130,14 €	3.323,72 €	1,43 €	23,19 €	5,82%
44 Transporte público	I	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00%
45 Infraestructuras	I	0,00 €	759,03 €	759,03 €	0,00 €	5,62 €	0,00%
46 Investigación, desarrollo e innovación	I	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00%
49 Otras actuaciones de carácter económico	I	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	# DIV/0!
9 ACTUACIONES DE CARÁCTER GENERAL							
91 Organos de gobierno	I	1.818,04 €	218,74 €	2.036,79 €	13,47 €	1,62 €	89,26%
92 Servicios de carácter general	I	2.146,92 €	1.961,33 €	4.110,26 €	15,92 €	14,53 €	52,28%
93 Administración financiera y tributaria	I	2.247,46 €	1.445,78 €	3.693,25 €	16,65 €	10,71 €	60,85%
94 Transferencias a otras Administraciones Públicas	I	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00%
TOTAL		24.915,02 €	50.084,49 €	74.999,51 €	184,62 €	371,12 €	33,22%
TOTAL GASTOS DEPENDIENTES	D	9.675,54 €	8.344,52 €				
TOTAL GASTOS INDEPENDIENTES	I	15.239,48 €	41.739,97 €				
TOTAL		24.915,02 €	50.084,49 €				

INGRESOS Y GASTOS NO FINANCIEROS DE CAPITAL

INGRESOS Y GASTOS FINANCIEROS							
GASTOS	D/I uso por hab.	CAP 1 (€)	CAP 2 (€)	TOTAL	CAP 1 €/hab	CAP 2 €/hab	% CAP 1 % CAP 2
1 SERVICIOS PÚBLICOS BÁSICOS.							
13 Seguridad y movilidad ciudadana.	D	8.521,61 €	3.357,98 €	11.879,59 €	63,14 €	24,88 €	71,73% 28,27%
15 Vivienda y urbanismo	I	3.461,10 €	1.588,53 €	5.049,62 €	25,65 €	11,77 €	68,54% 31,45%
16 Bienestar comunitario	D	0,00 €	20.137,88 €	20.137,88 €	0,00 €	149,22 €	0,00% 100,00%
17 Medio ambiente	I	732,67 €	2.803,11 €	3.535,78 €	5,43 €	20,77 €	20,72% 79,28%
2 ACTUACIONES DE PROTECCIÓN Y PROMOCIÓN SOCIAL							
21 Pensiones.	D	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00% 0,00%
22 Otras prestaciones económicas a favor de empleados.	D	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	# DIV/0I # DIV/0I
23 Servicios Sociales y promoción social	D	1.965,50 €	3.659,94 €	5.625,44 €	14,57 €	27,12 €	34,95% 65,05%
24 Fomento del Empleo	D	1.027,30 €	237,91 €	1.265,21 €	7,61 €	1,76 €	0,00% 0,00%
31 Sanidad	D	0,00 €	695,82 €	695,82 €	0,00 €	5,16 €	0,00% 100,00%
32 Educación.	D	1.085,18 €	1.177,02 €	2.262,20 €	8,07 €	8,72 €	48,06% 51,94%
33 Cultura.	D	761,42 €	5.083,04 €	5.844,46 €	5,64 €	37,66 €	13,03% 86,97%
34 Deporte.	D	947,21 €	3.770,03 €	4.717,24 €	7,02 €	27,94 €	20,08% 79,92%
4 ACTUACIONES DE CARÁCTER ECONÓMICO							
41 Agricultura, Ganadería y Pesca	I	0,00 €	58,21 €	58,21 €	0,00 €	0,43 €	0,00% 100,00%
42 Industria y energía	I	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	# DIV/0I # DIV/0I
43 Comercio, turismo y pequeñas y medianas empresas.	I	193,56 €	3.130,14 €	3.323,72 €	1,43 €	23,19 €	5,82% 94,18%
44 Transporte público	I	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	# DIV/0I # DIV/0I
45 Infraestructuras	I	0,00 €	759,03 €	759,03 €	0,00 €	5,62 €	0,00% 0,00%
46 Investigación, desarrollo e innovación	I	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00% 0,00%
49 Otras actuaciones de carácter económico	I	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	# DIV/0I # DIV/0I
9 ACTUACIONES DE CARÁCTER GENERAL							
91 Organos de gobierno	I	1.818,04 €	218,74 €	2.036,79 €	13,47 €	1,62 €	88,26% 10,74%
92 Servicios de carácter general	I	2.146,92 €	1.961,33 €	4.110,26 €	15,92 €	14,53 €	52,28% 47,72%
93 Administración financiera y tributaria	I	2.247,46 €	1.445,78 €	3.693,25 €	16,65 €	10,71 €	60,85% 39,15%
94 Transferencias a otras Administraciones Públicas	I	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00% 0,00%
TOTAL		24.915,02 €	50.084,49 €	74.999,51 €	184,62 €	371,12 €	33,22% 66,78%
TOTAL GASTOS DEPENDIENTES	D	9.675,54 €	8.344,52 €				
TOTAL GASTOS INDEPENDIENTES	I	15.239,48 €	41.739,97 €				
TOTAL		24.915,02 €	50.084,49 €				

ESCENARIO EXPANSIVO NUEVA ORDENACION

INGRESOS Y GASTOS NO FINANCIEROS CORRIENTES		DURANTE EL PRIMER CUATRIENIO				DURANTE EL SEGUNDO CUATRIENIO			
INGRESOS	2.024	2.025	2.026	2.027	2.028	2.029	2.030	2.031	2.032
OPERACIONES CORRIENTES									
CAP 1.- Impuestos Directos	19.152.693,05 €	20.206.091.188 €	21.259.489.286 €	22.312.887.403 €	23.366.285.521 €	24.419.083.639 €	25.473.081.757 €	26.526.479.874 €	27.579.877.982 €
CAP 2.- Impuestos Indirectos	3.908.258,64 €	4.123.212,87 €	4.338.167,09 €	4.553.121,32 €	4.768.075,54 €	4.983.029,77 €	5.197.993,99 €	5.412.938,22 €	5.627.892,44 €
CAP 3.- Tasas y Otros Ingresos	10.268.441,75 €	10.833.206,05 €	11.397.970,34 €	11.962.734,64 €	12.527.498,94 €	13.092.263,23 €	13.657.027,53 €	14.221.791,82 €	14.786.556,12 €
CAP 4.- Transferencias corrientes	10.623.567,44 €	11.207.863,65 €	11.792.159,86 €	12.376.456,07 €	12.960.752,28 €	13.545.048,49 €	14.129.344,70 €	14.713.640,90 €	15.297.937,11 €
CAP 5.- Ingresos Patrimoniales	505.692,53 €	533.505,62 €	561.318,71 €	589.131,80 €	616.944,89 €	644.757,98 €	672.571,06 €	700.384,15 €	728.197,24 €
TOTAL OPERACIONES CORRIENTES	44.458.653,41 €	46.903.879,35 €	49.349.105,29 €	51.794.331,22 €	54.239.557,16 €	56.684.783,10 €	59.130.009,04 €	61.575.234,97 €	64.020.460,91 €

OPERACIONES CORRIENTES									
2.024	2.025	2.026	2.027	2.028	2.029	2.030	2.031	2.032	
100%	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%	85,00%	70,00%	55,00%	40,00%	
Edificación realizada	0,00%	15,00%	45,00%	0,00%	15,00%	30,00%	45,00%	60,00%	
Edificación en marcha	15,00%	15,00%	15,00%	15,00%	15,00%	15,00%	15,00%	15,00%	
IBI solares	22.518.35 €	28.147.94 €	33.777.53 €	39.407.11 €	45.036.70 €	50.666.29 €	56.295.88 €	61.925.47 €	67.555.05 €
IBI edificación	0,00 €	97.450,80 €	194.901,61 €	292.352,41 €	0,00 €	97.450,80 €	194.901,61 €	292.352,41 €	389.803,22 €
IVTM	0,00 €	1.943,37 €	3.886,74 €	5.830,11 €	0,00 €	1.943,37 €	3.886,74 €	5.830,11 €	7.773,48 €
IVTNU	0,00 €	2.692,17 €	5.384,33 €	8.076,50 €	0,00 €	2.692,17 €	5.384,33 €	8.076,50 €	10.768,66 €
ICIO	121.063,40 €	121.063,40 €	121.063,40 €	121.063,40 €	121.063,40 €	121.063,40 €	121.063,40 €	121.063,40 €	121.063,40 €
IAE	0,00 €	43.972,28 €	87.944,55 €	131.916,83 €	0,00 €	43.972,28 €	87.944,55 €	131.916,83 €	175.889,11 €
Tasas y otros Ingresos	0,00 €	38.506,66 €	38.506,66 €	38.506,66 €	38.506,66 €	38.506,66 €	38.506,66 €	38.506,66 €	38.506,66 €
Transferencias Corrientes	0,00 €	20.915,15 €	20.915,15 €	20.915,15 €	20.915,15 €	20.915,15 €	20.915,15 €	20.915,15 €	20.915,15 €
Ingresos Patrimoniales	0,00 €	436,16 €	436,16 €	436,16 €	436,16 €	436,16 €	436,16 €	436,16 €	436,16 €
TOTAL	143.581,75 €	355.127,92 €	506.816,13 €	658.504,33 €	225.958,07 €	377.646,27 €	529.334,48 €	681.022,68 €	832.710,89 €

OPERACIONES CORRIENTES									
2.024	2.025	2.026	2.027	2.028	2.029	2.030	2.031	2.032	
9,67/5,54 €	11.961,46 €	14.247,39 €	16.533,31 €	9.675,54 €	11.961,46 €	14.247,39 €	16.533,31 €	18.819,23 €	
8.344,52 €	14.605,52 €	20.866,51 €	27.127,51 €	8.344,52 €	14.605,52 €	20.866,51 €	27.127,51 €	33.388,50 €	
251,65 €	371,01 €	490,37 €	609,72 €	251,65 €	371,01 €	490,37 €	609,72 €	729,08 €	
18.271,71 €	26.937,99 €	35.604,26 €	44.270,54 €	18.271,71 €	26.937,99 €	35.604,26 €	44.270,54 €	52.936,81 €	

OPERACIONES CORRIENTES									
125.310,04 €	328.189,93 €	471.211,86 €	614.233,79 €	207.686,35 €	350.708,28 €	493.730,21 €	636.752,14 €	779.774,07 €	

INGRESOS Y GASTOS NO FINANCIEROS DE CAPITAL

INGRESOS Y GASTOS FINANCIEROS							
GASTOS	D/I uso por hab.	CAP 1 (€)	CAP 2 (€)	TOTAL	CAP 1 €/hab	CAP 2 €/hab	% CAP 1 % CAP 2
1 SERVICIOS PÚBLICOS BÁSICOS.							
13 Seguridad y movilidad ciudadana.	D	8.521,61 €	3.357,98 €	11.879,59 €	63,14 €	24,88 €	71,73% 28,27%
15 Vivienda y urbanismo	I	3.461,10 €	1.588,53 €	5.049,62 €	25,65 €	11,77 €	68,54% 31,45%
16 Bienestar comunitario	D	0,00 €	20.137,88 €	20.137,88 €	0,00 €	149,22 €	0,00% 100,00%
17 Medio ambiente	I	732,67 €	2.803,11 €	3.535,78 €	5,43 €	20,77 €	20,72% 79,28%
2 ACTUACIONES DE PROTECCIÓN Y PROMOCIÓN SOCIAL							
21 Pensiones.	D	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00% 0,00%
22 Otras prestaciones económicas a favor de empleados.	D	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	# DIV/0! # DIV/0!
23 Servicios Sociales y promoción social	D	1.965,50 €	3.659,94 €	5.625,44 €	14,57 €	27,12 €	34,95% 65,05%
24 Fomento del Empleo	D	1.027,30 €	237,91 €	1.265,21 €	7,61 €	1,76 €	0,00% 0,00%
31 Sanidad	D	0,00 €	695,82 €	695,82 €	0,00 €	5,16 €	0,00% 100,00%
32 Educación.	D	1.085,18 €	1.177,02 €	2.262,20 €	8,07 €	8,72 €	48,06% 51,94%
33 Cultura.	D	761,42 €	5.083,04 €	5.844,46 €	5,64 €	37,66 €	13,03% 86,97%
34 Deporte.	D	947,21 €	3.770,03 €	4.717,24 €	7,02 €	27,94 €	20,08% 79,92%
4 ACTUACIONES DE CARÁCTER ECONÓMICO							
41 Agricultura, Ganadería y Pesca	I	0,00 €	58,21 €	58,21 €	0,00 €	0,43 €	0,00% 100,00%
42 Industria y energía	I	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	# DIV/0! # DIV/0!
43 Comercio, turismo y pequeñas y medianas empresas.	I	193,56 €	3.130,14 €	3.323,72 €	1,43 €	23,19 €	5,82% 94,18%
44 Transporte público	I	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	# DIV/0! # DIV/0!
45 Infraestructuras	I	0,00 €	759,03 €	759,03 €	0,00 €	5,62 €	0,00% 0,00%
46 Investigación, desarrollo e innovación	I	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00% 0,00%
49 Otras actuaciones de carácter económico	I	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	# DIV/0! # DIV/0!
9 ACTUACIONES DE CARÁCTER GENERAL							
91 Organos de gobierno	I	1.818,04 €	218,74 €	2.036,79 €	13,47 €	1,62 €	88,26% 10,74%
92 Servicios de carácter general	I	2.146,92 €	1.961,33 €	4.110,26 €	15,92 €	14,53 €	52,28% 47,72%
93 Administración financiera y tributaria	I	2.247,46 €	1.445,78 €	3.693,25 €	16,85 €	10,71 €	60,85% 39,15%
94 Transferencias a otras Administraciones Públicas	I	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00% 0,00%
TOTAL		24.915,02 €	50.084,49 €	74.999,51 €	184,62 €	371,12 €	33,22% 66,78%
TOTAL GASTOS DEPENDIENTES	D	9.675,54 €	8.344,52 €				
TOTAL GASTOS INDEPENDIENTES	I	15.239,48 €	41.739,97 €				
TOTAL		24.915,02 €	50.084,49 €				

INGRESOS Y GASTOS NO FINANCIEROS DE CAPITAL

INGRESOS Y GASTOS FINANCIEROS							
GASTOS	D/I uso por hab.	CAP 1 (€)	CAP 2 (€)	TOTAL	CAP 1 €/hab	CAP 2 €/hab	% CAP 1 % CAP 2
1 SERVICIOS PÚBLICOS BÁSICOS.							
13 Seguridad y movilidad ciudadana.	D	8.521,61 €	3.357,98 €	11.879,59 €	63,14 €	24,88 €	71,73% 28,27%
15 Vivienda y urbanismo	I	3.461,10 €	1.588,53 €	5.049,62 €	25,65 €	11,77 €	68,54% 31,45%
16 Bienestar comunitario	D	0,00 €	20.137,88 €	20.137,88 €	0,00 €	149,22 €	0,00% 100,00%
17 Medio ambiente	I	732,67 €	2.803,11 €	3.535,78 €	5,43 €	20,77 €	20,72% 79,28%
2 ACTUACIONES DE PROTECCIÓN Y PROMOCIÓN SOCIAL							
21 Pensiones.	D	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00% 0,00%
22 Otras prestaciones económicas a favor de empleados.	D	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	# DIV/0I # DIV/0I
23 Servicios Sociales y promoción social	D	1.965,50 €	3.659,94 €	5.625,44 €	14,57 €	27,12 €	34,95% 65,05%
24 Fomento del Empleo	D	1.027,30 €	237,91 €	1.265,21 €	7,61 €	1,76 €	0,00% 0,00%
31 Sanidad	D	0,00 €	695,82 €	695,82 €	0,00 €	5,16 €	0,00% 100,00%
32 Educación.	D	1.085,18 €	1.177,02 €	2.262,20 €	8,07 €	8,72 €	48,06% 51,94%
33 Cultura.	D	761,42 €	5.083,04 €	5.844,46 €	5,64 €	37,66 €	13,03% 86,97%
34 Deporte.	D	947,21 €	3.770,03 €	4.717,24 €	7,02 €	27,94 €	20,08% 79,92%
4 ACTUACIONES DE CARÁCTER ECONÓMICO							
41 Agricultura, Ganadería y Pesca	I	0,00 €	58,21 €	58,21 €	0,00 €	0,43 €	0,00% 100,00%
42 Industria y energía	I	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	# DIV/0I # DIV/0I
43 Comercio, turismo y pequeñas y medianas empresas.	I	193,56 €	3.130,14 €	3.323,72 €	1,43 €	23,19 €	5,82% 94,18%
44 Transporte público	I	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	# DIV/0I # DIV/0I
45 Infraestructuras	I	0,00 €	759,03 €	759,03 €	0,00 €	5,62 €	0,00% 0,00%
46 Investigación, desarrollo e innovación	I	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00% 0,00%
49 Otras actuaciones de carácter económico	I	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	# DIV/0I # DIV/0I
9 ACTUACIONES DE CARÁCTER GENERAL							
91 Organos de gobierno	I	1.818,04 €	218,74 €	2.036,79 €	13,47 €	1,62 €	88,26% 10,74%
92 Servicios de carácter general	I	2.146,92 €	1.961,33 €	4.110,26 €	15,92 €	14,53 €	52,28% 47,72%
93 Administración financiera y tributaria	I	2.247,46 €	1.445,78 €	3.693,25 €	16,85 €	10,71 €	60,85% 39,15%
94 Transferencias a otras Administraciones Públicas	I	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00% 0,00%
TOTAL		24.915,02 €	50.084,49 €	74.999,51 €	184,62 €	371,12 €	33,22% 66,78%
TOTAL GASTOS DEPENDIENTES	D	9.675,54 €	8.344,52 €				
TOTAL GASTOS INDEPENDIENTES	I	15.239,48 €	41.739,97 €				
TOTAL		24.915,02 €	50.084,49 €				

PROYECCIN CONSIDERADA		12	2.024	2.025	2.026	2.027	2.028	2.029	2.030	2.031	2.032	2.033	2.034	2.035	2.036
INGRESOS		1.200	1.000	1.017	1.017	1.017	1.017	1.017	1.017	1.017	1.017	1.017	1.017	1.017	1.017
GASTOS		1.188	1.016	1.016	1.016	1.016	1.016	1.016	1.016	1.016	1.016	1.016	1.016	1.016	1.016
AHORRO		1.229	1.000	1.019	1.019	1.019	1.019	1.019	1.019	1.019	1.019	1.019	1.019	1.019	1.019
AJUSTES		1.176	1.000	1.015	1.015	1.015	1.015	1.015	1.015	1.015	1.015	1.015	1.015	1.015	1.015
ENDEUDAMIENTO		1.201	1.000	1.017	1.017	1.017	1.017	1.017	1.017	1.017	1.017	1.017	1.017	1.017	1.017
PROGRAMACIN EQUIPAMIENTOS			0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	10,00%	12,50%	15,00%	17,50%	20,00%	25,00%

ESCENARIO RECESIVO NUEVA ORDENACION

RESUMEN (*)
(*) RDL 5/2009 (l (1 a 5)-G (1 a 4+9))

PRESUPUESTOS ESTIMADOS		Nueva ord.	Presup. agr.	2.024	2.025	Presup. agr.	Nueva ord.	2.026	Presup. agr.	Nueva ord.	2.027	Presup. agr.	Nueva ord.	2.028	Presup. agr.	Nueva ord.	2.029	Presup. agr.	Nueva ord.	2.030
SITUACION ECONOMICA		2.024	2.024	2.025	2.026	2.027	2.028	2.029	2.030	2.031	2.032	2.033	2.034	2.035	2.036	2.037	2.038	2.039	2.040	
TOTAL INGRESOS (€)		84.906,29	45.590.497,67	98.555,11	48.350.339,30	112.203,94	47.122.844,95	65.321,07	47.908.225,70	139.501,59	48.706.696,13	226.610,47	49.518.474,40	347.947,49	49.518.474,40	47.889.220,34	26.845,93	47.889.220,34	26.845,93	
TOTAL GASTOS (€)		18.209,27	44.307.961,44	18.209,27	45.002.119,50	18.209,27	45.707.152,71	18.209,27	46.423.231,43	18.209,27	47.150.528,73	22.527,60	47.889.220,34	26.845,93	47.889.220,34	26.845,93	47.889.220,34	26.845,93	47.889.220,34	
DIFERENCIAS (€)		66.697,01	1.282.536,23	80.345,84	1.348.219,80	93.994,67	1.415.692,24	47.111,79	1.484.994,27	121.292,32	1.556.167,40	204.082,87	1.629.254,06	321.101,56	1.629.254,06	321.101,56	1.629.254,06	321.101,56	1.629.254,06	
AHORRO NETO (€)			11.263.750,60		11.478.512,78		11.697.369,76		11.920.399,61		12.147.681,89		12.379.297,69		12.379.297,69		12.379.297,69		12.379.297,69	
ESTABILIDAD PRESUPUESTARIA																				
SUMA 1 A 7 INGRESOS (€)			45.575.885,67		46.335.483,76		47.107.741,83		47.892.870,86		48.691.085,37		49.502.603,46		49.502.603,46		49.502.603,46		49.502.603,46	
SUMA 1 A 7 GASTOS (€)			41.180.961,44		41.626.129,84		42.487.405,87		43.146.947,90		43.822.916,75		44.509.475,77		44.509.475,77		44.509.475,77		44.509.475,77	
DIFERENCIA (€)			4.394.924,23		4.709.353,93		4.626.335,96		4.745.922,96		4.868.168,63		5.251.410,35		5.251.410,35		5.251.410,35		5.251.410,35	
AJUSTES (€)			-2.097.242,44		-2.128.002,00		-2.159.212,69		-2.190.881,14		-2.223.014,07		-2.255.618,27		-2.255.618,27		-2.255.618,27		-2.255.618,27	
ESTABILIDAD (€)			2.297.681,79		2.381.351,93		2.467.123,27		2.555.041,82		2.645.154,56		2.739.142,06		2.739.142,06		2.739.142,06		2.739.142,06	
AHORRO																				
INGRESOS CORRIENTES (€)			44.458.653,41		45.199.630,97		45.952.968,15		46.718.840,79		47.497.488,13		48.289.112,93		48.289.112,93		48.289.112,93		48.289.112,93	
GASTOS CORRIENTES (€)			33.194.115,74		33.714.156,89		34.242.345,34		34.778.808,75		35.323.676,76		35.877.081,03		35.877.081,03		35.877.081,03		35.877.081,03	
DIFERENCIA (€)			11.264.537,67		11.485.474,08		11.710.612,81		11.940.032,03		12.173.811,37		12.412.031,91		12.412.031,91		12.412.031,91		12.412.031,91	
AJUSTES (€)			0,00		0,00		0,00		0,00		0,00		0,00		0,00		0,00		0,00	
AHORRO (€) (**)			11.264.537,67		11.485.474,08		11.710.612,81		11.940.032,03		12.173.811,37		12.412.031,91		12.412.031,91		12.412.031,91		12.412.031,91	
% de ahorro			25,34%		25,41%		25,48%		25,56%		25,63%		25,70%		25,70%		25,70%		25,70%	
NIVEL DE ENDEUDAMIENTO			0,00%		0,00%		0,00%		0,00%		0,00%		0,00%		0,00%		0,00%		0,00%	
PRESUPUESTOS ESTIMADOS		Presup. agr.	Nueva ord.	Presup. agr.	Nueva ord.	Presup. agr.	Nueva ord.	Presup. agr.	Nueva ord.	Presup. agr.	Nueva ord.	Presup. agr.	Nueva ord.	Presup. agr.	Nueva ord.	Presup. agr.	Nueva ord.	Presup. agr.	Nueva ord.	
SITUACION ECONOMICA		2.030	2.031	2.032	2.033	2.034	2.035	2.036	2.037	2.038	2.039	2.040	2.041	2.042	2.043	2.044	2.045	2.046	2.047	
TOTAL INGRESOS (€)		50.343.782,31	452.170,44	51.182.845,34	556.393,39	52.035.892,77	660.616,35	52.903.157,65	50.961.542,49	44.119,25	51.759.939,99	48.437,58	52.570.845,71	52.755,91	53.394.455,63	52.570,84	53.394.455,63	52.570,84	53.394.455,63	
TOTAL GASTOS (€)		48.639.484,80	31.164,26	49.401.503,39	35.482,59	50.175.460,28	39.800,92	50.961.542,49	44.119,25	51.759.939,99	48.437,58	52.570.845,71	52.755,91	53.394.455,63	52.570,84	53.394.455,63	52.570,84	53.394.455,63	52.570,84	
DIFERENCIAS (€)		1.704.297,51	421.006,18	12.855.861,92	12.855.861,92	13.100.990,35	13.100.990,35	13.350.772,38	13.350.772,38	13.350.772,38	13.350.772,38	13.350.772,38	13.350.772,38	13.350.772,38	13.350.772,38	13.350.772,38	13.350.772,38	13.350.772,38	13.350.772,38	
AHORRO NETO (€)																				
ESTABILIDAD PRESUPUESTARIA																				
SUMA 1 A 7 INGRESOS (€)			50.327.646,85		51.166.440,97		52.019.214,98		52.886.201,90		53.767.638,60		54.663.765,91		55.574.828,67		55.574.828,67		55.574.828,67	
SUMA 1 A 7 GASTOS (€)			45.206.790,90		45.915.030,62		46.634.366,10		47.364.971,17		48.107.022,38		48.860.699,07		49.626.183,35		49.626.183,35		49.626.183,35	
DIFERENCIA (€)			5.120.855,96		5.251.410,35		5.384.848,88		5.521.230,73		5.660.616,21		5.803.066,84		5.948.645,32		5.948.645,32		5.948.645,32	
AJUSTES (€)			-2.288.700,68		-2.332.268,29		-2.356.232,66		-2.390.887,70		-2.425.954,05		-2.461.534,71		-2.497.657,22		-2.497.657,22		-2.497.657,22	
ESTABILIDAD (€)			2.832.155,28		2.928.142,06		3.028.520,66		3.130.343,03		3.234.662,16		3.341.532,13		3.451.008,10		3.451.008,10		3.451.008,10	
AHORRO																				
INGRESOS CORRIENTES (€)			49.093.931,48		49.912.163,67		50.744.033,07		51.589.766,95		52.449.596,40		53.323.756,34		54.212.485,82		54.212.485,82		54.212.485,82	
GASTOS CORRIENTES (€)			36.439.155,30		37.010.035,40		38.178.076,08		38.776.901,10		39.384.405,88		40.001.428,24		40.628.458,24		40.628.458,24		40.628.458,24	
DIFERENCIA (€)			12.654.776,19		12.902.128,28		13.154.173,78		13.589.766,95		13.672.695,30		13.939.350,46		14.211.057,37		14.211.057,37		14.211.057,37	
AJUSTES (€)			0,00		0,00		0,00		0,00		0,00		0,00		0,00		0,00		0,00	
AHORRO (€) (**)			12.654.776,19		12.902.128,28		13.154.173,78		13.589.766,95		13.672.695,30		13.939.350,46		14.211.057,37		14.211.057,37		14.211.057,37	
% de ahorro			25,76%		25,85%		25,92%		26,00%		26,07%		26,14%		26,21%		26,21%		26,21%	
NIVEL DE ENDEUDAMIENTO			0,00%		0,00%		0,00%		0,00%		0,00%		0,00%		0,00%		0,00%		0,00%	

PROYECCIÓN CONSIDERADA		10	2.024	2.025	2.026	2.027	2.028	2.029	2.030	2.031	2.032	2.033	2.034
INGRESOS		1.320	1.000	1.032	1.032	1.032	1.032	1.032	1.032	1.032	1.032	1.032	1.032
GASTOS		1.307	1.000	1.031	1.031	1.031	1.031	1.031	1.031	1.031	1.031	1.031	1.031
AHORRO		1.352	1.000	1.035	1.035	1.035	1.035	1.035	1.035	1.035	1.035	1.035	1.035
AJUSTES		1.294	1.000	1.029	1.029	1.029	1.029	1.029	1.029	1.029	1.029	1.029	1.029
ENDEUDAMIENTO		1.321	1.000	1.032	1.032	1.032	1.032	1.032	1.032	1.032	1.032	1.032	1.032
PROGRAMACIÓN EQUIPAMENTOS			0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	10,00%	12,50%	15,00%	17,50%	20,00%	25,00%

ESCENARIO NORMALIZADO NUEVA ORDENACION

RESUMEN (*)

(*) RDL 5/2009 (l (1 a 5)-G (1 a 4+9)

PRESUPUESTOS ESTIMADOS		Nueva ord.	Presup. agr.	2.024	Nueva ord.	Presup. agr.	2.025	2.026	2.027	2.028	Presup. agr.	Nueva ord.	2.029	2.030	2.031	Presup. agr.	Nueva ord.	2.032	2.033	Nueva ord.	2.034
SITUACIÓN ECONÓMICA		2.024	2.024	2.025	2.026	2.027	2.028	2.029	2.030	2.031	2.032	2.033	2.034	2.035	2.036	2.037	2.038	2.039	2.040	2.041	2.042
TOTAL INGRESOS (€)		104.137.03	45.590.497,67	151.321,44	47.049.393,60	156.007,06	48.554.974,19	160.692,68	50.108.733,36	51.712.212,83	50.000.824,32	24.049,23	267.895,02	24.049,23	24.049,23	24.049,23	24.049,23	24.049,23	24.049,23	24.049,23	24.049,23
TOTAL GASTOS (€)		18.271,71	44.307.961,44	18.271,71	45.667.329,70	18.271,71	47.068.403,37	18.271,71	48.512.461,99	18.271,71	50.000.824,32	24.049,23	267.895,02	24.049,23	24.049,23	24.049,23	24.049,23	24.049,23	24.049,23	24.049,23	24.049,23
DIFERENCIAS (€)		85.865,31	1.282.536,23	133.049,73	1.382.063,90	137.735,34	1.486.570,82	142.420,96	15.596.271,36	147.106,58	1.711.388,51	243.835,79	243.835,79	243.835,79	243.835,79	243.835,79	243.835,79	243.835,79	243.835,79	243.835,79	243.835,79
AHORRO NETO (€)			11.263.750,60		11.659.874,18		12.069.928,64		12.494.403,89		12.933.807,08										
ESTABILIDAD PRESUPUESTARIA																					
SUMA T A 7 INGRESOS (€)			45.575.885,67		47.034.314,01		48.539.412,06		50.092.673,25		51.695.638,79										
SUMA T A 7 DE GASTOS (€)			41.180.961,44		42.444.393,34		43.746.587,32		45.088.732,62		46.472.054,94										
DIFERENCIA (€)			4.394.924,23		4.589.920,67		4.792.824,74		5.003.940,62		5.223.583,85										
AJUSTES (€)			-2.097.242,44		-2.158.817,48		-2.222.200,36		-2.287.444,16		-2.354.603,52										
ESTABILIDAD (€)			2.297.681,79		2.431.103,20		2.570.624,38		2.716.496,46		2.868.980,33										
AHORRO																					
INGRESOS CORRIENTES (€)			44.458.653,41		45.881.330,32		47.349.632,89		48.864.717,94		50.428.388,92										
GASTOS CORRIENTES (€)			33.194.115,74		34.212.511,21		35.262.151,05		36.343.993,85		37.459.027,58										
DIFERENCIA (€)			11.264.537,67		11.668.819,11		12.087.381,83		12.520.724,09		12.969.361,34										
AJUSTES (€)			0,00		0,00		0,00		0,00		0,00										
AHORRO (€) (**)			11.264.537,67		11.668.819,11		12.087.381,83		12.520.724,09		12.969.361,34										
% de ahorro			25,34%		25,43%		25,55%		25,62%		25,72%										
NIVEL DE ENDEUDAMIENTO			0,00%		0,00%		0,00%		0,00%		0,00%										
PRESUPUESTOS ESTIMADOS		Presup. agr.	Nueva ord.	Presup. agr.	Nueva ord.	Presup. agr.	Nueva ord.	Presup. agr.	Nueva ord.	Presup. agr.	Nueva ord.	Presup. agr.	Nueva ord.	Presup. agr.	Nueva ord.	Presup. agr.	Nueva ord.	Presup. agr.	Nueva ord.	Presup. agr.	Nueva ord.
SITUACIÓN ECONÓMICA		2.029	2.030	2.031	2.032	2.033	2.034	2.035	2.036	2.037	2.038	2.039	2.040	2.041	2.042	2.043	2.044	2.045	2.046	2.047	2.048
TOTAL INGRESOS (€)		53.367.003,64	370.391,74	472.898,47	56.837.139,69	57.540,19	58.655.928,16	67.911,92	60.532.917,86	780.418,64	62.469.971,23										
TOTAL GASTOS (€)		51.534.849,61	29.826,75	53.115.938,60	35.604,26	54.745.535,80	41.381,78	56.425.128,84	47.159,30	58.156.251,79	52.936,81	59.940.485,60									
DIFERENCIAS (€)		1.832.154,03	340.565,00	1.958.806,96	437.294,21	2.091.603,89	534.023,41	2.230.799,32	630.752,62	2.376.666,07	727.461,83	2.529.485,63									
AHORRO NETO (€)		49.702.695,58	51.157.129,84	52.956.223,78	54.818.588,26																
ESTABILIDAD PRESUPUESTARIA																					
SUMA T A 7 INGRESOS (€)		53.349.899,23		55.057.096,01		56.818.923,08		58.637.128,62		60.513.516,73		62.449.949,27									
SUMA T A 7 DE GASTOS (€)		47.897.817,59		49.367.322,63		50.881.972,09		52.442.969,15		54.051.919,44		55.710.232,33									
DIFERENCIA (€)		5.452.081,64		5.689.773,38		5.937.010,99		6.194.159,47		6.461.597,29		6.739.716,94									
AJUSTES (€)		-2.423.734,88		-2.494.896,53		-2.568.145,68		-2.643.546,42		-2.721.160,94		-2.801.054,23									
ESTABILIDAD (€)		3.028.346,96		3.194.877,84		3.368.865,33		3.550.613,04		3.740.436,34		3.938.662,71									
AHORRO																					
INGRESOS CORRIENTES (€)		52.042.097,36		53.707.444,48		55.426.082,70		57.199.717,35		59.030.108,30		60.919.071,77									
GASTOS CORRIENTES (€)		38.608.270,55		39.792.772,29		41.013.614,54		42.271.912,23		43.568.814,50		44.905.505,73									
DIFERENCIA (€)		13.433.826,81		13.914.672,19		14.412.468,16		14.927.805,11		15.461.293,80		16.013.566,04									
AJUSTES (€)		0,00		0,00		0,00		0,00		0,00		0,00									
AHORRO (€) (**)		13.433.826,81		13.914.672,19		14.412.468,16		14.927.805,11		15.461.293,80		16.013.566,04									
% de ahorro		25,81%		25,81%		25,81%		25,81%		25,81%		25,81%									
NIVEL DE ENDEUDAMIENTO		0,00%		0,00%		0,00%		0,00%		0,00%		0,00%									

(**) Sobre liquidación ejercicio anterior

CORRECCIÓN DEL GASTO (***)		2.024	2.025	2.026	2.027	2.028	2.029	2.030	2.031	2.032	2.033	2.034
SUMA T A 7 DE GASTOS (€)		41.180.961,44	42.444.393,34	43.746.587,32	45.088.732,62	46.472.054,94	47.897.817,59	49.367.322,63	50.881.912,09	52.442.969,15	54.051.919,44	55.710.232,33
DIFERENCIA (€)		4.394.924,23	4.589.920,67	4.792.824,74	5.003.940,62	5.223.583,85	5.452.081,64	5.689.773,38	5.937.010,99	6.194.159,47	6.461.597,29	6.739.716,94
AJUSTES (€)		-2.097.242,44	-2.158.817,48	-2.222.200,36	-2.287.444,16	-2.354.603,52	-2.423.734,88	-2.494.896,53	-2.568.145,68	-2.643.546,42	-2.721.160,94	-2.801.054,23
ESTABILIDAD (€)		2.297.681,79	2.431.103,20	2.570.624,38	2.716.496,46	2.868.980,33	3.028.346,96	3.194.877,84	3.368.865,33	3.550.613,04	3.740.436,34	3.938.662,71

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

PROYECCIÓN CONSIDERADA	8	2.024	2.025	2.026	2.027	2.028	2.029	2.030	2.031	2.032
INGRESOS	1.480	1.000	1.060	1.060	1.060	1.060	1.060	1.060	1.060	1.060
GASTOS	1.465	1.000	1.058	1.058	1.058	1.058	1.058	1.058	1.058	1.058
AHORRO	1.516	1.000	1.064	1.064	1.064	1.064	1.064	1.064	1.064	1.064
AJUSTES	1.450	1.000	1.056	1.056	1.056	1.056	1.056	1.056	1.056	1.056
ENDEUDAMIENTO	1.481	1.000	1.060	1.060	1.060	1.060	1.060	1.060	1.060	1.060
PROGRAMACIÓN EQUIPAMENTOS		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	10,00%	15,00%	20,00%	25,00%	30,00%

ESCENARIO EXPANSIVO NUEVA ORDENACION

RESUMEN (*)

(*) RDL 5/2009 (l (1 a 5)-G (1 a 4+9)

PRESUPUESTOS ESTIMADOS	Nueva ord.	Presup. agr.	Nueva ord.	Presup. agr.	Nueva ord.	Presup. agr.	Nueva ord.	Presup. agr.	Nueva ord.	Presup. agr.	Nueva ord.
SITUACIÓN ECONOMICA	2.024	2.024	2.025	2.025	2.026	2.026	2.027	2.027	2.028	2.028	2.028
TOTAL INGRESOS (€)	143.581,75	45.590.497,67	355.127,92	48.325.927,53	506.816,13	51.225.483,18	658.504,33	54.299.012,17	52.495.669,39	18.271,71	18.271,71
TOTAL GASTOS (€)	18.271,71	44.307.961,44	26.937,99	46.884.469,40	35.604,26	49.610.801,29	44.270,54	52.439.569,39	1.803.342,78	207.686,35	207.686,35
DIFERENCIA (€)	125.310,04	1.282.536,23	328.189,93	1.441.458,13	471.211,86	1.614.681,88	614.233,79	13.584.591,54			
AHORRO NETO (€)		11.263.730,60		11.989.586,69		12.762.195,65					
ESTABILIDAD PRESUPUESTARIA											
SUMA 1 A 7 INGRESOS (€)		45.575.885,67		48.310.438,81		51.205.065,14		54.281.609,05			
SUMA 1 A 7 DE GASTOS (€)		41.180.961,44		43.575.634,35		46.109.557,49		48.790.628,23			
DIFERENCIA (€)		4.394.924,23		4.734.804,46		5.095.507,65		5.490.780,79			
AJUSTES (€)		-2.097.242,44		-2.215.317,19		-2.340.039,55		-2.471.783,77			
ESTABILIDAD (€)		2.297.681,79		2.519.487,27		2.759.488,11		3.018.997,02			
AHORRO											
INGRESOS CORRIENTES (€)		44.458.653,41		47.126.172,61		49.953.742,97		52.950.967,55			
GASTOS CORRIENTES (€)		33.194.115,74		35.124.353,57		37.166.834,73		39.328.086,17			
DIFERENCIA (€)		11.264.537,67		12.001.819,04		12.786.908,24		13.622.881,38			
AJUSTES (€)		0,00		0,00		0,00		0,00			
AHORRO (€) (**)		11.264.537,67		12.001.819,04		12.786.908,24		13.622.881,38			
% de ahorro		25,34%		25,47%		25,60%		25,73%			
NIVEL DE ENDEUDAMIENTO		0,00%		0,00%		0,00%		0,00%			

PRESUPUESTOS ESTIMADOS	Presup. agr.	Nueva ord.	Presup. agr.	Nueva ord.	Presup. agr.	Nueva ord.	Presup. agr.	Nueva ord.	Presup. agr.	Nueva ord.
SITUACIÓN ECONOMICA	2.028	2.029	2.030	2.030	2.031	2.031	2.032	2.032	2.032	2.032
TOTAL INGRESOS (€)	57.556.952,90	377.646,27	61.070.370,08	529.334,48	64.670.992,28	68.551.251,82	832.710,89	72.664.326,93		
TOTAL GASTOS (€)	55.548.292,56	26.937,99	58.778.425,78	35.604,26	62.196.391,23	65.813.111,39	52.936,81	69.640.143,81		
DIFERENCIA (€)	2.008.660,34	350.708,28	2.291.944,30	493.730,21	2.474.601,05	636.752,14	2.738.140,43	3.024.183,12		
AHORRO NETO (€)	14.459.982,62		15.391.783,90		16.383.630,46		17.439.391,60	18.563.186,00		
ESTABILIDAD PRESUPUESTARIA										
SUMA 1 A 7 INGRESOS (€)	57.538.505,59		60.990.815,93		64.650.264,88		68.529.280,77	72.641.037,62		
SUMA 1 A 7 DE GASTOS (€)	51.628.014,92		54.630.183,98		57.806.929,18		61.168.402,11	64.725.344,70		
DIFERENCIA (€)	5.910.490,67		6.360.631,94		6.843.335,70		7.360.878,66	7.915.692,92		
AJUSTES (€)	-2.610.945,20		-2.757.941,41		-2.913.213,52		-3.077.227,44	-3.250.475,94		
ESTABILIDAD (€)	3.299.545,47		3.602.690,53		3.930.122,18		4.283.651,22	4.665.217,58		
AHORRO										
INGRESOS CORRIENTES (€)	56.128.025,60		59.495.707,14		63.065.449,57		66.849.376,54	70.860.339,13		
GASTOS CORRIENTES (€)	41.615.014,38		44.034.927,47		46.595.558,50		49.305.090,23	52.172.181,22		
DIFERENCIA (€)	14.513.011,22		15.460.779,67		16.469.891,07		17.544.286,32	18.688.157,91		
AJUSTES (€)	0,00		0,00		0,00		0,00	0,00		
AHORRO (€) (**)	14.513.011,22		15.460.779,67		16.469.891,07		17.544.286,32	18.688.157,91		
% de ahorro	25,86%		25,93%		26,12%		26,24%	26,37%		
NIVEL DE ENDEUDAMIENTO	0,00%		0,00%		0,00%		0,00%	0,00%		

(**) Sobre liquidación ejercicio anterior

CORRECCIÓN DEL GASTO (***)	2.024	2.025	2.026	2.027	2.028	2.029	2.030	2.031	2.032
SUMA 1 A 7 DE GASTOS (€)	41.180.961,44	43.575.634,35	46.109.557,49	48.790.628,25	51.628.014,92	54.630.183,98	57.806.929,18	61.168.402,11	64.725.344,70
DIFERENCIA (€)	4.394.924,23	4.734.804,46	5.099.507,65	5.490.780,79	5.910.490,67	6.360.631,94	6.843.335,70	7.360.878,66	7.915.692,92
AJUSTES (€)	-2.097.242,44	-2.215.317,19	-2.340.039,55	-2.471.783,77	-2.610.945,20	-2.757.941,41	-2.913.213,52	-3.077.227,44	-3.250.475,94
ESTABILIDAD (€)	2.297.681,79	2.519.487,27	2.759.468,11	3.018.997,02	3.299.545,47	3.602.690,53	3.930.122,18	4.283.651,22	4.665.217,58

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

NORMAS SUBSIDIARIAS DE PLANEAMIENTO DE SANTA EULÀRIA D'ES RIU

**MODIFICACIÓN PUNTUAL 14 A
APROBACIÓN INICIAL**

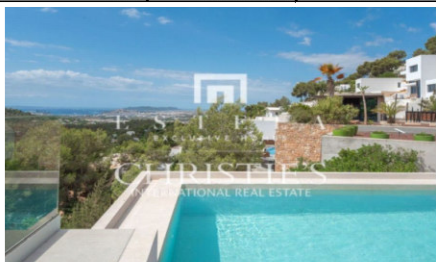
ANEXO II.a AL INFORME DE SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA



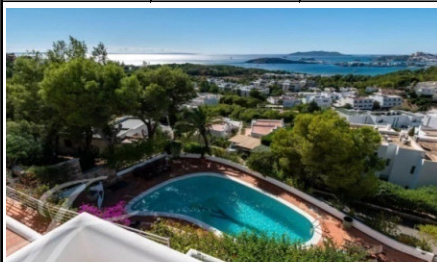
AJUNTAMENT DE SANTA EULÀRIA D'ES RIU

ANEXO II.a ESTUDIO DE MERCADO

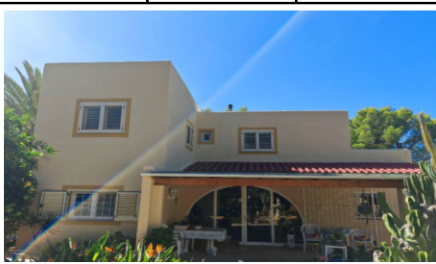
VIVIENDAS UNIFAMILIARES

MUESTRA 1			FECHA	27/12/2023
SITUACIÓN	C. Cornisa Tauet, 73		Santa Eulària	
DATOS DEL CATASTRO		6725039CD6162N0001BH		
AÑO CONSTRUCCIÓN		1.979	Nº dormitorios	
Sup. Vivienda	Otras constr.	Total	4	
311	0	311	Nº baños	
DATOS DEL ANUNCIO			4	
Superficie	Valor venta	VUV	Aparcamiento	
350	3.600.000	10.285,71	-39.571 €	
			Otros equip.	
			Si	
			Instalaciones	
			Si	
			Piscina	
			Si	
			Terraza/jardin	
			Si	
Com. Agencia			5%	

IDENTIFICACIÓN DE LA MUESTRA
<https://www.idealista.com/inmueble/102540061/>

MUESTRA 2			FECHA	27/12/2023
SITUACIÓN	C. German Rodriguez Árias, 10 Santa Eulària			
DATOS DEL CATASTRO		7593201CD6079S0001IR		
AÑO CONSTRUCCIÓN		1.982	Nº dormitorios	
Sup. Vivienda	Otras constr.	Total	9	
225	63	288	Nº baños	
DATOS DEL ANUNCIO			9	
Superficie	Valor venta	VUV	Aparcamiento	
514	4.400.000	8.560,31	-39.571 €	
			Otros equip.	
			Si	
			Instalaciones	
			Si	
			Piscina	
			Si	
			Terraza/jardin	
			Si	
			Com. Agencia	
			5%	

IDENTIFICACIÓN DE LA MUESTRA
<https://www.idealista.com/inmueble/103097949/>

MUESTRA 3			FECHA	27/12/2023
SITUACIÓN	C. Carrer 2 club figueral, 19		Santa Eulària	
DATOS DEL CATASTRO		8136011CD7283N0001TS		
AÑO CONSTRUCCIÓN		1.976	Nº dormitorios	
Sup. Vivienda	Otras constr.	Total	5	
134	59	193	Nº baños	
DATOS DEL ANUNCIO			3	
Superficie	Valor venta	VUV	Aparcamiento	
230	1.200.000	5.217,39	-39.570,73 €	
			Otros equip.	
			Si	
			Instalaciones	
			Si	
			Piscina	
			Si	
			Terraza/jardin	
			Si	
			Com. Agencia	
			5%	

IDENTIFICACIÓN DE LA MUESTRA
<https://www.idealista.com/inmueble/102739205/>

MUESTRA 4		FECHA	27/12/2023
SITUACIÓN	C. des Munt Teide, 27		Santa Eulària
DATOS DEL CATASTRO		1433026CD7113S0001YP	
AÑO CONSTRUCCIÓN		1.982	Nº dormitorios
Sup. Vivienda	Otras constr.	Total	5
246	5	251	Nº baños
DATOS DEL ANUNCIO			4
Superficie	Valor venta	VUV	Aparcamiento
256	1.199.000	4.683,59	-39.570,73 €
			Otros equip.
			No
			Instalaciones
			No
			Piscina
			Si
			Terraza/jardin
			Si
			Com. Agencia
			5%

IDENTIFICACIÓN DE LA MUESTRA
<https://www.idealista.com/inmueble/100679751/>

MUESTRA 5			FECHA	27/12/2023
SITUACIÓN	C. Los Tulipanes, 73		Santa Eulària	
DATOS DEL CATASTRO		2746008CD7124N0001YM		
AÑO CONSTRUCCIÓN		2.018	Nº dormitorios	
Sup. Vivienda	Otras constr.	Total	6	
477	181	658	Nº baños	
DATOS DEL ANUNCIO			7	
Superficie	Valor venta	VUV	Aparcamiento	
1.013	12.500.000	12.339,59	-39.570,73 €	
			Otros equip.	
			Si	
			Instalaciones	
			Si	
			Piscina	
			Si	
			Terraza/jardin	
			Si	
Com. Agencia			5%	

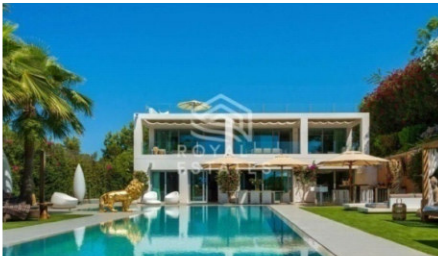
IDENTIFICACIÓN DE LA MUESTRA
<https://www.idealista.com/inmueble/99412607/>

MUESTRA 6		FECHA	27/12/2023
SITUACIÓN	C. del Teulat, 37		Santa Eulària
DATOS DEL CATASTRO		5308803CD6150N0001EQ	
AÑO CONSTRUCCIÓN		1.976	Nº dormitorios
Sup. Vivienda	Otras constr.	Total	3
26	18	44	Nº baños
DATOS DEL ANUNCIO			3
Superficie	Valor venta	VUV	Aparcamiento
119	940.000	7.899,16	0,00 €
			Otros equip.
			Si
			Instalaciones
			Si
			Piscina
			No
			Terraza/jardin
			Si
Com. Agencia			5%

IDENTIFICACIÓN DE LA MUESTRA
<https://www.idealista.com/inmueble/100048252/>

MUESTRA 7		FECHA	27/12/2023
SITUACIÓN	C. Can Ros, 25		Santa Eulària
DATOS DEL CATASTRO		9415302CD6191N0001GA	
AÑO CONSTRUCCIÓN		2.022	Nº dormitorios
Sup. Vivienda	Otras constr.	Total	4
495	0	495	Nº baños
DATOS DEL ANUNCIO			5
Superficie	Valor venta	VUV	Aparcamiento
495	4.600.000	9.292,93	-39.570,73 €
			Otros equip.
			No
			Instalaciones
			No
			Piscina
			Si
			Terraza/jardin
			Si
Com. Agencia			5%

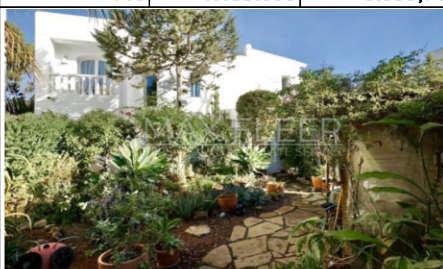
IDENTIFICACIÓN DE LA MUESTRA
<https://www.idealista.com/inmueble/100328070/>

MUESTRA 8		FECHA		27/12/2023
SITUACIÓN		C. Puig d'en Vinyets, 100		Santa Eulària
DATOS DEL CATASTRO		6992053CD6069S0001UM		
AÑO CONSTRUCCIÓN		2.011		Nº dormitorios
Sup. Vivienda	Otras constr.	Total		9
452	0	452		Nº baños
DATOS DEL ANUNCIO				7
Superficie	Valor venta	VUV		Aparcamiento
525	6.950.000	13.238,10		-39.570,73 €
				Otros equip.
				No
				Instalaciones
				Si
				Piscina
				Si
				Terraza/jardin
				Si
				Com. Agencia
5%				

IDENTIFICACIÓN DE LA MUESTRA
<https://www.idealista.com/inmueble/100400853/>

MUESTRA 9			FECHA	27/12/2023
SITUACIÓN	C. Finlandia, 10		Santa Eulària	
DATOS DEL CATASTRO			2566045CD7126N0001KA	
AÑO CONSTRUCCIÓN			1.993	Nº dormitorios
Sup. Vivienda	Otras constr.		Total	7
299	10		309	Nº baños
DATOS DEL ANUNCIO				3
Superficie	Valor venta		VUV	Aparcamiento
355	1.150.000		3.239,44	-39.570,73 €
				Otros equip.
				No
				Instalaciones
				Si
				Piscina
				No
				Terraza/jardin
				Si
				Com. Agencia
				5%

IDENTIFICACIÓN DE LA MUESTRA
<https://www.idealista.com/inmueble/96438358/>

MUESTRA 10		FECHA		27/12/2023
SITUACIÓN		Av de Cala Martina, 60		Santa Eulària
DATOS DEL CATASTRO		6370006CD7167S0001OY		
AÑO CONSTRUCCIÓN		1.976		Nº dormitorios
Sup. Vivienda	Otras constr.	Total	4	
170	0	170	Nº baños	
DATOS DEL ANUNCIO			2	
Superficie	Valor venta	VUV	Aparcamiento	
140	1.195.000	8.535,71	-39.570,73 €	
			Otros equip.	
			No	
			Instalaciones	
			Si	
			Piscina	
			Si	
			Terraza/jardin	
			Si	
			Com. Agencia	
5%				

IDENTIFICACIÓN DE LA MUESTRA
<https://www.idealista.com/inmueble/103274100/>

ESTUDIO DE MERCADO DE LAS PLAZAS DE APARCAMIENTO EN LA ZONA

SITUACIÓN DE LAS MUESTRAS		
MUESTRA 1	C. Segovia, 33 (Roca Llisa)	Santa Eulària
MUESTRA 2	C. de la Terrol·la, 5 (Jesús)	Santa Eulària
MUESTRA 3	Urbanización s'Espartar	San Carlos
MUESTRA 4	C. del Paó, 26	Santa Eulària
MUESTRA 5	C. de Segovia, 810	Santa Eulària
MUESTRA 6	C. Juan Tur Tur, 11	Santa Eulària
IDENTIFICACIÓN DE LAS MUESTRAS		
MUESTRA 1	https://www.idealista.com/inmueble/101049312/	
MUESTRA 2	https://www.idealista.com/inmueble/99611178/	
MUESTRA 3	https://www.idealista.com/inmueble/104013234/	
MUESTRA 4	https://www.idealista.com/inmueble/96169857/	
MUESTRA 5	https://www.idealista.com/inmueble/102470151/	
MUESTRA 6	https://www.idealista.com/inmueble/103776277/	
VALOR MEDIO DE MERCADO		2.563,98 €
SUPERFICIE DE LA PLAZA TIPO		15,43
VALOR MEDIO DE LA PLAZA TIPO		39.570,73 €

Fecha	Superficie	Valor venta	VUV
27/12/2023	15,00	45.000,00 €	3.000,00 €
27/12/2023	12,00	30.000,00 €	2.500,00 €
27/12/2023	11,60	16.500,00 €	1.422,41 €
27/12/2023	24,00	52.000,00 €	2.166,67 €
27/12/2023	19,00	40.000,00 €	2.105,26 €
27/12/2023	11,00	49.000,00 €	4.454,55 €
Localización	Configuración	Com. Agencia	Valor venta
1,00	1,00	5,00%	2.850,00 €
1,00	1,00	5,00%	2.375,00 €
1,00	1,00	5,00%	1.351,29 €
1,10	1,00	5,00%	2.264,17 €
1,05	1,00	5,00%	2.100,00 €
1,05	1,00	5,00%	4.443,41 €

NORMAS SUBSIDIARIAS DE PLANEAMIENTO DE SANTA EULÀRIA D'ES RIU

**MODIFICACIÓN PUNTUAL 14 A
APROBACIÓN INICIAL**

ANEXO II.b AL INFORME DE SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA



AJUNTAMENT DE SANTA EULÀRIA D'ES RIU

ANEXO II.b ESTUDIO DE MERCADO

USO RESIDENCIAL UNIFAMILIAR			DATOS DEL ANUNCIO		DATOS DEL CATASTRO	
MUESTRAS	SITUACIÓN	REFERENCIA CATASTRAL	Superficie	Valor venta	Vivienda (m2)	Otros usos
MUESTRA 1	C. Cornisa Tauet, 73	6725039CD6162N0001BH	350,00	3.600.000,00	311,00	0,00
MUESTRA 2	C. German Rodriguez Arias, 10	7593201CD6079S0001IR	514,00	4.400.000,00	225,00	63,00
MUESTRA 3	C. Carrer 2 club figueral, 19	8136011CD7283N0001TS	230,00	1.200.000,00	134,00	59,00
MUESTRA 4	C. des Munt Teide, 27	1433026CD7113S0001YP	256,00	1.199.000,00	246,00	5,00
MUESTRA 5	C. Los Tulipanes, 73	2746008CD7124N0001YM	1.013,00	12.500.000,00	477,00	181,00
MUESTRA 6	C. del Teulat, 37	5308803CD6150N0001EQ	119,00	940.000,00	26,00	18,00
MUESTRA 7	C. Can Ros, 25	9415302CD6191N0001GA	495,00	4.600.000,00	495,00	0,00
MUESTRA 8	C. Puig d'en Vinyets, 100	6992053CD6069S0001UM	525,00	6.950.000,00	452,00	0,00
MUESTRA 9	C. Finlandia, 10	2566045CD7126N0001KA	355,00	1.150.000,00	299,00	10,00
MUESTRA 10	Av de Cala Martina, 60	6370006CD7167S0001OY	140,00	1.195.000,00	170,00	0,00

MUESTRAS					ESTUDIO DE MERCADO			
	Valor venta - comisión	Estado de conservación	Fecha de construcción	Años desde ultima refor.	Edificabilidad	Valor venta	Valor aparc.	Valor (VU) (*)
MUESTRA 1	95%	1	1.979	44	311,00	3.600.000,00	-39.570,73	10.875,91 €
MUESTRA 2	95%	1	1.982	41	288,00	4.400.000,00	-39.570,73	14.383,36 €
MUESTRA 3	95%	1	1.976	47	193,00	1.200.000,00	-39.570,73	5.711,96 €
MUESTRA 4	95%	1	1.982	41	251,00	1.199.000,00	-39.570,73	4.388,28 €
MUESTRA 5	95%	1	2.018	5	658,00	12.500.000,00	-39.570,73	17.989,98 €
MUESTRA 6	95%	1	1.976	47	44,00	940.000,00	0,00	20.295,45 €
MUESTRA 7	95%	1	2.022	1	495,00	4.600.000,00	-39.570,73	8.752,34 €
MUESTRA 8	95%	1	2.011	12	452,00	6.950.000,00	-39.570,73	14.524,13 €
MUESTRA 9	95%	1	1.993	30	309,00	1.150.000,00	-39.570,73	3.413,94 €
MUESTRA 10	95%	1	1.976	47	170,00	1.195.000,00	-39.570,73	6.456,81 €

(*). Valor en venta menos valor del aparcamiento y comisión del agente inmobiliario.

COEFICIENTES CORRECTORES DE LAS MUESTRAS								
MUESTRAS	Localización	Uso	Configuración	Tipología	Superficie	Calidad	β	Gravámenes
MUESTRA 1	1,05	1,00	1,00	1,00	0,95	1,00	0,3168	1,00
MUESTRA 2	1,00	1,00	1,00	1,00	0,95	1,00	0,2891	1,00
MUESTRA 3	1,00	1,00	1,05	1,00	0,85	1,00	0,3455	1,00
MUESTRA 4	1,00	1,00	0,90	1,00	0,90	1,10	0,2891	1,00
MUESTRA 5	0,90	1,00	1,00	1,00	1,10	1,00	0,0263	1,00
MUESTRA 6	1,10	1,00	1,10	1,05	0,80	1,05	0,3455	1,00
MUESTRA 7	1,05	1,00	1,05	1,00	1,05	1,10	0,0051	1,00
MUESTRA 8	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,05	0,0672	1,00
MUESTRA 9	1,15	1,00	1,10	1,00	0,95	1,10	0,1950	1,00
MUESTRA 10	0,90	1,00	1,00	1,00	0,85	1,05	0,3455	1,00

MUESTRAS	Conservación			Coeficiente de homogen.	VALOR MEDIO HOMOGENEIZADO			(*) Muestras rechazadas
	β	F=Vc/VM	Σ		Valor (VU)	Coeficiente	VUH	
MUESTRA 1	0,3168	0,28	1,0973	1,0946	10.875,91	1,0946	11.904,72 €	
MUESTRA 2	0,2891	0,28	1,0881	1,0337	14.383,36	1,0337	14.867,48 €	
MUESTRA 3	0,3455	0,28	1,1071	0,9881	5.711,96	0,9881	5.643,83 €	
MUESTRA 4	0,2891	0,28	1,0881	0,9695	4.388,28	0,9695	4.254,27 €	(*)
MUESTRA 5	0,0263	0,28	1,0074	0,9973	17.989,98	0,9973	17.941,96 €	(*)
MUESTRA 6	0,3455	0,28	1,1071	1,1815	20.295,45	1,1815	23.979,12 €	(*)
MUESTRA 7	0,0051	0,28	1,0014	1,2752	8.752,34	1,2752	11.160,90 €	
MUESTRA 8	0,0672	0,28	1,0192	1,0701	14.524,13	1,0701	15.542,79 €	
MUESTRA 9	0,1950	0,28	1,0578	1,3983	3.413,94	1,3983	4.773,61 €	(*)
MUESTRA 10	0,3455	0,28	1,1071	0,8893	6.456,81	0,8893	5.741,82 €	
VALOR MEDIO DE MERCADO							10.810,25	27/12/2023

VARIACIÓN DEL VALOR MEDIO DE MERCADO POR EL TIEMPO TRANSCURRIDO				Meses	Porcentaje (*)	Variación (%)
Tiempo transcurrido desde la fecha de valoración y la toma de muestras de mercado				0	0,00%	0,00%
(*) Histórico de precios de venta de viviendas los últimos años (fuente: Idealista)				VUH actual	Variación (%)	VUH a origen
VALOR MEDIO DE MERCADO A LA FECHA DE LA VALORACIÓN				27/12/2023	10.810,25 €	0,00%

CALCULO DEL VALOR DE CONSTRUCCIÓN (Vc)		€/m2
Coste unitario construcción		538,61
Coefficiente corrector por tipología y uso (1)	3,20	
Coefficiente de calidad (Q)	1,2	
Coefficiente moderador (M)	1	
Coste unitario de construcción corregido		2.068,26
Control de calidad	1,50%	31,02
Coste medidas seguridad y salud	2,00%	41,37
PEM (€/m2)		2.140,65

BENEFICIO INDUSTRIAL Y GG

Beneficio industrial	13%	278,28
Gastos generales	6%	128,44
PEC (€/m2)		406,72

HONORARIOS PROFESIONALES

Proyecto básico, de ejecución y dirección	9,60%	205,50
Estudio y coordinación seguridad y salud	0,96%	20,55
Dirección Técnica de la obra	2,88%	61,65
Telecomunicaciones, ingenieros, etc.	0,05%	1,03
Proyecto y dirección actividad	0,00%	0,00
SUBTOTAL		288,73

NOTARIA Y REGISTRO DE LA PROPIEDAD

Notaría	0,20%	5,09
Registro de la Propiedad	2,00%	50,95
SUBTOTAL		56,04

LICENCIA Y TASAS

Licencia de obras	2,00%	42,81
ICIO	3,00%	64,22
Ocupación vía pública	0,10%	2,14
Tasa gestión residuos	0,10%	2,14
SUBTOTAL		111,31

OTROS GASTOS NO RECUPERABLES

Topografía y estudio geotécnico	0,20%	4,28
OCT y seguro decenal	5,00%	107,03
SUBTOTAL		111,31
TOTAL Vc		3.114,78

(1). Superficie media del producto inmobiliario final. 400,00

VALOR DE REPERCUSIÓN DEL SUELO	€/m2	Valor total
Vv: valor venta del uso considerado	10.810,25	(€)
K: coeficiente de ponderación de los GG	1,40	800,00
Vc: valor construcción del uso considerado	3.114,78	0,50
VRS=(Vv / K) - Vc	4.606,83	1.842.733,59
VRS MINIMO CONSIDERADO	15%	1.621,54

NORMAS SUBSIDIARIAS DE PLANEAMIENTO DE
SANTA EULÀRIA D'ES RIU

MODIFICACIÓN PUNTUAL 14 A
APROBACIÓN INICIAL

ANEXO III AL INFORME DE SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA



AJUNTAMENT DE SANTA EULÀRIA D'ES RIU

ANEXO III AL INFORME DE SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA

ANEXO III

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

MP 14		Superficie	Aprovech.	AMP	Aprovech.
UA-02J		m2	m2/t	%	m2/t
USOS NO LUCRATIVOS					
Superficies de vialio y/o aparcamientos		3.470,00	0,00	0,00	
Superficie de espacio libre pblico (ELP)		0,00	0,00		
Superficie de equipamientos (EQ)		0,00	0,00		
Superficie de infraestructuras		0,00	0,00		
Total usos no lucrativos		3.470,00	0,00		
USOS LUCRATIVOS					
Superficie residencial plurifamiliar		0,00	0,00	100%	0,00
Superficie residencial unifamiliar		19.604,00	11.762,40	100%	11.762,40
Superficie de uso residencial HPO		0,00	0,00	100%	0,00
Superficie de uso turstico		0,00	0,00	100%	0,00
Superficie de uso terciario (comercial)		0,00	0,00	100%	0,00
Superficie de uso industrial		0,00	0,00	100%	0,00
Superficie de equipamiento privado		0,00	0,00	100%	0,00
Superficie de espacios libres privados		0,00	0,00	100%	0,00
Total usos lucrativos		19.604,00	11.762,40		11.762,40
AMBITO DE LA UA		23.074,00	11.762,40		
Sistema general de espacios libres pblicos		0,00	0,00		
VALOR DEL SUELO DESCONTADOS LOS DEBERES Y CARGAS PENDIENTES (Vso)					
Tasa libre de riesgo (TLR)		2,042			
Prima de riesgo (PR)		12			
(1+TLR+PR) en tanto por uno		1,5042			
COSTES DE URBANIZACIÓN					
Superficies de materializacin		Superficie	Coste	Total costes	
		m2	€/m2	€	
Superficies de vialio y/o aparcamientos		3470,00	191,45 €	664.331,5 €	
Superficie de espacio libre pblico (ELP)		0,00	95,72 €	0,00 €	
Sistema general de espacios libres pblicos		0,00	9,57 €	0,00 €	
TOTAL		3470,00		664.331,5 €	
OTROS DEBERES Y CARGAS PENDIENTES					
				0,00 €	
TOTAL COSTES Y CARGAS (G)				664.331,5 €	
VALOR DEL SUELO URBANIZADO NO EDIFICADO (VS)					
VS = VS - G . (1 + TLR + PR)				54.187.377,19 €	
VALOR DEL SUELO URBANIZADO (Vso)		VS	G	(1+TLR+PR)	TOTAL
		54.187.377,19 €	664.331,5 €	1,5042	80.509.320,39 €
(*) Los costes y gastos de urbanizacin seran a cargo del promotor.					
VIABILIDAD ECONÓMICA (VRU > VIS)					
Vso (Valor del suelo urbanizado)		80.509.320,39 €	Situacin inicial de suelo		
Ambito de la unidad de actuacin		23.074,00	Tipo de suelo		
Valor residual unitario (VRU = Vso / Ambito)		3.489,18 €	Valor inicial del suelo (VIS)		
Diferencia (VRU-VIS)		585,74 €			

LA UA ES VIABLE ECONÓMICAMENTE

CÁLCULO COSTES DE URBANIZACIÓN		Módulo COAIB	Porcentaje	Gastos
		€/m2	%	€/m2
PRESUPUESTO EJECUCIÓN MATERIAL		538,61 €	25,00%	134,65 €
DEMOLICIÓN CONSTRUCCIONES		538,61 €		0,00 €
PRESUPUESTO SEGURIDAD Y SALUD			1,00%	1,35 €
Beneficio industrial y gastos generales			19,00%	25,58 €
PRESUPUESTO EJECUCIÓN CONTRATA		1		161,58 €
HONORARIOS PROFESIONALES				
Junta de compensación. Estatutos y bases		1	0,20%	0,27 €
Proyecto de reparcelación		1	0,30%	0,40 €
Proyecto y direccin urbanizacin		1	8,00%	10,77 €
Estudio y coordinacin seguridad y salud		1	2,40%	3,23 €
Topografía y estudio geotécnico		1	0,56%	0,75 €
Telecomunicaciones, Ingenieros, etc.		1	0,04%	0,05 €
OCT y control calidad		1	0,08%	0,11 €
NOTARIA Y REGISTRO DE LA PROPIEDAD				
Notaría			0,00%	0,00 €
Registro de la Propiedad			0,00%	0,00 €
IMPUESTOS Y TASAS				
Licencia de obras		1	2,00%	2,69 €
ICIO		1	3,00%	4,04 €
Tasa gestión residuos		1	0,10%	0,13 €
Ocupación vía pública		1	0,10%	0,13 €
GASTOS DE ADMINISTRACIÓN				
Gastos administración del promotor		1	2,00%	3,23 €
COSTES FINANCIEROS				
Avalés, descuentos, etc.		1	1,50%	2,42 €
COSTES COMERCIALIZACIÓN Y VENTA				
Gastos de comercialización		1	1,00%	1,62 €
TOTAL COSTES				191,45 €
CALCULO DE COSTES DEL ESPACIO LIBRE PÚBLICO				
Hasta 5.000 m2		191,45 €	50%	95,72 €
Más de 5.000 m2 hasta 10.000 m2		191,45 €	25%	47,86 €
Más de 10.000 m2		191,45 €	5%	9,57 €
VALOR UNITARIO DEL SUELO SEGUN SU SITUACION DE ORIGEN				
Suelo lucrativo edificable según planeamiento vigente		Superficie	Edificabilidad	Edificabilidad
		(m2)	(m2/m2)	(m2/h)
Suelo lucrativo edificable según planeamiento vigente		24.578,00	0,80	19.662,40
CALCULO DEL VALOR DEL SUELO EN ORIGEN				
Gastos y honorarios según planeamiento vigente		Superficie (m2)	Coefficientes	Valor (€)
		1.402,00	191,45 €/m2	268.412,90 €
Valor del suelo lucrativo edificable en origen		24.578,00	2.903,44 €/m2	71.360.748,32 €