

Ajuntament de Manacor
APROVAT PLE
30/11/2021

El secretari general,

Firmado
digitalmente por
CONTI FUSTER
NICOLAU - DNI
43003963N
Fecha: 2021.11.30
21:06:31 +01'00'

PLA GENERAL

**DOCUMENT D'ESMENA DE DEFICIÈNCIES
NOVEMBRE 2021**

INFORME DE SOSTENIBILITAT ECONÒMICA



Ajuntament de
Manacor

ÍNDIX DE LA DOCUMENTACIÓ DEL PLA GENERAL DEL TERME MUNICIPAL DE MANACOR

00 INTRODUCCIÓ

01A) MEMÒRIA INTEGRACIÓ DEL PROGRAMA DE PARTICIPACIÓ CIUTADANA

01B) MESURES PER A LA MOBILITAT SOSTENIBLE EN EL MUNICIPI

01C) INFORMACIÓ URBANÍSTICA

01D) OBJECTIUS DE L'ORDENACIÓ, ANÀLISI ALTERNATIVES, JUSTIFICACIÓ DEL MODEL ELEGIT

01E) RESUM EXECUTIU DE LES MODIFICACIONS

02 MEMÒRIA SOCIAL

03 PLÀNOLS D'INFORMACIÓ

04 PLÀNOLS D'ORDENACIÓ

05 NORMES URBANÍSTIQUES

06 FITXES DE PLANEJAMENT I GESTIÓ

07 INFORME DE SOSTENIBILITAT ECONÒMICA

08 PROGRAMA D'ACTUACIÓ

09 CATÀLEG D'ELEMENTS I ESPAIS PROTEGITS DEL TERME MUNICIPAL DE MANACOR

10 ESTUDI ACÚSTIC

11 ESTUDI AMBIENTAL ESTRATÈGIC

12 ESTUDI D'INUNDABILITAT

ÍNDEX

MEMÒRIA DE SOSTENIBILITAT ECONÒMICA

01. NORMATIVA D'APLICACIÓ

02. MEMÒRIA DE SOSTENIBILITAT ECONÒMICA

2.1. Objectius

2.2. Determinació de les administracions afectades i del manteniment de les actuacions

2.2.1. Concepte

2.2.3. Actuacions d'urbanització

2.3. Valoració econòmica de les noves infraestructures i serveis resultants

2.4. Valoració de les despeses previstes al pressupost municipal

2.5. Valoració dels ingressos previstos al pressupost municipal

2.6. Anàlisi del pressupost de despeses. Identificació de les despeses dependents i independents.

2.7. Sostenibilitat econòmica del planejament

2.8. Conclusió

ANNEX I

DADES DE L'INFORME DE SOSTENIBILITAT ECONÒMICA

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

01. NORMATIVA D'APLICACIÓ

02. ANÀLISI DE LA VIABILITAT ECONÒMICA DE LES ACTUACIONS

2.1. Objecte.

2.2. Contingut.

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

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

2.5. Actuacions de transformació urbanística en sòl urbà.

2.6. Actuacions de transformació urbanística en sòl urbanitzable.

2.7. Conclusions.

ANNEX II

ESTUDI DE MERCAT

ANNEX III

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

ESTUDI ECONÒMIC DEL PLANEJAMENT

01. NORMATIVA D'APLICACIÓ

02. ESTUDI ECONÒMIC DEL PLANEJAMENT

03. CONCLUSIONS

MEMÒRIA DE SOSTENIBILITAT ECONÒMICA

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

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

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

D'acord amb l'esmentada guia, a l'apartat d'inversió pública i d'increment patrimonial de la nova ordenació haurà de diferenciar entre:

- a. L'eventual execució de les obres d'urbanització necessàries per a la transformació del sòl.

Els propietaris són els que han de finançar la totalitat de les despeses de producció per a la disposició de sòl edificable i, com a compensació per això, reben l'aprofitament urbanístic o les plusvàlues derivades de l'acció urbanística. Per tant, l'administració no participa en la inversió per a l'execució de les obres d'urbanització.

- b. L'execució d'espais lliures o infraestructures corresponents als sistemes generals.

L'execució d'aquestes obres es finança amb càrrec a les administracions públiques que han de suportar la despesa i estimar el moment en què s'ha de realitzar.

- c. L'edificació d'equipaments públics municipals o integrats a la xarxa secundària de dotacions inclosa en l'àmbit de l'actuació. S'haurà d'estimar l'import de la inversió, identificar l'administració responsable de la mateixa i estimar el moment en què es produeix.

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

POBLACIÓ (2017)	41 095
POBLACIÓ (2011)	40.873
HABITATGES PRINCIPALS (2011)	15.155
HABITANGES SECUNDARIS (2011)	4.950
POBLACIÓ FLOTANT (2011)	13.350

No es considera la diferència d'anys entre les dades d'habitatge secundari de l'INE (2011) i de població de dret (2017) per al càlcul de la població flotant.

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

En el cas d'actuacions que suposin un increment del sostre edificable sense que això repercuteixi en l'augment poblacional s'adopta com a instrument analític la variable de "habitant equivalent", és a dir que 50 m²/sostre d'ús productiu (industrial o terciari) equivalen a 1 habitant equivalent.

Data de l'última ponència de valors cadastrals: **1997**

Estimació de la data de finalització de les actuacions d'urbanització i/o de renovació previstes segons el tipus d'escenari considerat:

- Recessiu: 2030
- Normalitzat: 2028
- Expansiu: 2026

Aquesta previsió s'ha considerat a partir de les dades obtingudes de temps d'aprovació dels planejaments.

En la fase corresponent a la documentació aprovada inicialment es van considerar els següents temps:

- Recessiu: 8 anys.
- Normalitzat: 6 anys.
- Expansiu: 4 anys.

No obstant això, actualment els ritme real de desenvolupament de les actuacions, a conseqüència de la complexitat de la tramitació enfront de les distintes administracions són els següents:

- Recessiu: 12 anys.
- Normalitzat: 10 anys.
- Expansiu: 8 anys.

01. NORMATIVA D'APLICACIÓ

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

L'article 3.1 del Reial Decret 1492/2011, de 24 d'octubre, pel qual s'aprova el Reglament de Valoracions de la Llei de Sòl, que preveu:

"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."

D'altra banda, l'article 38 de la Llei 12/2017, de 29 de desembre, d'urbanisme de les Illes Balears (BOIB n. 160, de 29.12.17), d'ara endavant LUIB, estableix que el contingut de l'informe de

sostenibilitat econòmica del planejament, a més de l'estimació del cost econòmic de les actuacions previstes i de les previsions de finançament públic, ha de contenir l'anàlisi de la viabilitat econòmica de les actuacions derivades de l'execució del planejament, és a dir:

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

En particular i quant a les actuacions al fet que es refereixen les lletres a) i b) de l'article 29.2 d'aquesta llei, quan 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 SOSTENIBILITAT ECONÒMICA

2.1. Objectius.

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

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

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

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

La justificació de la suficiència i adequació del sòl destinat a usos productius té la finalitat de reequilibrar l'equació residència-treball que garanteixi un raonable i limitat procés de desplaçaments i mobilitat urbana derivada de l'accés a l'activitat laboral amb el consegüent estalvi energètic i la millora de la qualitat de vida urbana.

En aquest sentit s'estableix la següent justificació de la suficiència o adequació dels usos productius, és a dir: determinar si la reserva de sòl per a usos productius, que són aquells usos generadors d'ocupació (industrial, empresarial, terciari, serveis, etc.), és suficient per a atendre les necessitats de la població resident.

En aquest cas, si atenem a la població generada dins de l'ordenació de les unitats d'actuació, aquesta ha estat la següent:

POBLACIÓ EN UA PREVISTA EN EL PGOU	ZONA 1	ZONA 2	ZONA 3	ZONA 4	ZONA 5	ZONA 6	ZONA 7	ZONA 8	ZONA 9
Us residencial	151	78	44	0	202	0	0	0	0
Us turístic	0	0	0	0	0	0	0	0	0
TOTAL POBLACIÓ	151	78	44	0	202	0	0	0	0

A més, la població generada en el sòl classificat com a urbanitzable, sigui o no ordenat, és la següent:

POBLACIÓ EN SUB I SUDO PREVISTA EN EL PGOU	ZONA 1	ZONA 2	ZONA 3	ZONA 4	ZONA 5	ZONA 6	ZONA 7	ZONA 8	ZONA 9
Us residencial	1.690	0	22	73	759	0	594	0	0
Us turístic	0	0	0	0	0	0	0	0	0
TOTAL POBLACIÓ	1.690	0	22	73	759	0	594	0	0

Quant a les superfícies i edificabilitats dels usos productius generats en sòl urbà i dins de les unitats d'actuació previstes, aquestes són les següents:

SUPERFÍCIE DE USOS PRODUCTIVOS EN UA	ZONA 1	ZONA 2	ZONA 3	ZONA 4	ZONA 5	ZONA 6	ZONA 7	ZONA 8	ZONA 9
Superficie de uso terciario (comercial)	152.915,05	0,00	0,00	0,00	0,00	30.357,55	0,00	0,00	4.215,00
Superficie de uso industrial	555,16	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Superficie de equipamiento privado	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	7.900,00	0,00	0,00
TOTAL SUPERFÍCIE USOS PRODUCTIVOS	153.470,21	0,00	0,00	0,00	0,00	30.357,55	7.900,00	0,00	4.215,00
APROVECHAMIENTO USOS PRODUCTIVOS	ZONA 1	ZONA 2	ZONA 3	ZONA 4	ZONA 5	ZONA 6	ZONA 7	ZONA 8	ZONA 9
Edificabilidad usos terciario (comercial)	152.915,05	0,00	0,00	0,00	0,00	33.559,15	0,00	0,00	4.215,00
Edificabilidad uso industrial	222,06	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Edificabilidad equipamiento privado	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	9.480,00	0,00	0,00
TOTAL EDIFICABILIDAD USOS PRODUCTIVOS	153.137,11	0,00	0,00	0,00	0,00	33.559,15	9.480,00	0,00	4.215,00

Així mateix calculem també la superfície i l'edificabilitat lucrativa privada dels usos productius generada dins dels sectors urbanitzables, sent la següent:

SUPERFÍCIE D'USOS PRODUCTIUS EN SUB	ZONA 1	ZONA 2	ZONA 3	ZONA 4	ZONA 5	ZONA 6	ZONA 7	ZONA 8	ZONA 9
Superficie de uso terciario (comercial)	78.311,86	0,00	0,00	974,00	142.049,00	0,00	11.430,00	0,00	0,00
Superficie de uso industrial	48.988,03	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Superficie de equipamiento privado	66.588,60	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	6.016,00	0,00	0,00
TOTAL SUPERFÍCIE USOS PRODUCTIVOS	193.888,48	0,00	0,00	974,00	142.049,00	0,00	17.446,00	0,00	0,00
APROVECHAMIENTO USOS PRODUCTIVOS	ZONA 1	ZONA 2	ZONA 3	ZONA 4	ZONA 5	ZONA 6	ZONA 7	ZONA 8	ZONA 9
Edificabilidad usos terciario (comercial)	111.133,83	0,00	0,00	974,00	50.792,61	0,00	11.430,00	0,00	0,00
Edificabilidad uso industrial	81.810,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Edificabilidad equipamiento privado	66.588,60	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	6.016,00	0,00	0,00
TOTAL EDIFICABILIDAD USOS PRODUCTIVOS	259.532,43	0,00	0,00	974,00	50.792,61	0,00	17.446,00	0,00	0,00

Si computem els següents ràtios d'ocupació de superfície construïda útil, considerant que aquesta és un 85% menys que la construïda, resulta que als ràtios següents:

RATIO TREBALLADORS PER SUPERFÍCIE ÚTIL

Usos terciaris (núm. treballadors/superfície útil)	1/25
Usos industrials (núm. treballadors/superfície útil)	1/50
Us d'equipament privat (núm. treballadors/superfície útil)	1/75

li correspon el següent nombre de treballadors potencials:

NÚMERO DE TREBALLADORS EN UA	ZONA 1	ZONA 2	ZONA 3	ZONA 4	ZONA 5	ZONA 6	ZONA 7	ZONA 8	ZONA 9
Us terciari (Superfície construïda x 85% x ràtio)	5.199	0	0	0	0	1.141	0	0	143
Us industrial (Superfície construïda x 85% x ràtio)	4	0	0	0	0	0	0	0	0
Us d'equipament (Superfície construïda x 85% x ràtio)	0	0	0	0	0	0	107	0	0
TOTAL TREBALLADORS	5.203	0	0	0	0	1.141	107	0	143

NÚMERO DE TREBALLADORS EN SUB	ZONA 1	ZONA 2	ZONA 3	ZONA 4	ZONA 5	ZONA 6	ZONA 7	ZONA 8	ZONA 9
Us terciari (Superfície construïda x 85% x ràtio)	3.779	0	0	33	1.727	0	389	0	0
Us industrial (Superfície construïda x 85% x ràtio)	833	0	0	0	0	0	0	0	0
Us d'equipament (Superfície construïda x 85% x ràtio)	755	0	0	0	0	0	68	0	0
TOTAL TREBALLADORS	5.366	0	0	33	1.727	0	457	0	0

Finalment, comparem les dades de població generada en urbà i urbanitzable amb la superfície prevista d'usos productius i la capacitat de treballadors o empleats que teòricament aquesta pot absorbir, resulta:

COMPARATIU TREBALLADORS I POBLACIÓ (*)	ZONA 1	ZONA 2	ZONA 3	ZONA 4	ZONA 5	ZONA 6	ZONA 7	ZONA 8	ZONA 9	TOTAL
TREBALLADORS EN URBÀ (UA) + URBANITZABLE	10.569	0	0	33	1.727	1.141	564	0	143	14.178
POBLACIÓ EN URBÀ (UA) + URBANITZABLE	1.841	78	66	73	962	0	594	0	0	3.615
LLOCS DE TREBALL TEÒRICS ROMANENTS										10.563

(*) No computada la població turística.

En resum, la població generada per les unitats d'actuació en sòl urbà i sectors en sòl urbanitzable pot teòricament ser absorbida per la superfície d'usos productius prevista en aquests àmbit.

No obstant, si ara considerem la total població teòrica prevista en el PGOU que ascendeix a 75.237 habitants (sòl urbà més urbanitzable) i que la superfície qualificada en el mateix com a usos productius és la següent:

- En zones terciàries (TE): 235.017,72 m²
- En zona terciària turística (TU): 490.726,30 m²
- En zona industrial (IN): 218.588,72 m²

Resulta, aplicant els mateix ràtios, el següent:

Població prevista en el PGOU (sòl urbà + urbanitzable)	75.237	Aprofitament urbanístic		Traballadors/Superfície útil	
Superfície en zones d'ús terciari no turístic (zones TE)	235.017,72	1,00	235.017,72	1/25	7.990,60
Superfície en zones d'ús terciari turístic (zones TU)	490.426,30	1,00	490.426,30	1/25	16.674,49
Superfície en zones d'ús industrial (zones IN i PA)	218.588,72	1,00	218.588,72	1/50	3.716,01
TOTAL SUPERFÍCIE D'USOS PRODUCTIUS	944.032,74		944.032,74		28.381,10

En resum, de la total població teòrica prevista en el municipi la superfície d'usos productius prevista és suficient per a absorbir un 38% d'aquesta. No obstant això, cal considerar que part d'aquesta població no estarà en edat laboral, és a dir que en haver estat calculada amb un ràtio de 2,5 habitants per habitatge caldrà aplicar una correcció en aquest sentit que suposarà que, almenys un 63% (segons càlcul de la població en edat laboral extret de la piràmide de població de l'IBESTAT) de la població teòrica total podrà treballar sense necessitat de desplaçar-se fora del municipi.

No obstant, aquestes xifres no consideren la variable del nucli familiar, ni el percentatge de població que treballa en els municipis del voltant, o els llocs de feina situats en zones que no tenen un ús terciari com a majoritari però que tenen negocis i comerços implantats. Tanmateix, el Pla general suposa un increment de superfície d'usos productius molt superior a la necessitat que genera en increment de població, per la qual cosa cal concloure que la superfície d'usos productius proposada és suficient i adequada a la població resultant, tenint en compte la situació de partida del municipi.

2.2. Determinació de les administracions afectades i del manteniment de les actuacions.

2.2.1. Conceptes.

Entenem per Hisendes Públiques afectades les següents:

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

Entenem per infraestructures i serveis afectats els següents:

- Xarxes d'infraestructura o sistemes generals: viaris, ferroviaris, transport públic, aeroportuari, portuari i infraestructures de serveis (depuradores, col·lectors, incineradores, etc.).
- Serveis: equipaments (docents, sanitaris, esportius, socials, etc.), altres serveis (recollida de residus, transport, etc.)

Els tipus d'impacte són els següents:

- Derivats de la seva implantació: inversió.
- Conseqüència de la seva reposició: millora o adequació d'infraestructures i serveis ja existents.

- Prestació: manteniment o despeses derivades del seu funcionament.

Les actuacions d'urbanització derivades del planejament poden ser:

a. De nova urbanització.

Són aquelles que suposen el pas d'un àmbit de sòl de la situació de sòl rural a la d'urbanitzat per crear, juntament amb les corresponents infraestructures i dotacions públiques, una o més parcel·les aptes per a l'edificació o ús independent i connectades funcionalment amb la xarxa dels serveis exigits per l'ordenació territorial i urbanística.

b. De reforma o renovació.

Les que tinguin per objecte reformar o renovar la urbanització d'un àmbit de sòl ja urbanitzat.

2.2.2. Actuacions d'urbanització.

Les actuacions d'urbanització previstes en el planejament, d'acord amb els objectius exposats en la memòria justificativa, tenen com a objectiu un creixement sostenible del municipi, amb un increment d'infraestructures, serveis i població ordenat que disposi d'equipaments i d'espais lliures públics.

Aquestes actuacions són les següents:

a. En sòl urbà.

Només a efectes de l'estudi econòmic, en la zona 2, malgrat ser la tipologia plurifamiliar RE-IP-2, el producte immobiliari final serà unifamiliar en resultar una grandària mitjana d'habitatge de 240 m²/unitat i ésser la tipologia pròpia de la zona la d'habitatge unifamiliar en edificació contínua.

ZONA 2	Superficie	Porcentaje	Aprovech.	Aprovech.	Indice	Viviendas	Población	Aprovech.
UA-A01 (Son Talent)	m2	%	m2/m2	m2/t	lr o lt	nº	nº	de cesión
USOS NO LUCRATIVOS								
Superficies de viario y/o aparcamientos	611,65	22,65%						
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	611,65	22,65%		0,00				
USOS LUCRATIVOS								
Superficie residencial plurifamiliar	0,00	0,00%		0,00	0	0	0	0,00
Superficie residencial unifamiliar	2.088,65	77,35%	1,20	2.506,38	200	10	26	375,96
Superficie de uso residencial HPO	0,00	0,00%		0,00	0	0	0	0,00
Superficie de uso turístico	0,00	0,00%		0,00	0	0	0	0,00
Superficie de uso terciario (comercial)	0,00	0,00%		0,00	0	0	0	0,00
Superficie de uso industrial	0,00	0,00%		0,00	0	0	0	0,00
Superficie de equipamiento privado	0,00	0,00%		0,00	0	0	0	0,00
Superficie de espacios libres privados	0,00	0,00%		0,00	0	0	0	0,00
Total usos lucrativos	2.088,65	77,35%		2.506,38				
ÁMBITO DE LA UA	2.700,30	100,00%		2.506,38		10	26	375,96
Sistema general de espacios libres públicos	0,00	0,00%		0,00				
Aprovechamiento medio ponderado de cesión	2.700,30	15,00%						

OBSERVACIONES: RE-IP-2
De acuerdo con las características de la zona y el tamaño medio del producto inmobiliario final se adopta la tipología unifamiliar en edificación continua.

PLA GENERAL DEL TERME MUNICIPAL DE MANACOR

ZONA 2	Superficie	Porcentaje	Aprovech.	Aprovech.	Indice	Viviendas	Población	Aprovech.
UA-A02 (Son Talent)	m2	%	m2/m2	m2/t	lr o lt	nº	nº	de cesión
USOS NO LUCRATIVOS								
Superficies de viario y/o aparcamientos	189,76	15,51%						
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	189,76	15,51%		0,00				
USOS LUCRATIVOS								
Superficie residencial plurifamiliar	0,00	0,00%		0,00	0	0	0	0,00
Superficie residencial unifamiliar	1.033,70	84,49%	1,20	1.240,44	200	5	13	186,07
Superficie de uso residencial HPO	0,00	0,00%		0,00	0	0	0	0,00
Superficie de uso turístico	0,00	0,00%		0,00	0	0	0	0,00
Superficie de uso terciario (comercial)	0,00	0,00%		0,00	0	0	0	0,00
Superficie de uso industrial	0,00	0,00%		0,00	0	0	0	0,00
Superficie de equipamiento privado	0,00	0,00%		0,00	0	0	0	0,00
Superficie de espacios libres privados	0,00	0,00%		0,00	0	0	0	0,00
Total usos lucrativos	1.033,70	84,49%		1.240,44				
AMBITO DE LA UA	1.223,46	100,00%		1.240,44		5	13	186,07
Sistema general de espacios libres públicos	0,00	0,00%		0,00				
Aprovechamiento medio ponderado de cesión	1.223,46	15,00%						

OBSERVACIONES:

RE-IP-2

De acuerdo con las características de la zona y el tamaño medio del producto inmobiliario final se adopta la tipología unifamiliar en edificación continua.

ZONA 2	Superficie	Porcentaje	Aprovech.	Aprovech.	Indice	Viviendas	Población	Aprovech.
UA-A03 (Son Talent)	m2	%	m2/m2	m2/t	lr o lt	nº	nº	de cesión
USOS NO LUCRATIVOS								
Superficies de viario y/o aparcamientos	1.041,88	25,01%						
Superficie de espacio libre público (ELP)	0,00	0,00%						
Superficie de equipamientos (EQ)	0,00	0,00%		0,00				
Superficie de infraestructuras	0,00	0,00%		0,00				
Total usos no lucrativos	1.041,88	25,01%		0,00				
USOS LUCRATIVOS								
Superficie residencial plurifamiliar	0,00	0,00%		0,00	0	0	0	0,00
Superficie residencial unifamiliar	3.124,16	74,99%	1,20	3.748,99	200	16	39	562,35
Superficie de uso residencial HPO	0,00	0,00%		0,00	0	0	0	0,00
Superficie de uso turístico	0,00	0,00%		0,00	0	0	0	0,00
Superficie de uso terciario (comercial)	0,00	0,00%		0,00	0	0	0	0,00
Superficie de uso industrial	0,00	0,00%		0,00	0	0	0	0,00
Superficie de equipamiento privado	0,00	0,00%		0,00	0	0	0	0,00
Superficie de espacios libres privados	0,00	0,00%		0,00	0	0	0	0,00
Total usos lucrativos	3.124,16	74,99%		3.748,99				
AMBITO DE LA UA	4.166,04	100,00%		3.748,99		16	39	562,35
Sistema general de espacios libres públicos	0,00	0,00%		0,00				
Aprovechamiento medio ponderado de cesión	4.166,04	15,00%						

OBSERVACIONES:

RE-IP-2

De acuerdo con las características de la zona y el tamaño medio del producto inmobiliario final se adopta la tipología unifamiliar en edificación continua.

ZONA 1	Superficie	Porcentaje	Aprovech.	Aprovech.	Indice	Viviendas	Población	Aprovech.
UA-A04 (Manacor)	m2	%	m2/m2	m2/t	lr o lt	nº	nº	de cesión
USOS NO LUCRATIVOS								
Superficies de viario y/o aparcamientos	6.615,37	25,99%						
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	6.615,37	25,99%		0,00				
USOS LUCRATIVOS								
Superficie residencial plurifamiliar	0,00	0,00%		0,00	0	0	0	0,00
Superficie residencial unifamiliar	0,00	0,00%		0,00	0	0	0	0,00
Superficie de uso residencial HPO	0,00	0,00%		0,00	0	0	0	0,00
Superficie de uso turístico	0,00	0,00%		0,00	0	0	0	0,00
Superficie de uso terciario (comercial)	18.839,87	74,01%	1,00	18.839,87	0	0	0	2.825,98
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	18.839,87	74,01%		18.839,87				
AMBITO DE LA UA	25.455,24	100,00%		18.839,87		0	0	2.825,98
Sistema general de espacios libres públicos	0,00	0,00%		0,00				
Aprovechamiento medio ponderado de cesión	25.455,24	15,00%						

OBSERVACIONES:

TE-CO

ZONA 1	Superficie	Porcentaje	Aprovech.	Aprovech.	Indice	Viviendas	Población	Aprovech.
UA-A05 (Manacor)	m2	%	m2/m2	m2/t	lr o lt	nº	nº	de cesión
USOS NO LUCRATIVOS								
Superficies de viario y/o aparcamientos	1.204,57	21,45%						
Superficie de espacio libre público (ELP)	0,00	0,00%						
Superficie de equipamientos (EQ)	0,00	0,00%		0,00				
Superficie de infraestructuras	0,00	0,00%		0,00				
Total usos no lucrativos	1.204,57	21,45%		0,00				
USOS LUCRATIVOS								
Superficie residencial plurifamiliar	3.970,67	70,70%	2,00	7.941,35	90	44	110	1.191,20
Superficie residencial unifamiliar	0,00	0,00%		0,00	0	0	0	0,00
Superficie de uso residencial HPO	441,19	7,86%	2,00	882,37	90	5	12	132,36
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	4.411,86	78,55%		8.823,72				
AMBITO DE LA UA	5.616,43	100,00%		8.823,72		49	123	1.323,56
Sistema general de espacios libres públicos	0,00	0,00%		0,00				
Aprovechamiento medio ponderado de cesión	5.616,43	15,00%						

OBSERVACIONES:

RE-IP-1

PLA GENERAL DEL TERME MUNICIPAL DE MANACOR

ZONA 1	Superficie	Porcentaje	Aprovech.	Aprovech.	Indice	Viviendas	Población	Aprovech.
UA-A07 (Manacor)	m2	%	m2/m2	m2/t	lr o lt	nº	nº	de cesión
USOS NO LUCRATIVOS								
Superficies de viario y/o aparcamientos	1.623,02	29,65%						
Superficie de espacio libre público (ELP)	0,00	0,00%						
Superficie de equipamientos (EQ)	1.556,15	28,43%	1,00	1.556,15				
Superficie de infraestructuras	0,00	0,00%						
Total usos no lucrativos	3.179,17	58,08%		1.556,15				
USOS LUCRATIVOS								
Superficie residencial plurifamiliar	2.294,23	41,92%	1,20	2.753,08	200	11	29	412,96
Superficie residencial unifamiliar	0,00	0,00%		0,00	0	0	0	0,00
Superficie de uso residencial HPO	0,00	0,00%		0,00	0	0	0	0,00
Superficie de uso turístico	0,00	0,00%		0,00	0	0	0	0,00
Superficie de uso terciario (comercial)	0,00	0,00%		0,00	0	0	0	0,00
Superficie de uso industrial	0,00	0,00%		0,00	0	0	0	0,00
Superficie de equipamiento privado	0,00	0,00%		0,00	0	0	0	0,00
Superficie de espacios libres privados	0,00	0,00%		0,00	0	0	0	0,00
Total usos lucrativos	2.294,23	41,92%		2.753,08				
AMBITO DE LA UA	5.473,40	100,00%		2.753,08		11	29	412,96
Sistema general de espacios libres públicos	0,00	0,00%		0,00				
Aprovechamiento medio ponderado de cesión	5.473,40	15,00%						

OBSERVACIONES:

RE-IP-2

ZONA 1	Superficie	Porcentaje	Aprovech.	Aprovech.	Indice	Viviendas	Población	Aprovech.
UA-A09 (Manacor)	m2	%	m2/m2	m2/t	lr o lt	nº	nº	de cesión
USOS NO LUCRATIVOS								
Superficies de viario y/o aparcamientos	3.184,07	19,42%						
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	3.184,07	19,42%		0,00				
USOS LUCRATIVOS								
Superficie residencial plurifamiliar	0,00	0,00%		0,00	0	0	0	0,00
Superficie residencial unifamiliar	0,00	0,00%		0,00	0	0	0	0,00
Superficie de uso residencial HPO	0,00	0,00%		0,00	0	0	0	0,00
Superficie de uso turístico	0,00	0,00%		0,00	0	0	0	0,00
Superficie de uso terciario (comercial)	13.212,18	80,58%	1,00	13.212,18	0	0	0	1.321,22
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	13.212,18	80,58%		13.212,18				
AMBITO DE LA UA	16.396,25	100,00%		13.212,18		0	0	1.321,22
Sistema general de espacios libres públicos	2.677,00	14,04%		0,00				
Aprovechamiento medio ponderado de cesión	19.073,25	10,00%	AMP ya materializado.					

OBSERVACIONES:

TE-CO

ZONA 1	Superficie	Porcentaje	Aprovech.	Aprovech.	Indice	Viviendas	Población	Aprovech.
UA-A10 (Manacor)	m2	%	m2/m2	m2/t	lr o lt	nº	nº	de cesión
USOS NO LUCRATIVOS								
Superficies de viario y/o aparcamientos	3.668,32	34,59%						
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	3.668,32	34,59%		0,00				
USOS LUCRATIVOS								
Superficie residencial plurifamiliar	0,00	0,00%		0,00	0	0	0	0,00
Superficie residencial unifamiliar	0,00	0,00%		0,00	0	0	0	0,00
Superficie de uso residencial HPO	0,00	0,00%		0,00	0	0	0	0,00
Superficie de uso turístico	0,00	0,00%		0,00	0	0	0	0,00
Superficie de uso terciario (comercial)	6.935,72	65,41%	1,00	6.935,72	0	0	0	1.040,36
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	6.935,72	65,41%		6.935,72				
AMBITO DE LA UA	10.604,04	100,00%		6.935,72		0	0	1.040,36
Sistema general de espacios libres públicos	0,00	0,00%		0,00				
Aprovechamiento medio ponderado de cesión	10.604,04	15,00%						

OBSERVACIONES:

TE-CO

ZONA 1	Superficie	Porcentaje	Aprovech.	Aprovech.	Indice	Viviendas	Población	Aprovech.
UA-A11 (Manacor)	m2	%	m2/m2	m2/t	lr o lt	nº	nº	de cesión
USOS NO LUCRATIVOS								
Superficies de viario y/o aparcamientos	6.315,22	24,41%						
Superficie de espacio libre público (ELP)	0,00	0,00%						
Superficie de equipamientos (EQ)	2.674,99	10,34%	1,00	2.674,99				
Superficie de infraestructuras	0,00	0,00%		0,00				
Total usos no lucrativos	8.990,21	34,75%		2.674,99				
USOS LUCRATIVOS								
Superficie residencial plurifamiliar	0,00	0,00%		0,00	0	0	0	0,00
Superficie residencial unifamiliar	0,00	0,00%		0,00	0	0	0	0,00
Superficie de uso residencial HPO	0,00	0,00%		0,00	0	0	0	0,00
Superficie de uso turístico	0,00	0,00%		0,00	0	0	0	0,00
Superficie de uso terciario (comercial)	16.883,55	65,25%	1,00	16.883,55	0	0	0	2.532,53
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	16.883,55	65,25%		16.883,55				
AMBITO DE LA UA	25.873,76	100,00%		16.883,55		0	0	2.532,53
Sistema general de espacios libres públicos	0,00	0,00%		0,00				
Aprovechamiento medio ponderado de cesión	25.873,76	15,00%						

OBSERVACIONES:

TE-CO

PLA GENERAL DEL TERME MUNICIPAL DE MANACOR

ZONA 1	Superficie	Porcentaje	Aprovech.	Aprovech.	Indice	Viviendas	Población	Aprovech.
UA-A12 (Manacor)	m2	%	m2/m2	m2/t	lr o lt	nº	nº	de cesión
USOS NO LUCRATIVOS								
Superficies de viario y/o aparcamientos	13.259,26	23,69%						
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	13.259,26	23,69%		0,00				
USOS LUCRATIVOS								
Superficie residencial plurifamiliar	0,00	0,00%		0,00	0	0	0	0,00
Superficie residencial unifamiliar	0,00	0,00%		0,00	0	0	0	0,00
Superficie de uso residencial HPO	0,00	0,00%		0,00	0	0	0	0,00
Superficie de uso turístico	0,00	0,00%		0,00	0	0	0	0,00
Superficie de uso terciario (comercial)	42.710,73	76,31%	1,00	42.710,73	0	0	0	4.271,07
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	42.710,73	76,31%		42.710,73				
AMBITO DE LA UA	55.969,99	100,00%		42.710,73		0	0	4.271,07
Sistema general de espacios libres públicos	0,00	0,00%		0,00				
Aprovechamiento medio ponderado de cesión	55.969,99	10,00%	AMP ya materializado.					
OBSERVACIONES:	TE-CO							

ZONA 1	Superficie	Porcentaje	Aprovech.	Aprovech.	Indice	Viviendas	Población	Aprovech.
UA-A13 (Manacor)	m2	%	m2/m2	m2/t	lr o lt	nº	nº	de cesión
USOS NO LUCRATIVOS								
Superficies de viario y/o aparcamientos	16.222,79	28,98%						
Superficie de espacio libre público (ELP)	0,00	0,00%						
Superficie de equipamientos (EQ)	0,00	0,00%		0,00				
Superficie de infraestructuras	0,00	0,00%		0,00				
Total usos no lucrativos	16.222,79	28,98%		0,00				
USOS LUCRATIVOS								
Superficie residencial plurifamiliar	0,00	0,00%		0,00	0	0	0	0,00
Superficie residencial unifamiliar	0,00	0,00%		0,00	0	0	0	0,00
Superficie de uso residencial HPO	0,00	0,00%		0,00	0	0	0	0,00
Superficie de uso turístico	0,00	0,00%		0,00	0	0	0	0,00
Superficie de uso terciario (comercial)	54.333,00	97,08%	1,00	54.333,00	0	0	0	5.433,30
Superficie de uso industrial	555,16	0,99%	0,40	222,06	0	0	0	22,21
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	54.888,16	98,07%		54.555,06				
AMBITO DE LA UA	71.110,95	127,05%		54.555,06		0	0	5.455,51
Sistema general de espacios libres públicos	0,00	0,00%		0,00				
Aprovechamiento medio ponderado de cesión	71.110,95	10,00%	AMP ya materializado.					
OBSERVACIONES:	TE-CO y SE-ES							

Només a efectes de l'estudi econòmic, en la zona 3, malgrat ser la tipologia plurifamiliar RE-IP-2, el producte immobiliari final serà de tipologia unifamiliar en resultar una grandària mitjana d'habitatge de 240 m²/unitat i ésser la tipologia pròpia de la zona la d'habitatge unifamiliar en edificació contínua.

ZONA 3	Superficie	Porcentaje	Aprovech.	Aprovech.	Indice	Viviendas	Población	Aprovech.
UA-A15 (Son Macià)	m2	%	m2/m2	m2/t	lr o lt	nº	nº	de cesión
USOS NO LUCRATIVOS								
Superficies de viario y/o aparcamientos	1.933,21	35,56%						
Superficie de espacio libre público (ELP)	0,00	0,00%						
Superficie de equipamientos (EQ)	0,00	0,00%		0,00				
Superficie de infraestructuras	0,00	0,00%		0,00				
Total usos no lucrativos	1.933,21	35,56%		0,00				
USOS LUCRATIVOS								
Superficie residencial plurifamiliar	0,00	0,00%		0,00	0	0	0	0,00
Superficie residencial unifamiliar	3.503,94	64,44%	1,20	4.204,73	200	18	44	630,71
Superficie de uso residencial HPO	0,00	0,00%		0,00	0	0	0	0,00
Superficie de uso turístico	0,00	0,00%		0,00	0	0	0	0,00
Superficie de uso terciario (comercial)	0,00	0,00%		0,00	0	0	0	0,00
Superficie de uso industrial	0,00	0,00%		0,00	0	0	0	0,00
Superficie de equipamiento privado	0,00	0,00%		0,00	0	0	0	0,00
Superficie de espacios libres privados	0,00	0,00%		0,00	0	0	0	0,00
Total usos lucrativos	3.503,94	64,44%		4.204,73				
AMBITO DE LA UA	5.437,15	100,00%		4.204,73		18	44	630,71
Sistema general de espacios libres públicos	0,00	0,00%		0,00				
Aprovechamiento medio ponderado de cesión	5.437,15	15,00%						

OBSERVACIONES: De acuerdo con las características de la zona y el tamaño medio del producto inmobiliario final se adopta la tipología unifamiliar en edificación continua.

PLA GENERAL DEL TERME MUNICIPAL DE MANACOR

ZONA 5	Superficie	Porcentaje	Aprovech.	Aprovech.	Indice	Viviendas	Población	Aprovech.
UA-B01 (Porto Cristo)	m2	%	m2/m2	m2/t	lr o lt	nº	nº	de cesión
USOS NO LUCRATIVOS								
Superficies de viario y/o aparcamientos	5.428,11	37,43%						
Superficie de espacio libre público (ELP)	0,00	0,00%						
Superficie de equipamientos (EQ)	0,00	0,00%		0,00				
Superficie de infraestructuras	0,00	0,00%		0,00				
Total usos no lucrativos	5.428,11	37,43%		0,00				
USOS LUCRATIVOS								
Superficie residencial plurifamiliar	9.074,67	62,57%	1,80	16.334,41	120	76	189	0,00
Superficie residencial unifamiliar	0,00	0,00%		0,00	0	0	0	0,00
Superficie de uso residencial HPO	0,00	0,00%		0,00	0	0	0	0,00
Superficie de uso turístico	0,00	0,00%		0,00	0	0	0	0,00
Superficie de uso terciario (comercial)	0,00	0,00%		0,00	0	0	0	0,00
Superficie de uso industrial	0,00	0,00%		0,00	0	0	0	0,00
Superficie de equipamiento privado	0,00	0,00%		0,00	0	0	0	0,00
Superficie de espacios libres privados	0,00	0,00%		0,00	0	0	0	0,00
Total usos lucrativos	9.074,67	62,57%		16.334,41				
AMBITO DE LA UA	14.502,78	112,41%		16.334,41		76	189	0,00
Sistema general de espacios libres públicos	1.800,03	12,41%		0,00				
Aprovechamiento medio ponderado de cesión	16.302,81	0,00%	AMP ya materializado.					
OBSERVACIONES:	RE-IP-4							

ZONA 5	Superficie	Porcentaje	Aprovech.	Aprovech.	Indice	Viviendas	Población	Aprovech.
UA-B02 (Porto Cristo)	m2	%	m2/m2	m2/t	lr o lt	nº	nº	de cesión
USOS NO LUCRATIVOS								
Superficies de viario y/o aparcamientos	501,49	43,79%						
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	501,49	43,79%		0,00				
USOS LUCRATIVOS								
Superficie residencial plurifamiliar	643,82	56,21%	1,80	1.158,88	120	5	13	173,83
Superficie residencial unifamiliar	0,00	0,00%		0,00	0	0	0	0,00
Superficie de uso residencial HPO	0,00	0,00%		0,00	0	0	0	0,00
Superficie de uso turístico	0,00	0,00%		0,00	0	0	0	0,00
Superficie de uso terciario (comercial)	0,00	0,00%		0,00	0	0	0	0,00
Superficie de uso industrial	0,00	0,00%		0,00	0	0	0	0,00
Superficie de equipamiento privado	0,00	0,00%		0,00	0	0	0	0,00
Superficie de espacios libres privados	0,00	0,00%		0,00	0	0	0	0,00
Total usos lucrativos	643,82	56,21%		1.158,88				
AMBITO DE LA UA	1.145,31	100,00%		1.158,88		5	13	173,83
Sistema general de espacios libres públicos	0,00	0,00%		0,00				
Aprovechamiento medio ponderado de cesión	1.145,31	15,00%						
OBSERVACIONES:	RE-IP-3							

ZONA 6	Superficie	Porcentaje	Aprovech.	Aprovech.	Indice	Viviendas	Población	Aprovech.
UA-B03 (Cala Anguila)	m2	%	m2/m2	m2/t	lr o lt	nº	nº	de cesión
USOS NO LUCRATIVOS								
Superficies de viario y/o aparcamientos	0,00	0,00%						
Superficie de espacio libre público (ELP)	15.135,48	48,60%						
Superficie de equipamientos (EQ)	0,00	0,00%		0,00				
Superficie de infraestructuras	0,00	0,00%		0,00				
Total usos no lucrativos	15.135,48	48,60%		0,00				
USOS LUCRATIVOS								
Superficie residencial plurifamiliar	0,00	0,00%		0,00	0	0	0	0,00
Superficie residencial unifamiliar	0,00	0,00%		0,00	0	0	0	0,00
Superficie de uso residencial HPO	0,00	0,00%		0,00	0	0	0	0,00
Superficie de uso turístico	0,00	0,00%		0,00	0	0	0	0,00
Superficie de uso terciario (comercial)	16.008,00	51,40%	1,20	19.209,60	0	0	0	960,48
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	16.008,00	51,40%		19.209,60				
AMBITO DE LA UA	31.143,48	100,00%		19.209,60		0	0	960,48
Sistema general de espacios libres públicos	0,00	0,00%		0,00				
Aprovechamiento medio ponderado de cesión	31.143,48	5,00%						
OBSERVACIONES:	TE-CO							

L'objectiu d'aquesta unitat d'actuació és el d'incrementar l'espai lliure públic a la zona i ja que es tracta de sòl urbà amb urbanització consolidada es fa mitjançant una unitat d'actuació de dotació respecte de la qual es davalla la cessió d'aprofitament al 5% als efectes que sigui viable econòmicament.

PLA GENERAL DEL TERME MUNICIPAL DE MANACOR

ZONA 6								
UA-B04 (Cala Anguila)	Superficie	Porcentaje	Aprovech.	Aprovech.	Indice	Viviendas	Población	Aprovech.
	m2	%	m2/m2	m2/t	lr o lt	nº	nº	de cesión
USOS NO LUCRATIVOS								
Superficies de viario y/o aparcamientos	0,00	0,00%						
Superficie de espacio libre público (ELP)	0,00	0,00%						
Superficie de equipamientos (EQ)	6.756,66	32,01%	1,00	6.756,66				
Superficie de infraestructuras	0,00	0,00%		0,00				
Total usos no lucrativos	6.756,66	32,01%		6.756,66				
USOS LUCRATIVOS								
Superficie residencial plurifamiliar	0,00	0,00%		0,00	0	0	0	0,00
Superficie residencial unifamiliar	0,00	0,00%		0,00	0	0	0	0,00
Superficie de uso residencial HPO	0,00	0,00%		0,00	0	0	0	0,00
Superficie de uso turístico	0,00	0,00%		0,00	0	0	0	0,00
Superficie de uso terciario (comercial)	14.349,55	67,99%	1,00	14.349,55	0	0	0	1.434,96
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	14.349,55	67,99%		14.349,55				
AMBITO DE LA UA	21.106,21	100,00%		14.349,55		0	0	1.434,96
Sistema general de espacios libres públicos	0,00	0,00%		0,00				
Aprovechamiento medio ponderado de cesión	21.106,21	10,00%						
OBSERVACIONES:	TE-CO							

L'objectiu d'aquesta unitat d'actuació és el d'incrementar l'equipament esportiu i cultural públic a la zona i ja que es tracta de sòl urbà amb urbanització consolidada es fa mitjançant una unitat d'actuació de dotació respecte de la qual es davalla la cessió d'aprofitament al 10% als efectes que sigui viable econòmicament.

ZONA 7								
UA-B05 (Cala Estany)	Superficie	Porcentaje	Aprovech.	Aprovech.	Indice	Viviendas	Población	Aprovech.
	m2	%	m2/m2	m2/t	lr o lt	nº	nº	de cesión
USOS NO LUCRATIVOS								
Superficies de viario y/o aparcamientos	0,00	0,00%						
Superficie de espacio libre público (ELP)	0,00	0,00%						
Superficie de equipamientos (EQ)	0,00	0,00%		0,00				
Superficie de infraestructuras	0,00	0,00%		0,00				
Total usos no lucrativos	0,00	0,00%		0,00				
USOS LUCRATIVOS								
Superficie residencial plurifamiliar	0,00	0,00%		0,00	0	0	0	0,00
Superficie residencial unifamiliar	0,00	0,00%		0,00	0	0	0	0,00
Superficie de uso residencial HPO	0,00	0,00%		0,00	0	0	0	0,00
Superficie de uso turístico	0,00	0,00%		0,00	0	0	0	0,00
Superficie de uso terciario (comercial)	0,00	0,00%		0,00	0	0	0	0,00
Superficie de uso industrial	0,00	0,00%		0,00	0	0	0	0,00
Superficie de equipamiento privado	7.900,00	100,00%	1,20	9.480,00	0	0	0	1.422,00
Superficie de espacios libres privados	0,00	0,00%		0,00	0	0	0	0,00
Total usos lucrativos	7.900,00	100,00%		9.480,00				
AMBITO DE LA UA	7.900,00	211,65%		9.480,00		0	0	1.422,00
Sistema general de espacios libres públicos	8.820,13	111,65%		0,00				
Aprovechamiento medio ponderado de cesión	16.720,13	15,00%						
OBSERVACIONES:								

ZONA 9								
UA-C01 (Cala Murada)	Superficie	Porcentaje	Aprovech.	Aprovech.	Indice	Viviendas	Población	Aprovech.
	m2	%	m2/m2	m2/t	lr o lt	nº	nº	de cesión
USOS NO LUCRATIVOS								
Superficies de viario y/o aparcamientos	0,00	0,00%						
Superficie de espacio libre público (ELP)	6.620,00	61,10%						
Superficie de equipamientos (EQ)	0,00	0,00%		0,00				
Superficie de infraestructuras	0,00	0,00%		0,00				
Total usos no lucrativos	6.620,00	61,10%		0,00				
USOS LUCRATIVOS								
Superficie residencial plurifamiliar	0,00	0,00%		0,00	0	0	0	0,00
Superficie residencial unifamiliar	0,00	0,00%		0,00	0	0	0	0,00
Superficie de uso residencial HPO	0,00	0,00%		0,00	0	0	0	0,00
Superficie de uso turístico	0,00	0,00%		0,00	0	0	0	0,00
Superficie de uso terciario (comercial)	4.215,00	38,90%	1,00	4.215,00	0	0	0	632,25
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	4.215,00	38,90%		4.215,00				
AMBITO DE LA UA	10.835,00	100,00%		4.215,00		0	0	632,25
Sistema general de espacios libres públicos	0,00	0,00%		0,00				
Aprovechamiento medio ponderado de cesión	10.835,00	15,00%						
OBSERVACIONES:	TE-CO							

Resum per zones:

ZONA 1								
MANACOR	Superficie	Porcentaje	Aprovech.	Aprovech.	Porcentaje	Viviendas	Población	Media sup.
	m2	%	m2/m2	m2/t	%	nº	nº	vivienda tipo
USOS LUCRATIVOS								
Superficie residencial plurifamiliar	6.264,90	39,20%	1,71	10.694,42	37,94%	56	139	108,00
Superficie residencial unifamiliar	0,00	0,00%	0,00	0,00	0,00%	0	0	0,00
Superficie de uso residencial HPO	441,19	100,00%	2,00	882,37	100,00%	5	12	108,00
Superficie de uso turístico	0,00	0,00%	0,00	0,00	0,00%	0	0	0,00
Superficie de uso terciario (comercial)	152.915,05	81,56%	1,00	152.915,05	80,19%	0	0	0,00
Superficie de uso industrial	555,16	100,00%	0,40	222,06	100,00%	0	0	0,00
Superficie de equipamiento privado	0,00	0,00%	0,00	0,00	0,00%	0	0	0,00
Superficie de espacios libres privados	0,00	0,00%	0,00	0,00	0,00%	0	0	0,00
Total usos lucrativos	160.176,30			164.713,91		60	151	
TOTAL UNIDADES DE ACTUACIÓN	216.500,06			164.713,91		60	151	
Sistema general de espacios libres públicos	2.677,00							

**APROVECHAMIENTO EN EDIFICIO DE USOS MIXTOS
EN TIPOLOGÍA PLURIFAMILIAR**

ZONA 1	APROVECH.	Nº PLANTAS	APROVECH. POR PLANTA
RE-IP1	7.941,35	3	2.647,12
RE-IP2	2.753,08	2	1.376,54
TOTAL	10.694,42		4.023,65

SUPERFICIE DEL PRODUCTO INMOBILIARIO FINAL

Planta baja comercial	4.023,65
Plantas piso de uso residencial (1)	6.670,77
Parte proporcional de zonas comunes	667,08
Superficie de la vivienda media tipo (m2)	108,00

(1). Sin incluir parte proporcional de zonas comunes.

ZONA 2
SON TALENT

	Superficie m2	Porcentaje %	Aprovech. m2/m2	Aprovech. m2/t	Porcentaje %	Viviendas nº	Población nº	Media sup. vivienda tipo
USOS LUCRATIVOS								
Superficie residencial plurifamiliar	0,00	0,00%	0,00	0,00	0,00%	0	0	0,00
Superficie residencial unifamiliar	6.246,51	64,06%	1,20	7.495,81	64,06%	31	78	240,00
Superficie de uso residencial HPO	0,00	0,00%	0,00	0,00	0,00%	0	0	0,00
Superficie de uso turístico	0,00	0,00%	0,00	0,00	0,00%	0	0	0,00
Superficie de uso terciario (comercial)	0,00	0,00%	0,00	0,00	0,00%	0	0	0,00
Superficie de uso industrial	0,00	0,00%	0,00	0,00	0,00%	0	0	0,00
Superficie de equipamiento privado	0,00	0,00%	0,00	0,00	0,00%	0	0	0,00
Superficie de espacios libres privados	0,00	0,00%	0,00	0,00	0,00%	0	0	0,00
Total usos lucrativos	6.246,51			7.495,81		31	78	
TOTAL UNIDADES DE ACTUACIÓN	8.089,80			7.495,81		31	78	
Sistema general de espacios libres públicos	0,00							

ZONA 3
SON MACIÀ

	Superficie m2	Porcentaje %	Aprovech. m2/m2	Aprovech. m2/t	Porcentaje %	Viviendas nº	Población nº	Media sup. vivienda tipo
USOS LUCRATIVOS								
Superficie residencial plurifamiliar	0,00	0,00%	0,00	0,00	0,00%	0	0	0,00
Superficie residencial unifamiliar	3.503,94	35,94%	1,20	4.204,73	35,94%	18	44	240,00
Superficie de uso residencial HPO	0,00	0,00%	0,00	0,00	0,00%	0	0	0,00
Superficie de uso turístico	0,00	0,00%	0,00	0,00	0,00%	0	0	0,00
Superficie de uso terciario (comercial)	0,00	0,00%	0,00	0,00	0,00%	0	0	0,00
Superficie de uso industrial	0,00	0,00%	0,00	0,00	0,00%	0	0	0,00
Superficie de equipamiento privado	0,00	0,00%	0,00	0,00	0,00%	0	0	0,00
Superficie de espacios libres privados	0,00	0,00%	0,00	0,00	0,00%	0	0	0,00
Total usos lucrativos	3.503,94			4.204,73		18	44	
TOTAL UNIDADES DE ACTUACIÓN	5.437,15			4.204,73		18	44	
Sistema general de espacios libres públicos	0,00							

ZONA 4
S'ILLOT

	Superficie m2	Porcentaje %	Aprovech. m2/m2	Aprovech. m2/t	Porcentaje %	Viviendas nº	Población nº	Media sup. vivienda tipo
USOS LUCRATIVOS								
Superficie residencial plurifamiliar	0,00	0,00%	0,00	0,00	0,00%	0	0	0,00
Superficie residencial unifamiliar	0,00	0,00%	0,00	0,00	0,00%	0	0	0,00
Superficie de uso residencial HPO	0,00	0,00%	0,00	0,00	0,00%	0	0	0,00
Superficie de uso turístico	0,00	0,00%	0,00	0,00	0,00%	0	0	0,00
Superficie de uso terciario (comercial)	0,00	0,00%	0,00	0,00	0,00%	0	0	0,00
Superficie de uso industrial	0,00	0,00%	0,00	0,00	0,00%	0	0	0,00
Superficie de equipamiento privado	0,00	0,00%	0,00	0,00	0,00%	0	0	0,00
Superficie de espacios libres privados	0,00	0,00%	0,00	0,00	0,00%	0	0	0,00
Total usos lucrativos	0,00			0,00		0	0	
TOTAL UNIDADES DE ACTUACIÓN	0,00			0,00		0	0	
Sistema general de espacios libres públicos	0,00							

ZONA 5
PORTO CRISTO

	Superficie m2	Porcentaje %	Aprovech. m2/m2	Aprovech. m2/t	Porcentaje %	Viviendas nº	Población nº	Media sup. vivienda tipo
USOS LUCRATIVOS								
Superficie residencial plurifamiliar	9.718,49	60,80%	1,80	17.493,28	62,06%	81	202	129,60
Superficie residencial unifamiliar	0,00	0,00%	0,00	0,00	0,00%	0	0	0,00
Superficie de uso residencial HPO	0,00	0,00%	0,00	0,00	0,00%	0	0	0,00
Superficie de uso turístico	0,00	0,00%	0,00	0,00	0,00%	0	0	0,00
Superficie de uso terciario (comercial)	0,00	0,00%	0,00	0,00	0,00%	0	0	0,00
Superficie de uso industrial	0,00	0,00%	0,00	0,00	0,00%	0	0	0,00
Superficie de equipamiento privado	0,00	0,00%	0,00	0,00	0,00%	0	0	0,00
Superficie de espacios libres privados	0,00	0,00%	0,00	0,00	0,00%	0	0	0,00
Total usos lucrativos	9.718,49			17.493,28		81	202	
TOTAL UNIDADES DE ACTUACIÓN	15.648,09			17.493,28		81	202	
Sistema general de espacios libres públicos	1.800,03							

**APROVECHAMIENTO EN EDIFICIO DE USOS MIXTOS
EN TIPOLOGÍA PLURIFAMILIAR**

ZONA 5	APROVECH.	Nº PLANTAS	APROVECH. POR PLANTA
RE-IP4	16.334,41	3	5.444,80
RE-IP3	1.158,88	3	386,29
TOTAL	17.493,28		5.831,09

SUPERFICIE DEL PRODUCTO INMOBILIARIO FINAL

Planta baja comercial	5.831,09
Plantas piso de uso residencial (1)	11.662,19
Parte proporcional de zonas comunes	1.166,22
Superficie de la vivienda media tipo (m2)	129,60

(1). Sin incluir parte proporcional de zonas comunes.

ZONA 6	Superficie	Porcentaje	Aprovech.	Aprovech.	Porcentaje	Viviendas	Población	Media sup.
CALA MAGRANA, CALA MANDIA Y CALA ANGUILA	m2	%	m2/m2	m2/t	%	nº	nº	vivienda tipo
USOS LUCRATIVOS								
Superficie residencial plurifamiliar	0,00	0,00%	0,00	0,00	0,00%	0	0	0,00
Superficie residencial unifamiliar	0,00	0,00%	0,00	0,00	0,00%	0	0	0,00
Superficie de uso residencial HPO	0,00	0,00%	0,00	0,00	0,00%	0	0	0,00
Superficie de uso turístico	0,00	0,00%	0,00	0,00	0,00%	0	0	0,00
Superficie de uso terciario (comercial)	30.357,55	16,19%	1,11	33.559,15	17,60%	0	0	0,00
Superficie de uso industrial	0,00	0,00%	0,00	0,00	0,00%	0	0	0,00
Superficie de equipamiento privado	0,00	0,00%	0,00	0,00	0,00%	0	0	0,00
Superficie de espacios libres privados	0,00	0,00%	0,00	0,00	0,00%	0	0	0,00
Total usos lucrativos	30.357,55			33.559,15		0	0	
TOTAL UNIDADES DE ACTUACIÓN	52.249,69			33.559,15		0	0	
Sistema general de espacios libres públicos	0,00							

ZONA 7	Superficie	Porcentaje	Aprovech.	Aprovech.	Porcentaje	Viviendas	Población	Media sup.
CALA ROMANTICA Y CALA ESTANY	m2	%	m2/m2	m2/t	%	nº	nº	vivienda tipo
USOS LUCRATIVOS								
Superficie residencial plurifamiliar	0,00	0,00%	0,00	0,00	0,00%	0	0	0,00
Superficie residencial unifamiliar	0,00	0,00%	0,00	0,00	0,00%	0	0	0,00
Superficie de uso residencial HPO	0,00	0,00%	0,00	0,00	0,00%	0	0	0,00
Superficie de uso turístico	0,00	0,00%	0,00	0,00	0,00%	0	0	0,00
Superficie de uso terciario (comercial)	0,00	0,00%	0,00	0,00	0,00%	0	0	0,00
Superficie de uso industrial	0,00	0,00%	0,00	0,00	0,00%	0	0	0,00
Superficie de equipamiento privado	7.900,00	5,17%	1,20	9.480,00	6,20%	0	0	0,00
Superficie de espacios libres privados	0,00	0,00%	0,00	0,00	0,00%	0	0	0,00
Total usos lucrativos	7.900,00			9.480,00		0	0	
TOTAL UNIDADES DE ACTUACIÓN	7.900,00			9.480,00		0	0	
Sistema general de espacios libres públicos	8.820,13							

ZONA 8	Superficie	Porcentaje	Aprovech.	Aprovech.	Porcentaje	Viviendas	Población	Media sup.
CALAS DE MALLORCA	m2	%	m2/m2	m2/t	%	nº	nº	vivienda tipo
USOS LUCRATIVOS								
Superficie residencial plurifamiliar	0,00	0,00%	0,00	0,00	0,00%	0	0	0,00
Superficie residencial unifamiliar	0,00	0,00%	0,00	0,00	0,00%	0	0	0,00
Superficie de uso residencial HPO	0,00	0,00%	0,00	0,00	0,00%	0	0	0,00
Superficie de uso turístico	0,00	0,00%	0,00	0,00	0,00%	0	0	0,00
Superficie de uso terciario (comercial)	0,00	0,00%	0,00	0,00	0,00%	0	0	0,00
Superficie de uso industrial	0,00	0,00%	0,00	0,00	0,00%	0	0	0,00
Superficie de equipamiento privado	0,00	0,00%	0,00	0,00	0,00%	0	0	0,00
Superficie de espacios libres privados	0,00	0,00%	0,00	0,00	0,00%	0	0	0,00
Total usos lucrativos	0,00			0,00		0	0	
TOTAL UNIDADES DE ACTUACIÓN	0,00			0,00		0	0	
Sistema general de espacios libres públicos	0,00							

ZONA 9	Superficie	Porcentaje	Aprovech.	Aprovech.	Porcentaje	Viviendas	Población	Media sup.
CALA MURADA	m2	%	m2/m2	m2/t	%	nº	nº	vivienda tipo
USOS LUCRATIVOS								
Superficie residencial plurifamiliar	0,00	0,00%		0,00	0,00%	0	0	0,00
Superficie residencial unifamiliar	0,00	0,00%		0,00	0,00%	0	0	0,00
Superficie de uso residencial HPO	0,00	0,00%		0,00	0,00%	0	0	0,00
Superficie de uso turístico	0,00	0,00%		0,00	0,00%	0	0	0,00
Superficie de uso terciario (comercial)	4.215,00	2,25%	1,00	4.215,00	2,21%	0	0	0,00
Superficie de uso industrial	0,00	0,00%		0,00	0,00%	0	0	0,00
Superficie de equipamiento privado	0,00	0,00%		0,00	0,00%	0	0	0,00
Superficie de espacios libres privados	0,00	0,00%		0,00	0,00%	0	0	0,00
Total usos lucrativos	4.215,00			4.215,00		0	0	
TOTAL UNIDADES DE ACTUACIÓN	10.835,00			4.215,00		0	0	
Sistema general de espacios libres públicos	0,00							

Resum:

UNIDADES DE ACTUACIÓN	Superficie	Porcentaje	Aprovech.	Aprovech.	Indice	Viviendas	Población	Aprovech.
	m2	%	m2/m2	m2/t	lr o lt	nº	nº	de cesión
USOS NO LUCRATIVOS								
Superficies de viario y/o aparcamientos	61.798,72	18,73%						
Superficie de espacio libre público (ELP)	21.755,48	6,59%						
Superficie de equipamientos (EQ)	10.987,80	3,33%		10.987,80				
Superficie de infraestructuras	0,00	0,00%		0,00				
Total usos no lucrativos	94.542,00	28,65%		10.987,80				
USOS LUCRATIVOS								
Superficie residencial plurifamiliar	15.983,39	4,84%	1,76	28.187,71		137	341	1.778,00
Superficie residencial unifamiliar	9.750,45	2,96%	1,20	11.700,54		49	122	1.755,08
Superficie de uso residencial HPO	441,19	0,13%	2,00	882,37		5	12	132,36
Superficie de uso turístico	0,00	0,00%	0,00	0,00		0	0	0,00
Superficie de uso terciario (comercial)	187.487,60	56,82%	1,02	190.689,20		0	0	20.452,15
Superficie de uso industrial	555,16	0,17%	0,40	222,06		0	0	22,21
Superficie de equipamiento privado	7.900,00	2,39%	1,20	9.480,00		0	0	1.422,00
Superficie de espacios libres privados	0,00	0,00%	0,00	0,00		0	0	0,00
Total usos lucrativos	222.117,79	67,32%		241.161,88		190	476	25.561,79
TOTAL UNIDADES DE ACTUACIÓN	329.956,95	100,00%		252.149,68		190	476	25.561,79
Sistema general de espacios libres públicos	13.297,16							

b. En sòl urbanitzable.

PLA GENERAL DEL TERME MUNICIPAL DE MANACOR

ZONA 1	Superficie	Porcentaje	Aprovech.	Aprovech.	Indice	Viviendas	Población	Aprovech.
URBLE-A1 (Auditori) Manacor	m2	%	m2/m2	m2/t	lr o lt	nº	nº	de cesión
USOS NO LUCRATIVOS								
Superficies de viario y/o aparcamientos	7.293,00	16,88%						
Superficie de espacio libre público (ELP)	1.547,00	3,58%						
Superficie de equipamientos (EQ)	7.000,00	16,20%	1,00	7.000,00				
Superficie de infraestructuras	0,00	0,00%		0,00				
Total usos no lucrativos	15.840,00	36,66%		7.000,00				
USOS LUCRATIVOS								
Superficie residencial plurifamiliar	9.708,00	22,47%	2,00	19.416,00	90	108	270	2.912,40
Superficie residencial unifamiliar	0,00	0,00%		0,00	0	0	0	0,00
Superficie de uso residencial HPO	0,00	0,00%		0,00	0	0	0	0,00
Superficie de uso turístico	0,00	0,00%		0,00	0	0	0	0,00
Superficie de uso terciario (comercial)	0,00	0,00%		0,00	0	0	0	0,00
Superficie de uso industrial	0,00	0,00%		0,00	0	0	0	0,00
Superficie de equipamiento privado	17.665,00	40,88%	1,00	17.665,00	0	0	0	2.649,75
Superficie de espacios libres privados	0,00	0,00%		0,00	0	0	0	0,00
Total usos lucrativos	27.373,00	63,34%	0,59	37.081,00		108	270	5.562,15
AMBITO DEL SECTOR	43.213,00	100,00%	0,70	44.081,00		108	270	5.562,15
Sistema general de espacios libres públicos	20.115,00	31,76%		0,00				
Aprovechamiento medio ponderado de cesión	63.328,00	15,00%						

OBSERVACIONES: SUDO RE-IP1

ZONA 1	Superficie	Porcentaje	Aprovech.	Aprovech.	Indice	Viviendas	Población	Aprovech.
URBLE-A2 (Hipòdrom) Manacor	m2	%	m2/m2	m2/t	lr o lt	nº	nº	de cesión
USOS NO LUCRATIVOS								
Superficies de viario y/o aparcamientos	7.761,00	15,00%						
Superficie de espacio libre público (ELP)	5.174,00	10,00%						
Superficie de equipamientos (EQ)	2.587,00	5,00%	1,00	2.587,00				
Superficie de infraestructuras	0,00	0,00%		0,00				
Total usos no lucrativos	15.522,00	30,00%		2.587,00				
USOS LUCRATIVOS								
Superficie residencial plurifamiliar	0,00	0,00%		0,00	0	0	0	0,00
Superficie residencial unifamiliar	0,00	0,00%		0,00	0	0	0	0,00
Superficie de uso residencial HPO	0,00	0,00%		0,00	0	0	0	0,00
Superficie de uso turístico	0,00	0,00%		0,00	0	0	0	0,00
Superficie de uso terciario (comercial)	10.865,40	21,00%	1,00	10.865,40	0	0	0	1.629,81
Superficie de uso industrial	0,00	0,00%		0,00	0	0	0	0,00
Superficie de equipamiento privado	25.352,60	49,00%	1,00	25.352,60	0	0	0	3.802,89
Superficie de espacios libres privados	0,00	0,00%		0,00	0	0	0	0,00
Total usos lucrativos	36.218,00	70,00%	0,70	36.218,00		0	0	5.432,70
AMBITO DEL SECTOR	51.740,00	100,00%	0,75	38.805,00		0	0	5.432,70
Sistema general de espacios libres públicos	0,00	0,00%		0,00				
Aprovechamiento medio ponderado de cesión	51.740,00	15,00%						

OBSERVACIONES: SUB TE-CO y EQ deportivo

ZONA 1	Superficie	Porcentaje	Aprovech.	Aprovech.	Indice	Viviendas	Población	Aprovech.
URBLE-A3 (Tennis) Manacor	m2	%	m2/m2	m2/t	lr o lt	nº	nº	de cesión
USOS NO LUCRATIVOS								
Superficies de viario y/o aparcamientos	3.443,00	14,01%						
Superficie de espacio libre público (ELP)	2.535,00	10,31%						
Superficie de equipamientos (EQ)	3.029,00	12,32%	1,00	3.029,00				
Superficie de infraestructuras	0,00	0,00%		0,00				
Total usos no lucrativos	9.007,00	36,65%		3.029,00				
USOS LUCRATIVOS								
Superficie residencial plurifamiliar	0,00	0,00%		0,00	0	0	0	0,00
Superficie residencial unifamiliar	0,00	0,00%		0,00	0	0	0	0,00
Superficie de uso residencial HPO	0,00	0,00%		0,00	0	0	0	0,00
Superficie de uso turístico	0,00	0,00%		0,00	0	0	0	0,00
Superficie de uso terciario (comercial)	0,00	0,00%		0,00	0	0	0	0,00
Superficie de uso industrial	0,00	0,00%		0,00	0	0	0	0,00
Superficie de equipamiento privado	15.571,00	63,35%	1,00	15.571,00	0	0	0	2.335,65
Superficie de espacios libres privados	0,00	0,00%		0,00	0	0	0	0,00
Total usos lucrativos	15.571,00	63,35%	0,63	15.571,00		0	0	2.335,65
AMBITO DEL SECTOR	24.578,00	100,00%	0,76	18.600,00		0	0	2.335,65
Sistema general de espacios libres públicos	0,00	0,00%		0,00				
Aprovechamiento medio ponderado de cesión	24.578,00	15,00%						

OBSERVACIONES: SUDO EQ-PR-ES

ZONA 1	Superficie	Porcentaje	Aprovech.	Aprovech.	Indice	Viviendas	Población	Aprovech.
URBLE-A4 (Fartàritx) Manacor	m2	%	m2/m2	m2/t	lr o lt	nº	nº	de cesión
USOS NO LUCRATIVOS								
Superficies de viario y/o aparcamientos	28.319,00	25,00%						
Superficie de espacio libre público (ELP)	13.945,67	12,31%						
Superficie de equipamientos (EQ)	16.969,00	14,98%	1,00	16.969,00				
Superficie de infraestructuras	0,00	0,00%		0,00				
Total usos no lucrativos	59.233,67	52,29%		16.969,00				
USOS LUCRATIVOS								
Superficie residencial plurifamiliar	30.872,00	27,25%	1,20	37.046,40	0,007	221	551	5.556,96
Superficie residencial unifamiliar	0,00	0,00%		0,00	0	0	0	0,00
Superficie de uso residencial HPO	10.584,69	9,34%	1,50	15.877,04	0,009	95	236	2.381,56
Superficie de uso turístico	0,00	0,00%		0,00	0	0	0	0,00
Superficie de uso terciario (comercial)	4.585,63	4,05%	1,00	4.585,63	0	0	0	687,84
Superficie de uso industrial	0,00	0,00%		0,00	0	0	0	0,00
Superficie de equipamiento privado	8.000,00	7,06%	1,00	8.000,00	0	0	0	1.200,00
Superficie de espacios libres privados	0,00	0,00%		0,00	0	0	0	0,00
Total usos lucrativos	54.042,32	47,71%	0,470	65.509,07		315	788	9.826,36
AMBITO DEL SECTOR	113.275,99	100,00%	0,592	82.478,07		315	788	9.826,36
Sistema general de espacios libres públicos	26.105,00	18,73%		0,00				
Aprovechamiento medio ponderado de cesión	139.380,99	15,00%						

OBSERVACIONES: SUB RE-CB, RE-EP, RE-IP, TE-CO y EQ (APROSCOM)

PLA GENERAL DEL TERME MUNICIPAL DE MANACOR

ZONA 1	Superficie	Porcentaje	A	Aprovech.	Indice	Viviendas	Población	Aprovech.
URBLE-A5 (Son Fangos) Manacor	m2	%	m2/m2	m2/t	lr o lt	nº	nº	de cesión
USOS NO LUCRATIVOS								
Superficies de viario y/o aparcamientos	10.540,00	30,16%						
Superficie de espacio libre público (ELP)	0,00	0,00%						
Superficie de equipamientos (EQ)	5.167,00	14,78%	1,00	5.167,00				
Superficie de infraestructuras	0,00	0,00%		0,00				
Total usos no lucrativos	15.707,00	44,94%		5.167,00				
USOS LUCRATIVOS								
Superficie residencial plurifamiliar	19.243,00	55,06%	1,20	23.091,60	200	96	241	3.463,74
Superficie residencial unifamiliar	0,00	0,00%		0,00	0	0	0	0,00
Superficie de uso residencial HPO	0,00	0,00%		0,00	0	0	0	0,00
Superficie de uso turístico	0,00	0,00%		0,00	0	0	0	0,00
Superficie de uso terciario (comercial)	0,00	0,00%		0,00	0	0	0	0,00
Superficie de uso industrial	0,00	0,00%		0,00	0	0	0	0,00
Superficie de equipamiento privado	0,00	0,00%		0,00	0	0	0	0,00
Superficie de espacios libres privados	0,00	0,00%		0,00	0	0	0	0,00
Total usos lucrativos	19.243,00	55,06%		23.091,60		96	241	3.463,74
AMBITO DEL SECTOR	34.950,00	100,00%	0,63	28.258,60		96	241	3.463,74
Sistema general de espacios libres públicos	9.745,00	21,80%		0,00				
Aprovechamiento medio ponderado de cesión	44.695,00	15,00%						

OBSERVACIONES: SUDO RE-IP2

ZONA 1	Superficie	Porcentaje	Aprovech.	Aprovech.	Indice	Viviendas	Población	Aprovech.
URBLE-A6 (Majorica) Manacor	m2	%	m2/m2	m2/t	lr o lt	nº	nº	de cesión
USOS NO LUCRATIVOS								
Superficies de viario y/o aparcamientos	14.230,10	25,65%						
Superficie de espacio libre público (ELP)	7.272,90	13,11%						
Superficie de equipamientos (EQ)	3.811,20	6,87%	1,00	3.811,20				
Superficie de infraestructuras	0,00	0,00%		0,00				
Total usos no lucrativos	25.314,20	45,63%		3.811,20				
USOS LUCRATIVOS								
Superficie residencial plurifamiliar	16.636,00	29,99%	1,20	19.963,20	0,007	110	275	2.994,48
Superficie residencial unifamiliar	0,00	0,00%		0,00	0,000	0	0	0,00
Superficie de uso residencial HPO	4.278,00	7,71%	2,00	8.556,00	0,011	47	118	1.283,40
Superficie de uso turístico	0,00	0,00%		0,00	0,000	0	0	0,00
Superficie de uso terciario (comercial)	9.247,80	16,67%	1,00	9.247,80	0,000	0	0	1.387,17
Superficie de uso industrial	0,00	0,00%		0,00	0,000	0	0	0,00
Superficie de equipamiento privado	0,00	0,00%		0,00	0,000	0	0	0,00
Superficie de espacios libres privados	0,00	0,00%		0,00	0,000	0	0	0,00
Total usos lucrativos	30.161,80	54,37%	0,60	37.767,00		157	393	5.665,05
AMBITO DEL SECTOR	55.476,00	100,00%	0,66	41.578,20		157	393	5.665,05
Sistema general de espacios libres públicos	7.469,00	11,87%		0,00				
Aprovechamiento medio ponderado de cesión	62.945,00	15,00%						

OBSERVACIONES: SUB RE-IP y TE-CO

ZONA 1	Superficie	Porcentaje	Aprovech.	Aprovech.	Indice	Viviendas	Población	Aprovech.
URBLE-A7 (Ampliació polígon) Manacor	m2	%	m2/m2	m2/t	lr o lt	nº	nº	de cesión
USOS NO LUCRATIVOS								
Superficies de viario y/o aparcamientos	39.723,95	24,52%						
Superficie de espacio libre público (ELP)	16.200,00	10,00%						
Superficie de equipamientos (EQ)	8.100,00	5,00%	1,00	8.100,00				
Superficie de infraestructuras	0,00	0,00%		0,00				
Total usos no lucrativos	64.023,95	39,52%		8.100,00				
USOS LUCRATIVOS								
Superficie residencial plurifamiliar	0,00	0,00%		0,00	0	0	0	0,00
Superficie residencial unifamiliar	0,00	0,00%		0,00	0	0	0	0,00
Superficie de uso residencial HPO	0,00	0,00%		0,00	0	0	0	0,00
Superficie de uso turístico	0,00	0,00%		0,00	0	0	0	0,00
Superficie de uso terciario (comercial)	48.988,03	30,24%	1,67	81.810,00	0	0	0	12.271,50
Superficie de uso industrial	48.988,03	30,24%	1,67	81.810,00	0	0	0	12.271,50
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	97.976,05	60,48%	1,01	163.620,00		0	0	24.543,00
AMBITO DEL SECTOR	162.000,00	100,00%	0,97	171.720,00		0	0	24.543,00
Sistema general de ELP y viario adscritos	14.970,00	8,46%		0,00				
Aprovechamiento medio ponderado de cesión	176.970,00	15,00%						

OBSERVACIONES: SUB IN-PR (50% comercial y 50% industrial)

ZONA 1	Superficie	Porcentaje	Aprovech.	Aprovech.	Indice	Viviendas	Población	Aprovech.
URBLE-A8 (Assistencial) Manacor	m2	%	m2/m2	m2/t	lr o lt	nº	nº	de cesión
USOS NO LUCRATIVOS								
Superficies de viario y/o aparcamientos	2.727,50	31,53%						
Superficie de espacio libre público (ELP)	865,00	10,00%						
Superficie de equipamientos (EQ)	432,50	5,00%	1,00	432,50				
Superficie de infraestructuras	0,00	0,00%		0,00				
Total usos no lucrativos	4.025,00	46,53%		432,50				
USOS LUCRATIVOS								
Superficie residencial plurifamiliar	0,00	0,00%		0,00	0	0	0	0,00
Superficie residencial unifamiliar	0,00	0,00%		0,00	0	0	0	0,00
Superficie de uso residencial HPO	0,00	0,00%		0,00	0	0	0	0,00
Superficie de uso turístico	0,00	0,00%		0,00	0	0	0	0,00
Superficie de uso terciario (comercial)	4.625,00	53,47%	1,00	4.625,00	0	0	0	693,75
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	4.625,00	53,47%	0,53	4.625,00		0	0	693,75
AMBITO DEL SECTOR	8.650,00	100,00%	0,58	5.057,50		0	0	693,75
Sistema general de espacios libres públicos	0,00	0,00%		0,00				
Aprovechamiento medio ponderado de cesión	8.650,00	15,00%						

OBSERVACIONES: SUDO TE-CO

Només a efectes de l'estudi econòmic, en la zona 3, malgrat ser la tipologia plurifamiliar RE-IP-2, el producte immobiliari final serà residencial unifamiliar en resultar una grandària mitjana d'habitatge de 240 m²/unitat i ésser la tipologia pròpia de la zona la d'habitatge unifamiliar en edificació contínua.

ZONA 3	Superficie	Porcentaje	Aprovech.	Aprovech.	Indice	Viviendas	Población	Aprovech.
URBLE-A9 (S'Espinagar) Son Macià	m2	%	m2/m2	m2/t	lr o lt	nº	nº	de cesión
USOS NO LUCRATIVOS								
Superficies de viario y/o aparcamientos	652,00	27,00%						
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	652,00	27,00%		0,00				
USOS LUCRATIVOS								
Superficie residencial plurifamiliar	0,00	0,00%		0,00	0	0	0	0,00
Superficie residencial unifamiliar	1.763,00	73,00%	1,20	2.115,60	200	9	22	317,34
Superficie de uso residencial HPO	0,00	0,00%		0,00	0	0	0	0,00
Superficie de uso turístico	0,00	0,00%		0,00	0	0	0	0,00
Superficie de uso terciario (comercial)	0,00	0,00%		0,00	0	0	0	0,00
Superficie de uso industrial	0,00	0,00%		0,00	0	0	0	0,00
Superficie de equipamiento privado	0,00	0,00%		0,00	0	0	0	0,00
Superficie de espacios libres privados	0,00	0,00%		0,00	0	0	0	0,00
Total usos lucrativos	1.763,00	73,00%	0,60	2.115,60		9	22	317,34
AMBITO DEL SECTOR	2.415,00	100,00%	0,60	2.115,60		9	22	317,34
Sistema general de espacios libres públicos	1.135,00	31,97%		0,00				
Aprovechamiento medio ponderado de cesión	3.550,00	15,00%						
OBSERVACIONES:	SUDO	RE-IP2						

De acuerdo con las características de la zona y el tamaño medio del producto inmobiliario final se adopta la tipología unifamiliar en edificación continua.

ZONA 1	Superficie	Porcentaje	Aprovech.	Aprovech.	Indice	Viviendas	Población	Aprovech.
URBLE-A10 (Camí de Bendris) Manacor	m2	%	m2/m2	m2/t	lr o lt	nº	nº	de cesión
USOS NO LUCRATIVOS								
Superficies de viario y/o aparcamientos	0,00							
Superficie de espacio libre público (ELP)	0,00							
Superficie de equipamientos (EQ)	0,00							
Superficie de infraestructuras	0,00							
Total usos no lucrativos	0,00							
USOS LUCRATIVOS								
Superficie residencial plurifamiliar	0,00							0,00
Superficie residencial unifamiliar	0,00							0,00
Superficie de uso residencial HPO	0,00							0,00
Superficie de uso turístico	0,00							0,00
Superficie de uso terciario (comercial)	0,00							0,00
Superficie de uso industrial	0,00							0,00
Superficie de equipamiento privado	0,00							0,00
Superficie de espacios libres privados	0,00							0,00
Total usos lucrativos	0,00							0,00
AMBITO DEL SECTOR	0,00							0,00
Sistema general de espacios libres públicos	24.274,00	100,00%						
Aprovechamiento medio ponderado de cesión	24.274,00	0,00%						
OBSERVACIONES:	SUB							

ZONA 4	Superficie	Porcentaje	Aprovech.	Aprovech.	Indice	Viviendas	Población	Aprovech.
URBLE-B1 (Camp futbol) S'illot	m2	%	m2/m2	m2/t	lr o lt	nº	nº	de cesión
USOS NO LUCRATIVOS								
Superficies de viario y/o aparcamientos	3.599,00	31,83%						
Superficie de espacio libre público (ELP)	1.828,00	16,17%						
Superficie de equipamientos (EQ)	1.385,00	12,25%	1,00	1.385,00				
Superficie de infraestructuras	0,00	0,00%		0,00				
Total usos no lucrativos	6.812,00	60,25%		1.385,00				
USOS LUCRATIVOS								
Superficie residencial plurifamiliar	3.520,00	31,13%	1,80	6.336,00	120	29	73	950,40
Superficie residencial unifamiliar	0,00	0,00%		0,00	0	0	0	0,00
Superficie de uso residencial HPO	0,00	0,00%		0,00	0	0	0	0,00
Superficie de uso turístico	0,00	0,00%		0,00	0	0	0	0,00
Superficie de uso terciario (comercial)	974,00	8,61%	1,00	974,00	0	0	0	146,10
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	4.494,00	39,75%	0,65	7.310,00		29	73	1.096,50
AMBITO DEL SECTOR	11.306,00	100,00%	0,77	8.695,00		29	73	1.096,50
Sistema general de espacios libres públicos	0,00	0,00%		0,00				
Aprovechamiento medio ponderado de cesión	11.306,00	15,00%						
OBSERVACIONES:	SUDO	RE-IP3						

PLA GENERAL DEL TERME MUNICIPAL DE MANACOR

ZONA 5								
URBLE-B2 (Polígon serveis) Porto Cristo								
	Superficie m2	Porcentaje %	Aprovech. m2/m2	Aprovech. m2/t	Indice lr o lt	Viviendas nº	Población nº	Aprovech. de cesión
USOS NO LUCRATIVOS								
Superficies de viario y/o aparcamientos	10.250,00	22,78%						
Superficie de espacio libre público (ELP)	6.000,00	13,33%						
Superficie de equipamientos (EQ)	2.250,00	5,00%	1,00	2.250,00				
Superficie de infraestructuras	0,00	0,00%		0,00				
Total usos no lucrativos	18.500,00	41,11%		2.250,00				
USOS LUCRATIVOS								
Superficie residencial plurifamiliar	0,00	0,00%		0,00	0	0	0	0,00
Superficie residencial unifamiliar	0,00	0,00%		0,00	0	0	0	0,00
Superficie de uso residencial HPO	0,00	0,00%		0,00	0	0	0	0,00
Superficie de uso turístico	0,00	0,00%		0,00	0	0	0	0,00
Superficie de uso terciario (comercial)	22.500,00	50,00%	1,00	22.500,00	0	0	0	3.375,00
Superficie de uso industrial	0,00	0,00%	1,00	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	4.000,00	8,89%		0,00	0	0	0	0,00
Total usos lucrativos	26.500,00	58,89%	0,50	22.500,00		0	0	3.375,00
AMBITO DEL SECTOR	45.000,00	100,00%	0,55	24.750,00		0	0	3.375,00
Sistema general de espacios libres públicos	0,00	0,00%		0,00				
Aprovechamiento medio ponderado de cesión	45.000,00	15,00%						

OBSERVACIONES: SUB TE-TL (*)

ZONA 5								
URBLE-B3 (Polígon 4.7) Porto Cristo								
	Superficie m2	Porcentaje %	Aprovech. m2/m2	Aprovech. m2/t	Indice lr o lt	Viviendas nº	Población nº	Aprovech. de cesión
USOS NO LUCRATIVOS								
Superficies de viario y/o aparcamientos	22.409,00	25,16%						
Superficie de espacio libre público (ELP)	4.097,00	4,60%						
Superficie de equipamientos (EQ)	20.701,00	23,24%	1,00	20.701,00				
Superficie de infraestructuras	0,00	0,00%		0,00				
Total usos no lucrativos	47.207,00	52,99%		20.701,00				
USOS LUCRATIVOS								
Superficie residencial plurifamiliar	36.085,00	40,51%	1,80	64.953,00	120	301	752	9.742,95
Superficie residencial unifamiliar	0,00	0,00%		0,00	0	0	0	0,00
Superficie de uso residencial HPO	0,00	0,00%		0,00	0	0	0	0,00
Superficie de uso turístico	0,00	0,00%		0,00	0	0	0	0,00
Superficie de uso terciario (comercial)	5.789,00	6,50%	1,00	5.789,00	0	0	0	868,35
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	41.874,00	47,01%	0,69	70.742,00		301	752	10.611,30
AMBITO DEL SECTOR	89.081,00	100,00%	0,90	91.443,00		301	752	10.611,30
Sistema general de espacios libres públicos	12.713,00	12,49%		0,00				
Aprovechamiento medio ponderado de cesión	101.794,00	15,00%						

OBSERVACIONES: SUDO RE-IP4 y TE-CO

ZONA 5								
URBLE-B4 (C. Volant) Porto Cristo								
	Superficie m2	Porcentaje %	Aprovech. m2/m2	Aprovech. m2/t	Indice lr o lt	Viviendas nº	Población nº	Aprovech. de cesión
USOS NO LUCRATIVOS								
Superficies de viario y/o aparcamientos	805,00	12,13%						
Superficie de espacio libre público (ELP)	663,00	9,99%						
Superficie de equipamientos (EQ)	2.378,00	35,83%	1,00	2.378,00				
Superficie de infraestructuras	0,00	0,00%		0,00				
Total usos no lucrativos	3.846,00	57,96%		2.378,00				
USOS LUCRATIVOS								
Superficie residencial plurifamiliar	367,00	5,53%	1,80	660,60	120	3	8	99,09
Superficie residencial unifamiliar	0,00	0,00%		0,00	0	0	0	0,00
Superficie de uso residencial HPO	0,00	0,00%		0,00	0	0	0	0,00
Superficie de uso turístico	0,00	0,00%		0,00	0	0	0	0,00
Superficie de uso terciario (comercial)	2.423,00	36,51%	1,00	2.423,00	0	0	0	363,45
Superficie de uso industrial	0,00	0,00%		0,00	0	0	0	0,00
Superficie de equipamiento privado	0,00	0,00%		0,00	0	0	0	0,00
Superficie de espacios libres privados	0,00	0,00%		0,00	0	0	0	0,00
Total usos lucrativos	2.790,00	42,04%	0,46	3.083,60		3	8	462,54
AMBITO DEL SECTOR	6.636,00	100,00%	0,82	5.461,60		3	8	462,54
Sistema general de espacios libres públicos	0,00	0,00%		0,00				
Aprovechamiento medio ponderado de cesión	6.636,00	15,00%						

OBSERVACIONES: SUDO RE-IP3 y TE-CO

ZONA 5								
URBLE-B5 (Es Riuet) Porto Cristo								
	Superficie m2	Porcentaje %	Aprovech. m2/m2	Aprovech. m2/t	Indice lr o lt	Viviendas nº	Población nº	Aprovech. de cesión
USOS NO LUCRATIVOS								
Superficies de viario y/o aparcamientos	5.313,00	27,28%						
Superficie de espacio libre público (ELP)	0,00	0,00%						
Superficie de equipamientos (EQ)	0,00	0,00%		0,00				
Superficie de infraestructuras	0,00	0,00%		0,00				
Total usos no lucrativos	5.313,00	27,28%		0,00				
USOS LUCRATIVOS								
Superficie residencial plurifamiliar	0,00	0,00%		0,00	0	0	0	0,00
Superficie residencial unifamiliar	0,00	0,00%		0,00	0	0	0	0,00
Superficie de uso residencial HPO	0,00	0,00%		0,00	0	0	0	0,00
Superficie de uso turístico	0,00	0,00%		0,00	0	0	0	0,00
Superficie de uso terciario (comercial)	14.160,00	72,72%	1,12	15.902,00	0	0	0	2.385,30
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	14.160,00	72,72%	0,43	15.902,00		0	0	2.385,30
AMBITO DEL SECTOR	19.473,00	100,00%	0,43	15.902,00		0	0	2.385,30
Sistema general de espacios libres públicos	17.172,00	46,86%		0,00				
Aprovechamiento medio ponderado de cesión	36.645,00	15,00%						

OBSERVACIONES: SUDO TU-CO 8.710 TE-CO 5.450

La calificación TU-CO es para equipamientos turísticos no de alojamientos (comercios, bares y restaurantes) por lo que se unifica en el uso terciario.

PLA GENERAL DEL TERME MUNICIPAL DE MANACOR

ZONA 7	Superficie	Porcentaje	Aprovech.	Aprovech.	Índice	Viviendas	Población	Aprovech.
URBLE-B6 (Polígono 6.22) Cala Estany	m2	%	m2/m2	m2/t	lr o lt	nº	nº	de cesión
USOS NO LUCRATIVOS								
Superficies de viario y/o aparcamientos	16.055,76	15,54%						
Superficie de espacio libre público (ELP)	16.808,95	16,27%						
Superficie de equipamientos (EQ)	2.400,00	2,32%	1,00	2.400,00				
Superficie de infraestructuras	73,30	0,07%		0,00				
Total usos no lucrativos	35.338,01	34,21%		2.400,00				
USOS LUCRATIVOS								
Superficie residencial plurifamiliar	0,00	0,00%		0,00	0	0	0	0,00
Superficie residencial unifamiliar	43.353,79	41,97%	0,36	15.607,37	800	54	135	1.560,74
Superficie de uso residencial HPO	18.580,20	17,99%	0,36	6.688,87	800	23	58	668,89
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	6.016,00	5,82%	1,00	6.016,00	0	0	0	601,60
Superficie de espacios libres privados	0,00	0,00%		0,00	0	0	0	0,00
Total usos lucrativos	67.949,99	65,79%	0,27	28.312,24		77	194	2.831,22
AMBITO DEL SECTOR	103.288,00	100,00%	0,30	30.712,24		77	194	2.831,22
Sistema general de espacios libres públicos	0,00	0,00%		0,00				
Aprovechamiento medio ponderado de cesión	103.288,00	10,00%	AMP ya materializado.					
OBSERVACIONES:	SUDO	RE-EU9 y EQ-PRLES						

ZONA 5	Superficie	Porcentaje	Aprovech.	Aprovech.	Índice	Viviendas	Población	Aprovech.
URBLE-B7 (Cova del Drac) Porto Cristo	m2	%	m2/m2	m2/t	lr o lt	nº	nº	de cesión
USOS NO LUCRATIVOS								
Superficies de viario y/o aparcamientos	2.770,00	2,32%						
Superficie de espacio libre público (ELP)	13.005,00	10,89%						
Superficie de equipamientos (EQ)	6.503,00	5,44%	1,00	6.503,00				
Superficie de infraestructuras	0,00	0,00%		0,00				
Total usos no lucrativos	22.278,00	18,65%		6.503,00				
USOS LUCRATIVOS								
Superficie residencial plurifamiliar	0,00	0,00%		0,00	0	0	0	0,00
Superficie residencial unifamiliar	0,00	0,00%		0,00	0	0	0	0,00
Superficie de uso residencial HPO	0,00	0,00%		0,00	0	0	0	0,00
Superficie de uso turístico	0,00	0,00%		0,00	0	0	0	0,00
Superficie de uso terciario (comercial)	97.177,00	81,35%	0,04	4.178,61	0	0	0	626,79
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	97.177,00	81,35%	0,032	4.178,61		0	0	626,79
AMBITO DEL SECTOR	119.455,00	100,00%	0,08	10.681,61		0	0	626,79
Sistema general de espacios libres públicos	10.596,00	8,15%		0,00				
Aprovechamiento medio ponderado de cesión	130.051,00	15,00%						
OBSERVACIONES:	SUB	TE-CO, TU-CO y EQ						

ZONA 7	Superficie	Porcentaje	Aprovech.	Aprovech.	Índice	Viviendas	Población	Aprovech.
URBLE-B8 (Polígono 6.23) Cala Estany	m2	%	m2/m2	m2/t	lr o lt	nº	nº	de cesión
USOS NO LUCRATIVOS								
Superficies de viario y/o aparcamientos	16.669,00	16,58%						
Superficie de espacio libre público (ELP)	0,00	0,00%						
Superficie de equipamientos (EQ)	8.285,00	8,24%	1,00	8.285,00				
Superficie de infraestructuras	0,00	0,00%		0,00				
Total usos no lucrativos	24.954,00	24,82%		8.285,00				
USOS LUCRATIVOS								
Superficie residencial plurifamiliar	0,00	0,00%		0,00	0	0	0	0,00
Superficie residencial unifamiliar	64.144,00	63,81%	0,40	25.864,70	400	160	401	2.586,47
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)	11.430,00	11,37%	1,00	11.430,00	0	0	0	1.143,00
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	75.574,00	75,18%	0,29	37.294,70		160	401	3.729,47
AMBITO DEL SECTOR	100.528,00	100,00%	0,36	45.579,70		160	401	3.729,47
Sistema general de espacios libres públicos	26.388,23	20,79%		0,00				
Aprovechamiento medio ponderado de cesión	126.916,23	10,00%	AMP ya materializado.					
OBSERVACIONES:	SUDO	RE-UE9 (2.071 m2), RE-UE10 (62.073 m2) y TE-CO						

Resum per zones:

ZONA 1	Superficie	Porcentaje	Aprovech.	Aprovech.	Porcentaje	Viviendas	Población	Media sup.
MANACOR	m2	%	m2/m2	m2/t	%	nº	nº	vivienda tipo
USOS LUCRATIVOS								
Superficie residencial plurifamiliar	76.459,00	65,67%	1,30	99.517,20	58,04%	534	1.336	105,24
Superficie residencial unifamiliar	0,00	0,00%	0,00	0,00	0,00%	0	0	0,00
Superficie de uso residencial HPO	14.862,69	44,44%	1,64	24.433,04	0,00%	142	354	103,53
Superficie de uso turístico	0,00	0,00%	0,00	0,00	0,00%	0	0	0,00
Superficie de uso terciario (comercial)	78.311,86	33,64%	1,42	111.133,83	63,75%	0	0	0,00
Superficie de uso industrial	48.988,03	100,00%	1,67	81.810,00	100,00%	0	0	0,00
Superficie de equipamiento privado	66.588,60	91,71%	1,00	66.588,60	91,71%	0	0	0,00
Superficie de espacios libres privados	0,00	0,00%	0,00	0,00	0,00%	0	0	0,00
Total usos lucrativos	285.210,17			383.482,67		676	1.690	
TOTAL	493.882,99			430.578,37		676	1.690	
Sistema general de espacios libres públicos	102.678,00							
Aprovechamiento medio ponderado de cesión	15,00%							

**APROVECHAMIENTO EN EDIFICIO DE USOS MIXTOS
EN TIPOLOGÍA PLURIFAMILIAR**

ZONA 1	APROVECH.	Nº PLANTAS	APROVECH. POR PLANTA
RE-IP1	19.416,00	3	6.472,00
RE-IP	57.009,60	3	19.003,20
RE-IP2	23.091,60	2	11.545,80
TOTAL	99.517,20		37.021,00

SUPERFICIE DEL PRODUCTO INMOBILIARIO FINAL

Planta baja comercial	37.021,00
Plantas piso de uso residencial (1)	62.496,20
Parte proporcional de zonas comunes	6.249,62
Superficie de la vivienda media tipo (m2)	105,24

(1). Sin incluir parte proporcional de zonas comunes.

ZONA 3

SON MACIÀ	Superficie m2	Porcentaje %	Aprovech. m2/m2	Aprovech. m2/t	Porcentaje %	Viviendas nº	Población nº	Media sup. vivienda tipo
USOS LUCRATIVOS								
Superficie residencial plurifamiliar	0,00	0,00%	0,00	0,00	0,00%	0	0	0,00
Superficie residencial unifamiliar	1.763,00	1,61%	1,20	2.115,60	0,00%	9	22	240,00
Superficie de uso residencial HPO	0,00	0,00%	0,00	0,00	0,00%	0	0	0,00
Superficie de uso turístico	0,00	0,00%	0,00	0,00	0,00%	0	0	0,00
Superficie de uso terciario (comercial)	0,00	0,00%	0,00	0,00	0,00%	0	0	0,00
Superficie de uso industrial	0,00	0,00%	0,00	0,00	0,00%	0	0	0,00
Superficie de equipamiento privado	0,00	0,00%	0,00	0,00	0,00%	0	0	0,00
Superficie de espacios libres privados	0,00	0,00%	0,00	0,00	0,00%	0	0	0,00
Total usos lucrativos	1.763,00			2.115,60		9	22	
TOTAL	2.415,00			2.115,60		9	22	
Sistema general de espacios libres públicos	1.135,00							
Aprovechamiento medio ponderado de cesión	15,00%							

ZONA 4

S'ILLOT	Superficie m2	Porcentaje %	Aprovech. m2/m2	Aprovech. m2/t	Porcentaje %	Viviendas nº	Población nº	Media sup. vivienda tipo
USOS LUCRATIVOS								
Superficie residencial plurifamiliar	3.520,00	2,62%	1,80	6.336,00	3,58%	29	73	216,00
Superficie residencial unifamiliar	0,00	0,00%	0,00	0,00	0,00%	0	0	0,00
Superficie de uso residencial HPO	0,00	0,00%	0,00	0,00	0,00%	0	0	0,00
Superficie de uso turístico	0,00	0,00%	0,00	0,00	0,00%	0	0	0,00
Superficie de uso terciario (comercial)	974,00	0,42%	1,00	974,00	0,55%	0	0	0,00
Superficie de uso industrial	0,00	0,00%	0,00	0,00	0,00%	0	0	0,00
Superficie de equipamiento privado	0,00	0,00%	0,00	0,00	0,00%	0	0	0,00
Superficie de espacios libres privados	0,00	0,00%	0,00	0,00	0,00%	0	0	0,00
Total usos lucrativos	4.494,00			7.310,00		29	73	
TOTAL	11.306,00			8.695,00		29	73	
Sistema general de espacios libres públicos	0,00							
Aprovechamiento medio ponderado de cesión	15,00%							

**APROVECHAMIENTO EN EDIFICIO DE USOS MIXTOS
EN TIPOLOGÍA PLURIFAMILIAR**

ZONA 4	APROVECH.	Nº PLANTAS	APROVECH. POR PLANTA
RE-IP3	6.336,00	3	2.112,00
TOTAL	6.336,00		2.112,00

SUPERFICIE DEL PRODUCTO INMOBILIARIO FINAL

Planta baja comercial	2.112,00
Plantas piso de uso residencial (1)	4.224,00
Parte proporcional de zonas comunes	422,40
Superficie de la vivienda media tipo (m2)	129,60

(1). Sin incluir parte proporcional de zonas comunes.

ZONA 5

PORTO CRISTO	Superficie m2	Porcentaje %	Aprovech. m2/m2	Aprovech. m2/t	Porcentaje %	Viviendas nº	Población nº	Media sup. vivienda tipo
USOS LUCRATIVOS								
Superficie residencial plurifamiliar	36.452,00	31,31%		65.613,60	38,27%	304	759	129,60
Superficie residencial unifamiliar	0,00	0,00%	0,00	0,00	0,00%	0	0	0,00
Superficie de uso residencial HPO	0,00	0,00%	0,00	0,00	0,00%	0	0	0,00
Superficie de uso turístico	0,00	0,00%	0,00	0,00	0,00%	0	0	0,00
Superficie de uso terciario (comercial)	142.049,00	61,03%	0,36	50.792,61	29,14%	0	0	0,00
Superficie de uso industrial	0,00	0,00%	0,00	0,00	0,00%	0	0	0,00
Superficie de equipamiento privado	0,00	0,00%	0,00	0,00	0,00%	0	0	0,00
Superficie de espacios libres privados	4.000,00	0,00%	0,00	0,00	0,00%	0	0	0,00
Total usos lucrativos	182.501,00			116.406,21		304	759	
TOTAL	279.645,00			148.238,21		304	759	
Sistema general de espacios libres públicos	40.481,00							
Aprovechamiento medio ponderado de cesión	12,00%							

APROVECHAMIENTO EN EDIFICIO DE USOS MIXTOS

EN TIPOLOGÍA PLURIFAMILIAR	APROVECH.	Nº PLANTAS	APROVECH. POR PLANTA
RE-IP4	64.953,00	3	21.651,00
RE-IP3	660,60	3	220,20
TOTAL	65.613,60		21.871,20

SUPERFICIE DEL PRODUCTO INMOBILIARIO FINAL

Planta baja comercial	21.871,20
Plantas piso de uso residencial (1)	43.742,40
Parte proporcional de zonas comunes	4.374,24
Superficie de la vivienda media tipo (m2)	129,60

(1). Sin incluir parte proporcional de zonas comunes.

ZONA 7	Superficie	Porcentaje	Aprovech.	Aprovech.	Porcentaje	Viviendas	Población	Media sup.
CALA ROMANTICA Y CALA ESTANY	m2	%	m2/m2	m2/t	%	nº	nº	vivienda tipo
USOS LUCRATIVOS								
Superficie residencial plurifamiliar	0,00	0,00%	0,00	0,00	0,00%	0	0	0,00
Superficie residencial unifamiliar	107.497,79	98,39%	1,80	41.472,07	0,00%	215	536	193,30
Superficie de uso residencial HPO	18.580,20	39,80%	0,36	6.688,87	15,35%	23	58	288,00
Superficie de uso turístico	0,00	0,00%	0,00	0,00	0,00%	0	0	0,00
Superficie de uso terciario (comercial)	11.430,00	4,93%	1,00	11.430,00	6,40%	0	0	0,00
Superficie de uso industrial	0,00	0,00%	0,00	0,00	0,00%	0	0	0,00
Superficie de equipamiento privado	6.016,00	8,75%	1,00	6.016,00	8,75%	0	0	0,00
Superficie de espacios libres privados	0,00	0,00%	0,00	0,00	0,00%	0	0	0,00
Total usos lucrativos	143.523,99			65.606,94		238	594	
TOTAL	203.816,00			76.291,94		238	594	
Sistema general de espacios libres públicos	26.388,23							
Aprovechamiento medio ponderado de cesión	10,00%							

Resum:

SECTORES URBANIZABLES	Superficie	Porcentaje	Aprovech.	Aprovech.	Indice	Viviendas	Población	Aprovech.
	m2	%	m2/m2	m2/t	lr o lt	nº	nº	de cesión
USOS NO LUCRATIVOS								
Superficies de viario y/o aparcamientos	192.560,31	16,58%						
Superficie de espacio libre público (ELP)	89.941,52	7,74%						
Superficie de equipamientos (EQ)	90.997,70	7,83%		90.997,70				
Superficie de infraestructuras	73,30	0,01%		0,00				
Total usos no lucrativos	373.572,83	32,16%		90.997,70				
USOS LUCRATIVOS								
Superficie residencial plurifamiliar	116.431,00	10,02%	1,47	171.466,80		868	2.169	25.720,02
Superficie residencial unifamiliar	109.260,79	9,40%	0,40	43.587,67		223	558	4.464,55
Superficie de uso residencial HPO	33.442,89	2,88%	0,93	31.121,91		165	412	4.333,84
Superficie de uso turístico	0,00	0,00%	0,00	0,00		0	0	0,00
Superficie de uso terciario (comercial)	232.764,86	20,04%	0,75	174.330,44		0	0	25.578,07
Superficie de uso industrial	48.988,03	4,22%	1,67	81.810,00		0	0	12.271,50
Superficie de equipamiento privado	72.604,60	6,25%	1,00	72.604,60		0	0	10.589,89
Superficie de espacios libres privados	4.000,00	0,34%	0,00	0,00		0	0	0,00
Total usos lucrativos	617.492,16	53,15%		574.921,42		1.256	3.139	82.957,87
TOTAL	1.161.747,22	100,00%		665.919,12		1.256	3.139	82.957,87
Sistema general de espacios libres públicos	170.682,23							

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

A més i en qualsevol cas, les xifres de sòl no lucratiu que apareixen en aquestes fitxes dels sectors de sòl urbanitzable no ordenat, excepte els sistemes generals d'espais lliures públics, són només a l'efecte de l'estudi de viabilitat econòmica i no vinculen al pla parcial.

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

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

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

No obstant això, determinats serveis compten amb ingressos derivats de taxes específiques establertes mitjançant ordenances (evacuació d'aigües, recollida d'escombraries, etc.).

El PG preveu dues actuacions aïllades d'obra pública ordinària derivades del manteniment del servei de proveïment d'aigua potable a la ciutat de Manacor, i que són:

- AA-11: Projecte de sectorització de la xarxa d'aigua potable dels barris de la franja central de Manacor. A executar en el primer quadrienni per un pressupost previst de 1.487.070 €.
- AA-12: Projecte de sectorització de la xarxa d'aigua potable dels barris de la franja de ponent de Manacor. A executar en el primer quadrienni per un pressupost previst de 936.483 €.

2.3. Valoració econòmica de les noves infraestructures i serveis resultants.

Una vegada descrites les actuacions de transformació i de no transformació urbanística previstes en el planejament és necessari valorar el seu impacte sobre la Hisenda Pública del municipi segons els següents tipus:

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

2.4. Valoració de les despeses previstes al pressupost municipal.

La situació actual pressupostària pot ser contemplada bé des d'un context estàtic, com la continuïtat del resultat obtingut en la liquidació de l'últim exercici, o des d'una perspectiva dinàmica en la qual s'examina aquesta última com a resultat de l'evolució d'una sèrie d'exercicis.

L'anàlisi evolutiva permet adquirir una informació afegida que, bàsicament, consisteix a obtenir una explicació de les causes que han originat el resultat final que conformarà la base numèrica de l'estimació.

Per això, i encara que l'exercici inicial que es prengui per a l'elaboració del model sigui el de l'últim exercici liquidat, es considera oportú obtenir prèviament, quan resulti possible, una sèrie compresa en un interval d'entre 5 i 10 liquidacions, a fi d'examinar l'evolució de les principals magnituds del pressupost durant aquest període (veure apartat 2.7). En aquest sentit és convenient conèixer la tendència experimentada pels tres apartats d'ingressos i despeses referides a: corrent, inversió i financer, així com les possibles desviacions que s'haguessin produït entre ells.

Per a aquesta anàlisi, s'ha pres la informació reflectida en el document de liquidació, amb prioritat a la recollida en el pressupost, ja que la primera no sols recull el resultat final de les previsions, sinó que, a més, permet contrastar la informació referida als drets i obligacions, en funció del principi de meritació, amb els cobraments i pagaments, segons el principi de caixa.

El resultat de l'estudi d'aquest interval, segons es reflecteix en l'estudi d'ingressos i despeses de la nova ordenació, és el següent:

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

a. Operacions corrents.

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

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

Capítol 2. Despeses en béns corrents i serveis.

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

Capítol 3. Despeses financeres.

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

Capítol 4. Transferències corrents.

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

- A ens públics i societats mercantils de l'entitat local.
- A entitats locals.
- A empreses privades.
- A famílies i institucions sense finalitats de lucre.

b. Operacions de capital.

Capítol 6. Inversió real.

D'acord amb la "*Guía Metodológica para la redacción de Informes de Sostenibilidad Económica*", editada pel Ministeri de Foment, a l'apartat d'inversió pública ha de figurar l'edificació d'equipaments públics municipals o integrats a la xarxa secundària de dotacions inclosa en l'àmbit de l'actuació.

El càlcul d'aquestes inversions s'han d'afegir al Capítol 6 d'inversions reals que figuren en l'annex I (pressupostos estimats segons situació econòmica) repartits en els anys previstos d'execució del planejament tenint en compte la programació dels mateixos segons les següents projeccions considerades:

- Escenari recessiu nova ordenació.
- Escenari normalitzat nova ordenació.
- Escenari expansiu nova ordenació.

1. Càlcul mitjà dels costos de construcció dels equipaments públics:

EQUIPAMIENTOS EN GENERAL	Módulo COAIB	Porcentaje	Gastos
CÁLCULO COSTES DE CONSTRUCCIÓN	€/m2	%	€/m2
MÓDULO COAIB	463,69 €		
COEFICIENTE SEGUN TIPOLOGIA Y USO	2		
COEFICIENTE SEGUN CALIDAD	1		
PRESUPUESTO EJECUCIÓN MATERIAL			927,38 €
PRESUPUESTO SEGURIDAD Y SALUD		1,00%	9,27 €
Beneficio industrial y gastos generales		19,00%	176,20 €
PRESUPUESTO EJECUCIÓN CONTRATA			1.112,86 €
HONORARIOS PROFESIONALES			
Proyecto básico, de ejecución y dirección		8,30%	76,97 €
Dirección técnica de la obra		2,49%	23,09 €
Estudio y coordinación seguridad y salud		0,58%	5,38 €
Telecomunicaciones, ingenieros, etc.		0,04%	0,37 €
Proyecto y dirección actividad		0,33%	3,06 €
Topografía y estudio geotécnico		0,10%	0,93 €
OCT y control calidad		0,08%	0,74 €
NOTARIA Y REGISTRO DE LA PROPIEDAD			
Notaría		0,20%	2,23 €
Registro de la Propiedad		0,15%	1,67 €
IMPUESTOS Y TASAS			
Licencia de obras		0,00%	0,00 €
ICIO		0,00%	0,00 €
Licencia actividad		0,00%	0,00 €
Tasa gestión residuos		0,10%	0,93 €
Ocupación vía pública		0,00%	0,00 €
GASTOS DE ADMINISTRACIÓN			
Gastos administración del promotor		0,00%	0,00 €
COSTES FINANCIEROS			
Avales, descuentos, etc.		0,00%	0,00 €
COSTES COMERCIALIZACIÓN Y VENTA			
Gastos de comercialización		0,00%	0,00 €
TOTAL COSTES			1.228,22 €

EQUIPAMIENTO DEPORTIVO	Módulo COAIB	Porcentaje	Gastos
CÁLCULO COSTES DE CONSTRUCCIÓN	€/m2	%	€/m2
MÓDULO COAIB	463,69 €		
COEFICIENTE SEGUN TIPOLOGIA Y USO	0,3		
COEFICIENTE SEGUN CALIDAD	1		
PRESUPUESTO EJECUCIÓN MATERIAL			139,11 €
PRESUPUESTO SEGURIDAD Y SALUD		1,00%	1,39 €
Beneficio industrial y gastos generales		19,00%	26,43 €
PRESUPUESTO EJECUCIÓN CONTRATA			166,93 €
HONORARIOS PROFESIONALES			
Proyecto básico, de ejecución y dirección		8,30%	11,55 €
Dirección técnica de la obra		2,49%	3,46 €
Estudio y coordinación seguridad y salud		0,58%	0,81 €
Telecomunicaciones, ingenieros, etc.		0,04%	0,06 €
Proyecto y dirección actividad		0,33%	0,46 €
Topografía y estudio geotécnico		0,10%	0,14 €
OCT y control calidad		0,08%	0,11 €
NOTARIA Y REGISTRO DE LA PROPIEDAD			
Notaría		0,20%	0,33 €
Registro de la Propiedad		0,15%	0,25 €
IMPUESTOS Y TASAS			
Licencia de obras		0,00%	0,00 €
ICIO		0,00%	0,00 €
Licencia actividad		0,00%	0,00 €
Tasa gestión residuos		0,10%	0,14 €
Ocupación vía pública		0,00%	0,00 €
GASTOS DE ADMINISTRACIÓN			
Gastos administración del promotor		0,00%	0,00 €
COSTES FINANCIEROS			
Avales, descuentos, etc.		0,00%	0,00 €
COSTES COMERCIALIZACIÓN Y VENTA			
Gastos de comercialización		0,00%	0,00 €
TOTAL COSTES		0,00%	184,23 €

El cost de construcció s'ha adoptat a partir del barem de preus de la construcció a Mallorca facilitat pel Col·legi Oficial d'Arquitectes de les Illes Balears, corregit amb el mòdul segons tipologia i ús previst en aquest barem.

Així mateix s'ha procedit amb el càlcul d'honoraris tècnics i professionals també calculats a partir del barem orientatiu d'honoraris professions dels col·legis professionals intervinents.

2. Identificació dels equipaments, inversions previstes, programació i administració afectada:

INVERSIONES PREVISTAS EN LA CONSTRUCCIÓN DE EQUIPAMIENTOS	Superficie m2	Aprovech. m2/t	Inversion (€)	Programación (cuatrienio)	Administración afectada
UA-A01 (Son Talent)	0,00	0,00	0,00 €	1	
UA-A02 (Son Talent)	0,00	0,00	0,00 €	1	
UA-A03 (Son Talent)	0,00	0,00	0,00 €	1	
UA-A04 (Manacor)	0,00	0,00	0,00 €	2	
UA-A05 (Manacor)	0,00	0,00	0,00 €	2	
UA-A06 (Manacor)	0,00	0,00	0,00 €	1	
UA-A07 (Manacor)	1.556,15	1.556,15	1.911.297,78 €	1	Ministerio
UA-A08 (Manacor)	0,00	0,00	0,00 €	2	
UA-A09 (Manacor)	0,00	0,00	0,00 €	1	
UA-A10 (Manacor)	0,00	0,00	0,00 €	2	
UA-A11 (Manacor)	2.674,99	2.674,99	3.285.481,76 €	2	Ministerio
UA-A12 (Manacor)	0,00	0,00	0,00 €	1	
UA-A13 (Manacor)	0,00	0,00	0,00 €	1	
UA-A14 (Son Talent-Manacor)	0,00	0,00	0,00 €	1	
UA-A15 (Son Macià)	0,00	0,00	0,00 €	2	
UA-B01 (Porto Cristo)	0,00	0,00	0,00 €	2	
UA-B02 (Porto Cristo)	0,00	0,00	0,00 €	2	
UA-B03 (Cala Anguila)	0,00	0,00	0,00 €	2	
UA-B04 (Cala Anguila)	6.756,66	6.756,66	4.771.740,39 €	2	Ayuntamiento
UA-B05 (Cala Estany)	0,00	0,00	0,00 €	1	
UA-C01 (Cala Murada)	0,00	0,00	0,00 €	1	
URBLE-A1 (Auditori) Manacor	7.000,00	7.000,00	8.597.554,50 €	2	Govern
URBLE-A2 (Hipòdrom) Manacor	2.587,00	2.587,00	3.177.410,50 €	2	Ayuntamiento
URBLE-A3 (Tennis) Manacor	3.029,00	3.029,00	3.720.284,66 €	1	Ayuntamiento
URBLE-A4 (Fartàritx) Manacor	6.969,00	6.969,00	8.559.479,62 €	2	Conselleria
URBLE-A5 (Son Fangos) Manacor	5.167,00	5.167,00	6.346.223,45 €	1	Ayuntamiento
URBLE-A6 (Majorica) Manacor	3.811,20	3.811,20	4.680.999,96 €	2	Ayuntamiento
URBLE-A7 (Ampliació polígon) Manacor	8.100,00	8.100,00	1.492.289,82 €	2	Ayuntamiento
URBLE-A8 (Assistencial) Manacor	432,50	432,50	531.206,05 €	2	Ayuntamiento
URBLE-A9 (S'Espinagar) Son Macià	0,00	0,00	0,00 €	1	
URBLE-B1 (Camp futbol) S'Illot	1.385,00	1.385,00	255.163,14 €	2	Ayuntamiento
URBLE-B2 (Polígon serveis) Porto Cristo	2.250,00	2.250,00	414.524,95 €	1	Ayuntamiento
URBLE-B3 (Polígon 4.7) Porto Cristo	20.701,00	20.701,00	17.246.755,75 €	1	Govern y Ayunt.
URBLE-B4 (C. Volantí) Porto Cristo	2.378,00	2.378,00	438.106,81 €	2	Ayuntamiento
URBLE-B5 (Es Riu) Porto Cristo	0,00	0,00	0,00 €	1	
URBLE-B6 (Polígon 6.22) Cala Estany	2.400,00	2.400,00	2.947.732,97 €	1	Ayuntamiento
URBLE-B7 (Cova del Drac) Porto Cristo	6.503,00	6.503,00	4.592.598,68 €	2	Ayuntamiento
URBLE-B8 (Polígon 6.23) Cala Estany	8.285,00	8.285,00	1.526.372,98 €	1	Ayuntamiento
URBLE-C1 (Polígon 10.3.2) Cala Murada	0,00	0,00	0,00 €	1	
TOTAL	91.985,50	91.985,50	74.495.223,76 €		

OBSERVACIONS:		
UA-B04 (Cala Anguila)	50% equipamiento y 50% deportivo.	
URBLE-A4 (Fartàritx) Manacor	Equipamiento existente: 9.000 m2	
URBLE-A7 (Ampliació polígon) Manacor	Equipamiento deportivo.	
URBLE-B1 (Camp futbol) S'Illot	Equipamiento deportivo	
URBLE-B3 (Polígon 4.7) Porto Cristo	Equipamiento docente: 12.724 m2 y deportivo: 8.787 m2	
URBLE-B3 (Polígon 4.7) Porto Cristo	Govern 15.627.897,64 € Ayuntamiento	1.618.858,10 €
URBLE-B4 (C. Volantí) Porto Cristo	Equipamiento deportivo.	
URBLE-B8 (Polígon 6.23) Cala Estany	Equipamiento deportivo.	
URBLE-B7 (Cova del Drac) Porto Cristo	50% equipamiento y 50% deportivo.	
TOTAL INVERSIONES AYUNTAMIENTO		36.513.512,45 €

Capítol 7. Transferències de capital.

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

Capítol 8. Actius financers.

Capítol 9. Passius financers.

2.5. Valoració dels ingressos previstos al pressupost municipal.

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

a. Operacions corrents.

Capítol 1. Impostos directes.

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

Capítol 2. Impostos indirectes.

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

Capítol 3. Taxes i altres ingressos.

1. Ingressos fixos.

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

2. Ingressos variables.

Capítol 4. Transferències corrents.

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

Capítol 5. Ingressos patrimonials.

b. Operacions de capital.

Capítol 6. Alienació d'inversions reals.

Capítol 7. Transferències de capital.

Capítol 8. Actius financers.

Capítol 9. Passius financers.

2.6. Anàlisi del pressupost de despeses. Identificació de les despeses dependents i independents.

a. Serveis públics bàsics.

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

b. Actuacions de protecció i promoció social.

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

c. Actuacions de caràcter econòmic.

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

d. Actuacions de caràcter econòmic.

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

h. Actuacions de caràcter general.

- Òrgans de govern.
- Serveis de caràcter general.
- Administració financera i tributària.
- Transferències a altres Administracions Públiques.

2.7. Sostenibilitat econòmica del planejament.

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

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

Aquestes poden ser:

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

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

a.1. En un escenari recessiu.

Es considera que el ritme de producció immobiliària igual o menor a la meitat del corresponent escenari normalitzat. S'adopta un període de 12 anys.

a.2. En un escenari normalitzat.

L'edificació s'executa a un ritme adequat a la demanda mitjana. S'adopta un període de 10 anys.

a.3. En un escenari expansiu.

Es considera que el ritme de construcció de les edificacions és superior al normalitzat. S'adopta un període de 8 anys.

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

Criteris per fixar l'AMP:

El sòl urbà passa a ser considerat urbà no consolidat quan no compta amb tots els següents serveis previstos en l'article 22 de la LUIB. Llavors es regirà per l'establert en l'article 29 de la LUIB, segons es trobi la urbanització en la situació de l'apartat 2 o 3 d'aquest article.

No obstant, el RDL 7/2015, de 30 d'octubre, estableix en l'article 7.2, que les actuacions edificatòries permeten expressament les obres complementàries d'urbanització, tant per a les noves edificacions com per a la substitució de les existents i també les de rehabilitació dels edificis existents, les seves instal·lacions, etc., és a dir que només estan en situació d'urbà no consolidat aquells sòls que requereixen d'obres d'urbanització completes per poder materialitzar el seu aprofitament i, en aquest cas, estarien subjectes a la cessió de l'AMP corresponent.

En funció dels serveis urbanístics existents, que incorporen els plànols d'informació, i de l'estat de pavimentació de les vies públiques, s'ha determinat la situació bàsica del sòl de cada una de les UA proposades pel Pla General. Cal tenir en compte que les UA del Pla General estan formalment classificades com a sòl urbà per ja disposar d'aquesta classificació a les vigents NS de Manacor de 1980, encara que estan mancades dels serveis urbanístics bàsics segons la legislació pròpia de les Illes Balears per tenir la consideració de sòl urbanitzat. Respecte d'aquestes unitats d'actuació per aplicació de la DT 11ª de la LUIB passen a tenir la condició del sòl urbà sense urbanització consolidada. Per tant, en aquest cas, d'acord amb l'article 21.2.b del TRLS15, s'ha calculat la seva viabilitat econòmica considerant com a valor inicial del sòl el derivat de la seva situació bàsica de rural.

Les unitats d'actuació: B03, B04 i C01 són actuacions de dotació, la seva situació inicial és la de sòl urbanitzat, d'acord amb l'article 21.1.3 del TRLS15. La seva viabilitat econòmica s'ha calculat considerant com a valor inicial del sòl derivat de la seva situació bàsica de sòl urbanitzat, amb l'aprofitament que determinen les NS del 80. En el cas de la UA B03, destinada a equipament a les NS de 1980, s'ha tingut en compte en la valoració de la seva situació inicial del sòl la situació especial que suposa per al seu desenvolupament tenir el subsòl ocupat per una cova catalogada i protegida per la XN2000 (ZEC ES5310050 Cova d'en Bessó). Aquesta protecció és posterior a les NS del 80 i per tant no es va tenir en compte a l'hora d'ordenar els terrenys, motiu per al qual el seu desenvolupament requeriria d'una tramitació ambiental més incerta, respecte del cas de l'ordenació proposada pel Pla general.

La UA B01 és una unitat d'actuació que té iniciat el seu procés de transformació, de manera que ja té executades les obres d'urbanització, mancant únicament la cessió de la zona verda que li correspon. En el càlcul de la seva viabilitat s'han fet constar totes les actuacions que ha requerit la seva transformació de sòl rural a sòl urbanitzat, per tal de tenir en compte la totalitat de beneficis i càrregues a què han hagut de fer front els propietaris.

S'ha reduït el percentatge de cessió de AMP d'acord amb l'article 29.3.b) de la LUIB en aquelles unitats d'actuació en què per a garantir-ne la viabilitat econòmica d'acord amb els criteris de valoració exposats, ha estat necessari.

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

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

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

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

c. No es consideren les taxes per ocupació d'espais públics a l'efecte del còmput d'ingressos en ser una taxa aleatòria que depèn en gran manera dels diversos usos als quals es destinin les plantes baixes comercials.

d. Quant a les transferències corrents, els ingressos més importants són les transferències d'altres Administracions que depèn dels POS i que la seva variable més significativa és el nombre de residents, per la qual cosa no es consideren per a l'estimació d'ingressos atès que, a més, no es destina exclusivament al manteniment d'infraestructures, sinó que té altres destinacions molt diverses.

d. Projecció considerada:

A aquest efecte s'han considerat les següents projeccions dels ingressos des d'una perspectiva dinàmica del pressupost a partir de les liquidacions dels últims 10 anys i segons l'escenari analitzat:

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

Repartit entre els referits períodes de temps resulta els següents coeficients per al càlcul dels pressupostos estimats segons cada situació econòmica:

Escenari recessiu:

PROYECCIÓN CONSIDERADA	12	2.018	2.019	2.020	2.021	2.022	2.023	2.024	2.025	2.026	2.027	2.028	2.029	2.030
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	1,228	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%

Escenari normalitzat:

PROYECCIÓN CONSIDERADA	10	2.018	2.019	2.020	2.021	2.022	2.023	2.024	2.025	2.026	2.027	2.028
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%	10,00%	12,50%	15,00%	17,50%	20,00%	25,00%

Escenari expansiu:

PROYECCIÓN CONSIDERADA	8	2.018	2.019	2.020	2.021	2.022	2.023	2.024	2.025	2.026
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. Conclusió.

a. Sòl inclòs en unitats d'actuació:

UNIDADES DE ACTUACIÓN	Superficie m2	Porcentaje %	Aprovech. m2/m2	Aprovech. m2/t	Indice lr o lt	Viviendas nº	Población nº	Aprovech. de cesión
USOS NO LUCRATIVOS								
Superficies de viario y/o aparcamientos	61.798,72	18,73%						
Superficie de espacio libre público (ELP)	21.755,48	6,59%						
Superficie de equipamientos (EQ)	10.987,80	3,33%		10.987,80				
Superficie de infraestructuras	0,00	0,00%		0,00				
Total usos no lucrativos	94.542,00	28,65%		10.987,80				
USOS LUCRATIVOS								
Superficie residencial plurifamiliar	15.983,39	4,84%	1,76	28.187,71		137	341	1.778,00
Superficie residencial unifamiliar	9.750,45	2,96%	1,20	11.700,54		49	122	1.755,08
Superficie de uso residencial HPO	441,19	0,13%	2,00	882,37		5	12	132,36
Superficie de uso turístico	0,00	0,00%	0,00	0,00		0	0	0,00
Superficie de uso terciario (comercial)	187.487,60	56,82%	1,02	190.689,20		0	0	20.452,15
Superficie de uso industrial	555,16	0,17%	0,40	222,06		0	0	22,21
Superficie de equipamiento privado	7.900,00	2,39%	1,20	9.480,00		0	0	1.422,00
Superficie de espacios libres privados	0,00	0,00%	0,00	0,00		0	0	0,00
Total usos lucrativos	222.117,79	67,32%		241.161,88		190	476	25.561,79
TOTAL UNIDADES DE ACTUACIÓN	329.956,95	100,00%		252.149,68		190	476	25.561,79
Sistema general de espacios libres públicos	13.297,16							

b. Sòl inclòs en sectors urbanitzables:

SECTORES URBANIZABLES	Superficie m2	Porcentaje %	Aprovech. m2/m2	Aprovech. m2/t	Indice lr o lt	Viviendas nº	Población nº	Aprovech. de cesión
USOS NO LUCRATIVOS								
Superficies de viario y/o aparcamientos	192.560,31	16,58%						
Superficie de espacio libre público (ELP)	89.941,52	7,74%						
Superficie de equipamientos (EQ)	90.997,70	7,83%		90.997,70				
Superficie de infraestructuras	73,30	0,01%		0,00				
Total usos no lucrativos	373.572,83	32,16%		90.997,70				
USOS LUCRATIVOS								
Superficie residencial plurifamiliar	116.431,00	10,02%	1,47	171.466,80		868	2.169	25.720,02
Superficie residencial unifamiliar	109.260,79	9,40%	0,40	43.587,67		223	558	4.464,55
Superficie de uso residencial HPO	33.442,89	2,88%	0,93	31.121,91		165	412	4.333,84
Superficie de uso turístico	0,00	0,00%	0,00	0,00		0	0	0,00
Superficie de uso terciario (comercial)	232.764,86	20,04%	0,75	174.330,44		0	0	25.578,07
Superficie de uso industrial	48.988,03	4,22%	1,67	81.810,00		0	0	12.271,50
Superficie de equipamiento privado	72.604,60	6,25%	1,00	72.604,60		0	0	10.589,89
Superficie de espacios libres privados	4.000,00	0,34%	0,00	0,00		0	0	0,00
Total usos lucrativos	617.492,16	53,15%		574.921,42		1.256	3.139	82.957,87
TOTAL	1.161.747,22	100,00%		665.919,12		1.256	3.139	82.957,87
Sistema general de espacios libres públicos	170.682,23							

Considerant la relació d'ingressos i despeses estimats en l'annex I en tres escenaris: recessiu, normalitzat i expansiu podem concloure que el planejament és sostenible econòmicament.

Manacor, novembre de 2021

ANTONIO
RAMIS,
ARQUITECT
O

Digitally signed by ANTONIO
RAMIS, ARQUITECTO
DN: cn=ANTONIO RAMIS,
ARQUITECTO, o=ARQUITECTO,
email=ramis.antonio@gmail.co
m, c=ES
Date: 2021.11.22 17:07:56
+01'00'

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

01. NORMATIVA D'APLICACIÓ

L'article 38 de la Llei 12/2017, de 29 de desembre, estableix l'obligació de justificar la viabilitat econòmica de les actuacions de transformació urbanística que defineixi el planejament i inclou entre els documents del planejament l'Informe de sostenibilitat econòmica.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

- 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. ANÀLISI DE LA VIABILITAT ECONÒMICA DE LES ACTUACIONS

2.1. Objecte.

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

Amb això es pretén donar compliment a la legislació vigent que ha previst que l'execució del planejament, mitjançant gestió urbanística, suposa generar incentius econòmics suficients perquè, ja sigui per iniciativa privada o pública, es dugui a terme la seva finalitat edificatòria.

2.2. Contingut.

a. Estudi del valor de mercat del sòl segons la situació de les actuacions de transformació urbanística.

b. Càlcul dels costos generats pel desenvolupament de les actuacions de transformació urbanística (despeses d'urbanització o dotació, condicionament d'espais lliures públics, despeses financeres, benefici empresarial, honoraris professionals, etc.).

c. Valor teòric del sòl lucratiu una vegada executada l'actuació urbanística (valor de venda de les parcel·les ja urbanitzades en funció dels valors de repercussió segons els usos lucratius establerts pel planejament)

d. Conclusions i resum.

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

La data a la qual han de referir-se les valoracions és la corresponent a la redacció de la documentació del planejament.

En aquest cas: juny de 2018.

No obstant, durant la tramitació del Pla general i en resposta a l'informe de deficiències del CIM, de data 18.05.2020, en posterioritat en aquesta data s'han obtingut mostres per a l'estudi de mercat, que s'han corregit en correspondència amb la data a la qual es refereix la valoració. Així mateix quant a l'acord de deficiències del CIM de suspendre l'aprovació definitiva del planejament de juliol de 2021

2.4. Tipus d'actuacions urbanístiques i legislació aplicable.

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

a. En sòl urbà:

- Les de reforma integral de la urbanització, entenent per tals les que impliquen la reurbanització general d'un àmbit de sòl amb demolició pràcticament total de les edificacions preexistents i complet re disseny i reimplantació dels serveis urbanístics.
- Les de dotació, que són aquelles que tenen per objecte incrementar les dotacions públiques en un àmbit concret de sòl urbà per reajustar la seva proporció amb l'increment

de l'edificabilitat o de la densitat, o amb els nous usos que s'assignin en la seva ordenació, sempre que no requereixin de la reforma integral de la urbanització. Aquestes són les següents: UA-B03, UA-B04, UA-B05 i UA-C01.

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

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

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

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

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

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

Siendo:

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

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

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

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

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

Siendo:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Siendo:

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

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

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

TLR = tasa libre de riesgo en tanto por uno.

PR = prima de riesgo en tanto por uno.

La tasa libre de riesgo, a los efectos de determinar el beneficio de la promoción en este Reglamento, será la última referencia publicada por el Banco de España del rendimiento interno en el mercado secundario de la deuda pública de plazo entre dos y seis años. En cuanto a la prima de riesgo, a los efectos de determinar el beneficio de la promoción en este Reglamento, se fijará en función de los usos y tipologías correspondientes atribuidos por la ordenación urbanística,

tomando como referencia los porcentajes establecidos en el cuadro del Anexo IV de este Reglamento en función del tipo de inmueble sin que pueda ser superior al porcentaje que se determine para el coeficiente corrector K establecido en el apartado 2 anterior, incluida la propia prima de riesgo como sumando de la totalidad de los gastos generales.

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

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

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 cas d'edificis destinats a diversos usos la prima de risc de referència s'obtindrà ponderant les primes de risc assenyalades anteriorment en funció de la superfície destinada a cadascun dels usos.

b. En sòl urbanitzable:

Les de nova urbanització mitjançant les quals els terrenys passen de la situació de sòl rural a la de sòl urbanitzat. Aquestes són de dos tipus:

- Sòl urbanitzable no directament ordenat (SUB).
- Sòl urbanitzable directament ordenat (SUDO).

Al sòl urbanitzable no ordenat (SUB) i al sòl urbanitzable directament ordenat (SUDO) també els seran aplicable el mètode de càlcul residual dinàmic.

2.5. Actuacions de transformació urbanística en sòl urbà.

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

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

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

V_S = valor del sòl urbanitzat no edificat.

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

TLR = taxa lliure de risc en tant per un.

PR = prima de risc en tant per un.

En aquest estudi, s'adopta la següent TLR publicada pel Banc d'Espanya que determina el rendiment intern al mercat secundari del deute públic de termini entre 2 i 6 anys (mitjana anual publicada en <http://orbenismo.es/rendimiento-deuda-publica/>):

OBLIGACIONES DEL ESTADO	
2.016	2,740
2.017	2,680
2.018	2,620
2.019	1,310
2.020	0,860
PROMEDIO	2,042

2.6. Actuacions de transformació urbanística en sòl urbanitzable.

A aquests efectes, l'àmbit espacial homogeni també serà el seu propi sector i el càlcul serà d'acord amb la fórmula següent:

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

VSo = valor del sòl descomptats els deures i càrregues pendants.

VS = valor del sòl urbanitzat no edificat.

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

TLR = taxa lliure de risc en tant per un.

PR = prima de risc en tant per un.

2.7. Conclusions.

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

- Zona 1. Correspon al nucli de Manacor.
- Zona 2. Correspon al nucli de son Talent.
- Zona 3. Correspon al nucli de son Macià.
- Zona 4. Correspon al nucli de s'Illot.
- Zona 5. Correspon al nucli de Portocristo.
- Zona 6. Correspon als nuclis de: cala Magrana, cala Mandia i cala Anguila.
- Zona 7. Correspon als nuclis de: cala Romàntica i cala Estany.
- Zona 8. Correspon a calas de Mallorca.
- Zona 9. Correspon al nucli de cala Murada

No obstant això, al no existir mostres de mercat de tots els usos en totes les zones s'han obtingut mostres mitjançant l'homogeneïtzació de les disponibles, a partir de la ponència de valors del cadastre. Així a les correccions per usos han estat les següents:

Ús residencial plurifamiliar en edificació continua:

- En Manacor (zona 1) s'ha fixat el coeficient 1

Ús residencial unifamiliar en edificació continua:

- En Manacor (zona 1) s'ha fixat el coeficient 1
- En son Talent (zona 2) s'ha fixat el coeficient 0,95 respecte de les mostres del nucli de Manacor.
- En son Macià (zona 3) s'ha fixat el coeficient 0,90 respecte de les mostres del nucli de Manacor

Només a efectes de l'estudi econòmic, en la zona 2 i 3, malgrat ser la tipologia plurifamiliar RE-IP-2, el producte immobiliari residencial final serà el residencial unifamiliar en edificació continua en resultar la tipologia pròpia de la zona.

Ús comercial:

- En Manacor (zona 1) i Porto Cristo (zona 5) s'ha fixat el coeficient 1 respecte de les mostres obtingudes en cadascun dels nuclis.

- En s'Illot (zona 4), cala Magrana, cala Mandia i cala Anguila (zona 6), cala Romantica i cala Estany (zona 7) i cala Murada (zona 9) el de 0,90 respecte de les mostres obtingudes en el nucli de Manacor.

La total falta de mostres de mercat en els portals immobiliari és conseqüència de l'escassa dinàmica de vendes del producte comercial pel que en aquests nuclis s'adopta per a edificis d'ús exclusiu un coeficient K de 1,2 en les següents zones: 4 (s'Illot), 6 (cala Magrana, cala Mandia i cala Anguila), 7 (cala Romàntica i cala Estany) i 9 (cala Murada).

Ús industrial:

Respecte a les mostres de mercat de l'ús industrial de Manacor i Porto Cristo, en el terme municipal de Manacor únicament existeix un polígon industrial a la ciutat de Manacor. Ha estat impossible trobar mostres de mercat d'oferta de venda de l'únic polígon industrial existent. Aquest polígon té una antiguitat propera als 40 anys, no hi ha ofertes de venda perquè els propietaris dels solars amb els seus edificis ja han amortitzat la inversió que varen fer en el seu moment i en tot cas prefereixen llogar els solars o naus abans que vendre. Una de les raons que motiven la classificació de nou sòl urbanitzable industrial és precisament la manca de solars disponibles a l'actual polígon industrial. El Pla general recull la modificació puntual de les NS de Manacor aprovada definitivament a 14.11.2003 en la què es motivà la necessitat d'ofertar parcel·les per a ús industrial i de serveis a preus assequibles per a les indústries, atès l'elevat grau de consolidació del polígon existent.

Davant aquesta situació l'estudi econòmic aporta mostres de mercat de l'ús industrial situades en altres termes municipals, en la que a través dels oportuns coeficients correctors de localització dona uns valors econòmics amb els que s'analitza la viabilitat econòmica dels àmbits d'urbanització que proposa el Pla General amb aquest ús a les zones 1 i 5 (Manacor i Porto Cristo).

- En Manacor (zona 1) s'ha fixat el coeficient 1,10 respecte de les mostres obtingudes en polígons industrials d'altres municipis (excloent Palma i Inca).
- Porto Cristo (zona 5) s'ha fixat el coeficient 1,05 respecte de les mostres obtingudes en polígons industrials d'altres municipis (excloent Palma i Inca).

Càlcul del coeficient K.

En els usos residencials (unifamiliar i plurifamiliar) s'ha adoptat el coeficient 1,4 i en els comercials en planta baixa dels edificis mixtos amb ús residencial en plantes pis el coeficient 1,3 a conseqüència de l'escassa dinàmica del mercat.

En els edificis comercials d'ús exclusiu el coeficient adoptat és de 1,3 en zona 1 i de 1,2 en les zones 4, 5, 6, 7 i 9, al no existir mostres de mercat equivalents a aquest ús i atès l'escassa dinàmica del mercat i els baixos preus de venda dels locals comercials en planta baixa dels edificis d'ús mixt.

En el cas de l'ús industrial, l'absència de mostres de mercat és conseqüència d'una bona dinàmica de mercat juntament amb el fet que en aquest cas la immensa majoria de solars i edificacions existents tenen una activitat implantada i no hi ha mercat de venda, sinó de lloguer. És per això que es manté per a aquest ús el coeficient K de 1,4.

El coeficient K adoptat per a tots els altres usos en totes les zones ha estat el de 1,4

El valor de venda de l'habitatge protegit en el règim general, d'acord amb l'ORDRE VIV/946/2008 per a Manacor que es troba en zona geogràfica de protecció oficial B, es fixa en: 1.576,60 €/m² superfície 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

Quant al valor de l'equipament privat, aquets s'ha obtingut mitjançant l'aplicació del coeficient corrector 0,75 al valor de l'ús prioritari en la mateixa zona, atès que no és possible trobar mostres de mercat de productes similars. En el cas d'usos residencial i comercial s'ha agafat de referència l'ús comercial per similitud, atès que l'ús residencial unifamiliar en aquesta zona costanera té un valor molt divergent respecte de la resta d'usos, que distorsionaria el valor de l'ús d'equipament.

A més, amb caràcter general, per a calcular el valor dels espais lliures privats s'adopta un coeficient corrector de 0,25 respecte de l'ús prioritari en la mateixa zona.

En la zona 8 no es localitzen mostres al no ser necessari per no planificar-se actuacions de transformació urbanística.

Així mateix, sobre les mostres identificades en l'estudi s'ha obtingut la fitxa cadastral de cadascuna d'elles, adoptant la superfície construïda que figura en el Cadastre enfront de la que figura en l'anunci.

Finalment, sobre el preu de l'anunci s'ha deduït un 5% en el cas de provenir aquest d'una agència immobiliària per repercutir els honoraris per la gestió de venda i si la mostra disposa d'aparcament es dedueix del preu de venda. Aquest preu s'ha obtingut a partir de mostres de mercat de places d'aparcament de la mateixa zona.

Justificació de la resta de coeficients correctors:

Localització:

Segons l'exposat anteriorment.

Ús:

Mostra amb molts més usos: 0,80
 Mostra amb més usos admesos: 0,90
 Mostra amb els mateixos usos admesos: 1
 Mostra amb menys usos admesos: 1,10
 Mostra amb molts menys usos admesos: 1,20

En el cas de l'ús comercial s'han establert 2 tipus de coeficients correctors, un per a les mostres de mercat quan es tracta de l'ús comercial en planta baixa dels edificis mixtos (coeficient 1) i un altre per a les mostres de mercat en edifici d'ús exclusiu (1,05) atès que la tipologia d'edifici comercial d'ús exclusiu admet altres usos complementaris, mentre que les mostres, corresponents a baixos comercials són d'ús exclusiu comercial.

Configuració:

Mostra amb molt millor configuració: 0,80
 Mostra amb millor configuració: 0,90
 Mostra amb la mateixa configuració: 1
 Mostra amb pitjor configuració: 1,10
 Mostra amb molt pitjor configuració: 1,20

S'entén per configuració: orientació, vistes, situació en altura, coberta practicable, disseny, etc.

En el cas de l'ús comercial s'han establert 2 tipus de coeficients correctors, un per a les mostres de mercat quan es tracta de l'ús comercial en planta baixa dels edificis mixtos (coeficient 1) i un altre per a les mostres de mercat quan es configura com a edifici d'ús exclusiu (1,20) atès que la tipologia d'edifici comercial d'ús exclusiu té un major valor de mercat en disposar una configuració comercial més flexible.

Tipologia:

Mostra amb molta millor tipologia: 0,80

Mostra amb millor tipologia: 0,90

Mostra amb la mateixa tipologia: 1

Mostra amb pitjor tipologia: 1,10

Mostra amb molta pitjor tipologia: 1,20

S'entén per tipologia: edificació aïllada, aparellada, edificacions adossades, edificació contínua, contínua en cantonada, façana reculada del vial, etc.

Determinacions particulars respecte a determinades tipologies.

En el cas de les zones 2 i 3, la tipologia d'ús residencial que preveu el PG respon indistintament a residencial unifamiliar entre mitgeres o, en solars més grans, a residencial plurifamiliar (RE-IP2). El valor considerat en aquest cas és el de tipologia residencial unifamiliar en ésser la tipologia pròpia de la zona.

En el cas de l'ús comercial, a Manacor el Pla General proposa una nova tipologia d'edificació, com és el TE-CO, de gran parcel·la, una tipologia equivalent a la zona Serveis de les NS de 1980. El fet que la major part de les zones amb aquesta qualificació del nucli de Manacor estiguin pendents de gestionar fa que sigui impossible trobar mostres de mercat amb aquesta tipologia. Es pot comprovar en el document 06 (Fitxes de gestió del Pla general), que preveu com a àmbits pendents de gestionar urbanísticament els sectors UA-A04, UA-A09, UA-A11, UA-A12 i UA-A13.

Les zones de Serveis de les NS ja gestionades disposen dels seus solars pràcticament edificats en la seva totalitat (polígons 1-17.1, 1-17.2 i la UA-1 del polígon 1-15B), així a la unitat d'actuació 1 del polígon 15B els seus solars estan ocupats amb empreses (Lidl), estació de serveis, i un solar que es lloga a llarg termini (font: Googlemaps). Al polígon 1-17-1 els solars estan ocupats també per empreses (Es Brico SL, Hipercentro, Ford, DescanShop, Socies i Rosselló, Müller-Jysk). A més s'ha pogut comprovar que les darreres llicències atorgades, en concret al sector 1-17.2 (darrer polígon gestionat urbanísticament), corresponen a promotors distints dels titulars de les activitats econòmiques que s'hi han implantat. A mode d'exemple expedients: 2020/1096, 2018/1461 i 77/2015.

A Porto Cristo tampoc no hi ha sol disponible amb una qualificació equivalent a les zones comercials qualificades de TE-CO i TE-TL i per tant tampoc no es poden trobar mostres de mercat amb aquesta tipologia.

L'estudi de mercat que ha servit per al càlcul d'aquest informe ha utilitzat les mostres de mercat disponibles d'ús comercial, que corresponen a locals comercials en zona intensiva, situats en la planta baixa d'edificis amb altres usos, generalment. Es tracta d'una tipologia molt distinta a la que resulta del producte immobiliari acabat segons el Pla general, però no hi ha una alternativa millor en absència de mostres de mercat més semblants al producte immobiliari acabat.

Per tal de ponderar aquesta circumstància, s'ha adoptat el criteri de fixar un coeficient corrector de configuració i tipologia específic. Amb aquest coeficient es reflecteix el menor valor per metre quadrat dels locals comercials en planta baixa d'edificis entre mitgeres situats dels cascs urbans tradicionals (mostres de mercat aportades) respecte del major valor per metre quadrat dels edificis comercials amb tipologia aïllada i gran superfície construïda que es podran situar a la perifèria

dels nuclis de població de Manacor i Porto Cristo, amb una configuració i tipologia semblant a la de l'ús industrial, però d'ús comercial.

Superfície:

1. En sòl residencial per zones a partir del producte immobiliari acabat, sent aquest el següent:

SUELO URBANO

TAMAÑO MEDIO DE LA VIVIENDA POR ZONAS

	ZONA 1	ZONA 2	ZONA 3	ZONA 4	ZONA 5	ZONA 6	ZONA 7	ZONA 8	ZONA 9
Residencial plurifamiliar (1)	108,00	0,00	0,00	0,00	129,60	0,00	0,00	0,00	0,00
Residencial unifamiliar	0,00	240,00	240,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Residencial HPO (1)	108,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00

(1). Descontada la planta baixa comercial y la superficie de la parte proporcional de zonas comunes.

SUELO URBANIZABLE

TAMAÑO MEDIO DE LA VIVIENDA POR ZONAS

	ZONA 1	ZONA 2	ZONA 3	ZONA 4	ZONA 5	ZONA 6	ZONA 7	ZONA 8	ZONA 9
Residencial plurifamiliar (1)	105,24	0,00	0,00	129,60	129,60	0,00	0,00	0,00	0,00
Residencial unifamiliar	0,00	0,00	240,00	0,00	0,00	0,00	193,30	0,00	0,00
Residencial HPO (1) (2)	103,53	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	288,00	0,00	0,00

(1). Descontada la planta baixa comercial y la superficie de la parte proporcional de zonas comunes.

(2). La superficie de la vivienda tipo en zona 7 es en tipología unifamiliar.

En ser diferent en la zona 1 la grandària mitjana del producte immobiliari final en sòl urbà i urbanitzable per a la mateixa tipologia d'habitatge, s'adopta la grandària mitjana entre tots dos valors.

SUELO URBANO Y URBANIZABLE

TAMAÑO MEDIO DE LA VIVIENDA POR ZONAS

	ZONA 1	ZONA 2	ZONA 3	ZONA 4	ZONA 5	ZONA 6	ZONA 7	ZONA 8	ZONA 9
Residencial plurifamiliar (1)	106,62	0,00	0,00	129,60	129,60	0,00	0,00	0,00	0,00
Residencial unifamiliar	0,00	240,00	240,00	0,00	0,00	0,00	193,30	0,00	0,00
Residencial HPO (1)	105,76	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	288,00	0,00	0,00

(1). Descontada la planta baixa comercial y la superficie de la parte proporcional de zonas comunes.

Com s'ha exposat anteriorment, en les zones 1; 4 i 5 la superfície construïda mitjana de l'habitatge en tipologia exclusiva plurifamiliar resulta excessiva per al producte immobiliari final pel que per a l'homogeneïtzació per superfície i per al càlcul del coeficient corrector segons grandària, tipologia i ús s'adopta com a producte immobiliari final la superfície construïda de l'habitatge tipus en planta pis en el supòsit de destinar les planta baixa a aparcaments o locals comercials. Aquesta opció es justifica en base a l'anàlisi de les dades cadastrals de les edificacions existents a aquestes zones, de les quals es desprèn que no es destinen íntegrament a ús residencial (veure apartat 3. Elecció del model territorial, subapartat 7. Qualificació del sòl urbà al Pla general del document 01d. Objectius d'ordenació d'aquest Pla general de Manacor). Per tant es considera que a les noves actuacions urbanístiques es mantindrà la mateixa proporció d'usos existent.

La superfície construïda residencial del producte immobiliari final s'obté dividint la superfície construïda en plantes pis pel nombre màxim d'habitatges, sense computar la superfície de la planta baixa. A aquesta superfície se li resta un 10% corresponent a la part proporcional d'espais comuns de l'edifici, resultant les anteriors quantitats.

Només a efectes de l'estudi econòmic, en la zona 2 i 3, malgrat ser la tipologia plurifamiliar RE-IP-2, el producte immobiliari final serà unifamiliar en resultar una grandària mitjana d'habitatge de 240 m2/unitat i ésser la tipologia pròpia de la zona la d'habitatge unifamiliar en edificació contínua.

En l'estudi de mercat es justifica el valor residual del sòl en funció de destinar la planta baixa a aquests usos i les plantes pis a habitatge, resultant els següents valors, que són els que es fan constar a la taula resum final de l'Annex II.b de l'ISE:

ZONA 1**RESIDENCIAL PLURIFAMILIAR EN PLANTAS PISO**

VALOR DE REPERCUSIÓN DEL SUELO	€/m2
Vv: valor venta del uso considerado	1.987,11
K: coeficiente de ponderación de los GG	1,40
Vc: valor construcción del uso considerado	1.126,77
VRS=(Vv / K) - Vc	292,59

COMERCIAL EN PLANTA BAJA

VALOR DE REPERCUSIÓN DEL SUELO	€/m2
Vv: valor venta del uso considerado	1.233,79
K: coeficiente de ponderación de los GG	1,30
Vc: valor construcción del uso considerado	710,07
VRS=(Vv / K) - Vc	239,00

VALOR DE REPERCUSIÓN DEL SUELO EN EDIFICIO MIXTO

COMERCIAL EN PB Y RESIDENCIAL EN PP	
VRS=(Vv / K) - Vc	274,73

ZONA 4**RESIDENCIAL PLURIFAMILIAR EN PLANTAS PISO**

VALOR DE REPERCUSIÓN DEL SUELO	€/m2
Vv: valor venta del uso considerado	2.068,99
K: coeficiente de ponderación de los GG	1,40
Vc: valor construcción del uso considerado	1.251,97
VRS=(Vv / K) - Vc	225,88

COMERCIAL EN PLANTA BAJA

VALOR DE REPERCUSIÓN DEL SUELO	€/m2
Vv: valor venta del uso considerado	1.129,30
K: coeficiente de ponderación de los GG	1,30
Vc: valor construcción del uso considerado	710,07
VRS=(Vv / K) - Vc	158,62

VALOR DE REPERCUSIÓN DEL SUELO EN EDIFICIO MIXTO

VRS=(Vv / K) - Vc	203,46
--------------------------	---------------

ZONA 5**RESIDENCIAL PLURIFAMILIAR EN PLANTAS PISO**

VALOR DE REPERCUSIÓN DEL SUELO	€/m2
Vv: valor venta del uso considerado	2.236,23
K: coeficiente de ponderación de los GG	1,40
Vc: valor construcción del uso considerado	1.251,97
VRS=(Vv / K) - Vc	345,34

COMERCIAL EN PLANTA BAJA

VALOR DE REPERCUSIÓN DEL SUELO	€/m2
Vv: valor venta del uso considerado	1.294,76
K: coeficiente de ponderación de los GG	1,30
Vc: valor construcción del uso considerado	710,07
VRS=(Vv / K) - Vc	285,90

VALOR DE REPERCUSIÓN DEL SUELO EN EDIFICIO MIXTO

VRS=(Vv / K) - Vc	325,52
--------------------------	---------------

2. En sòl no residencial.**Ús industrial:**

El producte immobiliari acabat de l'ús industrial de la zona 1 (Manacor) correspon a la tipologia pròpia de la qualificació IN-PR. Aquesta és la qualificació pròpia del polígon industrial existent i la prevista per a l'ampliació del polígon industrial (URBLE A7). Es tracta d'edificis de 2.004 m2 de superfície construïda dels quals un mínim del 50% es destinarà a ús industrial, i la resta es podrà destinar a ús comercial (l'edificabilitat és de 1,67 m2/m2 i l'ocupació del 60%, amb una altura de B+2P). En el càlcul de la viabilitat del sector, s'ha previst que només el 50% de la superfície del local es destinarà a ús industrial, mentre que la resta es destinarà a ús comercial. Aquesta previsió és la que s'extreu de l'anàlisi de la demanda, i que ha motivat aquest canvi en el règim d'usos que estableix el Pla general per aquesta qualificació respecte del règim d'usos de les NS, que no permeten la implantació de l'ús comercial. És així que, en concordança amb aquesta circumstància s'adopta com a producte immobiliari acabat un local d'ús industrial de: 1.002 m2.

El producte immobiliari acabat de l'ús industrial de la zona 5 (Porto Cristo) correspon a la tipologia pròpia de la qualificació TE-TL. S'adopta com a producte immobiliari acabat un local d'ús industrial de: 1.000 m2.

Ús comercial:

Com s'ha explicat anteriorment, el producte immobiliari acabat de l'ús comercial de la zona 1 (Manacor) que proposa el Pla general correspon a la tipologia pròpia de la qualificació TE-CO, amb una superfície construïda de 1.000 m², de gran parcel·la, i que reproduïx la tipologia equivalent a la zona Serveis de les NS de 1980. El fet que la major part de les zones amb aquesta qualificació del nucli de Manacor estiguin pendents de gestionar fa que sigui impossible trobar mostres de mercat amb aquesta tipologia.

De la mateixa manera, en el cas de la zona 5 (Porto Cristo), l'ús comercial en els nous sectors de Porto Cristo correspon a la qualificació TE-CO i TE-TL, de gran parcel·la, que és una tipologia que no existeix en el planejament urbanístic vigent de les NS de 1980, per la qual cosa es dona la impossibilitat material d'aportar mostres de mercat de l'ús comercial corresponent a aquesta tipologia perquè és un mercat immobiliari que no existeix.

L'estudi de mercat que ha servit per al càlcul d'aquest informe ha utilitzat per les dues zones (zona 1 i 5) les mostres de mercat disponibles d'ús comercial a cada nucli, que corresponen a locals comercials en zona intensiva, situats en la planta baixa d'edificis amb altres usos, generalment. Es tracta de locals amb superfícies molt inferiors a la superfície que resulta dels paràmetres urbanístics propis de les noves zones TE-CO i TE-TL, de manera que no es pot ponderar amb garanties el factor de superfície. Utilitzar-lo suposaria aplicar un coeficient desproporcionadament reductor per penalitzar un paràmetre que per definició no és comparable. És per això que s'ha adoptat el criteri d'utilitzar, únicament per a fixar aquest coeficient, la mitjana de les mostres de mercat obtingudes en lloc del producte immobiliari acabat. D'aquesta manera s'homogeneïtza el factor de superfície de les mostres entre sí, per obtenir un valor mitjà més acurat.

Per ponderar la diferència de tipologia existent entre les mostres i el producte immobiliari acabat s'ha introduït un coeficient corrector de tipologia específic, tal com s'ha exposat en l'anterior apartat 4.

ZONA 1

ZONA 1 HOMOGENEIZACIÓ POR SUPERFICIE						ZONA 1 HOMOGENEIZACIÓ POR SUPERFICIE					
PLURIFAMILIAR (1)			UNIFAMILIAR (1)			COMERCIAL (2)			INDUSTRIAL (2)		
m2	m2	Cs	m2	m2	Cs	m2	m2	Cs	m2	m2	Cs
<	55,66	0,80	<	0,00	0,80	<	102,23	0,80	<	317,04	0,80
55,66	65,48	0,85	0,00	0,00	0,85	102,23	136,31	0,85	317,04	422,72	0,85
65,48	77,03	0,90	0,00	0,00	0,90	136,31	181,74	0,90	422,72	563,63	0,90
77,03	90,63	0,95	0,00	0,00	0,95	181,74	242,33	0,95	563,63	751,50	0,95
90,63	122,61	1,00	0,00	0,00	1,00	242,33	403,88	1,00	751,50	1.252,50	1,00
122,61	141,00	1,05	0,00	0,00	1,05	403,88	504,84	1,05	1.252,50	1.565,63	1,05
141,00	162,16	1,10	0,00	0,00	1,10	504,84	631,05	1,10	1.565,63	1.957,03	1,10
162,16	186,48	1,15	0,00	0,00	1,15	631,05	788,82	1,15	1.957,03	2.446,29	1,15
>	186,48	1,20	>	0,00	1,20	>	788,82	1,20	>	2.446,29	1,20

(1). Superficie media del producto inmobiliario final.

(2). Superficie media del producto inmobiliario final.

Com s'ha exposat anteriorment:

- La superfície del producte immobiliari acabat de l'ús residencial plurifamiliar és la mitjana entre la superfície del producte immobiliari final d'aquesta tipologia en sòl urbà (108,00 m²/c) i en urbanitzable (111,34 m²/c).
- La superfície mitjana de les mostres de mercat de l'ús comercial s'adopta com a producte immobiliari final, atès que es tracta de la grandària mitjana immobiliària existent d'aquest ús en el nucli urbà i que el mateix es donarà també en els edificis d'ús exclusiu comercial. Aquest coeficient corrector s'utilitza per a l'homogeneïtzació de les mostres de mercat en funció de la seva superfície.

ZONA 2 i 3

ZONA 2
HOMOGENEIZACIÓ PER SUPERFÍCIE

PLURIFAMILIAR (1)			UNIFAMILIAR (1)		
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). Superfície mitjana del producte immobiliari final.

ZONA 3
HOMOGENEIZACIÓ PER SUPERFÍCIE

PLURIFAMILIAR (1)			UNIFAMILIAR (1)		
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). Superfície mitjana del producte immobiliari final.

ZONA 4**ZONA 4**
HOMOGENEIZACIÓ PER SUPERFÍCIE

PLURIFAMILIAR (1)			UNIFAMILIAR (1)		
m2	m2	Cs	m2	m2	Cs
<	67,65	0,80	<	0,00	0,80
67,65	79,59	0,85	0,00	0,00	0,85
79,59	93,64	0,90	0,00	0,00	0,90
93,64	110,16	0,95	0,00	0,00	0,95
110,16	149,04	1,00	0,00	0,00	1,00
149,04	171,40	1,05	0,00	0,00	1,05
171,40	197,11	1,10	0,00	0,00	1,10
197,11	226,67	1,15	0,00	0,00	1,15
>	226,67	1,20	>	0,00	1,20

(1). Superfície mitjana del producte immobiliari final.

ZONA 4
HOMOGENEIZACIÓ PER SUPERFÍCIE

COMERCIAL (2)			INDUSTRIAL (2)		
m2	m2	Cs	m2	m2	Cs
<	102,23	0,80	<	0,00	0,80
102,23	136,31	0,85	0,00	0,00	0,85
136,31	181,74	0,90	0,00	0,00	0,90
181,74	242,33	0,95	0,00	0,00	0,95
242,33	403,88	1,00	0,00	0,00	1,00
403,88	504,84	1,05	0,00	0,00	1,05
504,84	631,05	1,10	0,00	0,00	1,10
631,05	788,82	1,15	0,00	0,00	1,15
>	788,82	1,20	>	0,00	1,20

(2). Superfície mitjana del producte immobiliari final.

Com s'ha exposat anteriorment la superfície mitjana de les mostres de mercat de l'ús comercial s'adopta com a producte immobiliari final.

ZONA 5**ZONA 5**
HOMOGENEIZACIÓ PER SUPERFÍCIE

PLURIFAMILIAR (1)			UNIFAMILIAR (1)		
m2	m2	Cs	m2	m2	Cs
<	67,65	0,80	<	0,00	0,80
67,65	79,59	0,85	0,00	0,00	0,85
79,59	93,64	0,90	0,00	0,00	0,90
93,64	110,16	0,95	0,00	0,00	0,95
110,16	149,04	1,00	0,00	0,00	1,00
149,04	171,40	1,05	0,00	0,00	1,05
171,40	197,11	1,10	0,00	0,00	1,10
197,11	226,67	1,15	0,00	0,00	1,15
>	226,67	1,20	>	0,00	1,20

(1). Superfície mitjana del producte immobiliari final.

ZONA 5
HOMOGENEIZACIÓ PER SUPERFÍCIE

COMERCIAL (2)			INDUSTRIAL (2)		
m2	m2	Cs	m2	m2	Cs
<	35,88	0,80	<	316,41	0,80
35,88	47,84	0,85	316,41	421,88	0,85
47,84	63,79	0,90	421,88	562,50	0,90
63,79	85,05	0,95	562,50	750,00	0,95
85,05	141,75	1,00	750,00	1.250,00	1,00
141,75	177,19	1,05	1.250,00	1.562,50	1,05
177,19	221,48	1,10	1.562,50	1.953,13	1,10
221,48	276,86	1,15	1.953,13	2.441,41	1,15
>	276,86	1,20	>	2.441,41	1,20

(2). Superfície mitjana del producte immobiliari final.

Com s'ha exposat anteriorment la superfície mitjana de les mostres de mercat de l'ús comercial s'adopta com a producte immobiliari final.

ZONA 6 i 9**ZONA 6**
HOMOGENEIZACIÓ PER SUPERFÍCIE

COMERCIAL (1)			INDUSTRIAL (1)		
m2	m2	Cs	m2	m2	Cs
<	102,23	0,80	<	0,00	0,80
102,23	136,31	0,85	0,00	0,00	0,85
136,31	181,74	0,90	0,00	0,00	0,90
181,74	242,33	0,95	0,00	0,00	0,95
242,33	403,88	1,00	0,00	0,00	1,00
403,88	504,84	1,05	0,00	0,00	1,05
504,84	631,05	1,10	0,00	0,00	1,10
631,05	788,82	1,15	0,00	0,00	1,15
>	788,82	1,20	>	0,00	1,20

(1). Superfície mitjana del producte immobiliari final.

ZONA 9
HOMOGENEIZACIÓ PER SUPERFÍCIE

COMERCIAL (1)			INDUSTRIAL (1)		
m2	m2	Cs	m2	m2	Cs
<	102,20	0,80	<	0,00	0,80
102,20	136,27	0,85	0,00	0,00	0,85
136,27	181,69	0,90	0,00	0,00	0,90
181,69	242,25	0,95	0,00	0,00	0,95
242,25	403,75	1,00	0,00	0,00	1,00
403,75	504,69	1,05	0,00	0,00	1,05
504,69	630,86	1,10	0,00	0,00	1,10
630,86	788,57	1,15	0,00	0,00	1,15
>	788,57	1,20	>	0,00	1,20

(1). Superfície mitjana del producte immobiliari final.

Com s'ha exposat anteriorment la superfície mitjana de les mostres de mercat de l'ús comercial s'adopta com a producte immobiliari final.

ZONA 7

ZONA 7
HOMOGENEIZACIÓ PER SUPERFÍCIE

PLURIFAMILIAR (1)			UNIFAMILIAR (1)			COMERCIAL (2)			INDUSTRIAL (2)		
m2	m2	Cs	m2	m2	Cs	m2	m2	Cs	m2	m2	Cs
<	0,00	0,80	<	79,18	0,80	<	102,23	0,80	<	0,00	0,80
0,00	0,00	0,85	79,18	98,97	0,85	102,23	136,31	0,85	0,00	0,00	0,85
0,00	0,00	0,90	98,97	123,71	0,90	136,31	181,74	0,90	0,00	0,00	0,90
0,00	0,00	0,95	123,71	154,64	0,95	181,74	242,33	0,95	0,00	0,00	0,95
0,00	0,00	1,00	154,64	231,96	1,00	242,33	403,88	1,00	0,00	0,00	1,00
0,00	0,00	1,05	231,96	278,35	1,05	403,88	504,84	1,05	0,00	0,00	1,05
0,00	0,00	1,10	278,35	334,02	1,10	504,84	631,05	1,10	0,00	0,00	1,10
0,00	0,00	1,15	334,02	400,83	1,15	631,05	788,82	1,15	0,00	0,00	1,15
>	0,00	1,20	>	400,83	1,20	>	788,82	1,20	>	0,00	1,20

(1). Superfície mitjana del producte immobiliari final.

(2). Superfície mitjana del producte immobiliari final.

Com s'ha exposat anteriorment la superfície mitjana de les mostres de mercat de l'ús comercial s'adopta com a producte immobiliari final.

Qualitat:

Mostra de molt millor qualitat: 0,80

Mostra de millor qualitat: 0,90

Mostra d'igual qualitat: 1

Mostra de pitjor qualitat: 1,10

Mostra de molt pitjor qualitat: 1,20

S'entén per qualitat:

En ús residencial plurifamiliar disposar de: ascensor, piscina, terrassa o jardí, calefacció, aire condicionat, etc.

En ús residencial unifamiliar disposar de: piscina, porxos, terrasses, jardí, calefacció, aire condicionat, annexos al jardí (barbacoa, pèrgoles, etc.).

En ús local o indústria disposar de: accés directe des del carrer, reculada del vial públic mitjançant espai lliure privat, pati, paviments, banys, paviments i instal·lacions interiors completes, etc.

Conservació:

D'acord amb la següent fórmula: $Vv' = Vv \cdot (1 - \beta \cdot F) / (1 - \beta_i \cdot F)$

Estat de conservació:

Normal: 1

Regular: 1,2

Deficient: 1,5

Molt deficient: 2

Quant a l'estudi de mercat s'han obtingut 10 mostres de cada ús per zones de les quals s'han descartat després d'homogeneïtzar les 2 més altes i les 2 més baixes, calculant el valor mitjà de mercat de les mostres homogeneïtzades sobre 6 mostres resultants.

En cas de no haver-se pogut obtenir les 10 mostres les mostres s'han completat amb altres mostres de zones similars aplicant un coeficient corrector per localització.

Quant al càlcul de costos, s'ha utilitzat el barem orientatiu establert pel Col·legi Oficial d'Arquitectes de les Illes Balears per a la data de l'estudi econòmic. Així el valor unitari s'ha corregit d'acord amb el coeficient de tipologia, ús i grandària, a més dels coeficients de qualitat (Q) i moderador (M) en funció de la grandària de la promoció, considerada aquesta per zones i per usos dins de cada zona. No obstant, el coeficient moderador s'ha considerat sempre 1 al no estar garantida la totalitat de l'edificació en un únic projecte arquitectònic.

Coeficient de qualitat (Q):

S'ha adoptat el coeficient 1 excepte per a l'unifamiliar HPO que s'ajusta el preu d'execució material aplicant el coeficient 0,8

Coeficient moderador (M):

A aquest efecte s'han adoptat en tots els casos el coeficient moderador: 1

Els costos de construcció s'han calculat prenent com a base el barem de càlcul del pressupost d'execució material del COAIB.

En el cas de les obres d'urbanització pendents s'ha adoptat també el coeficient de preus d'execució material de l'esmentat barem d'honoraris corregit amb el coeficient corresponents a les urbanitzacions i en cas de grans superfícies d'aparcament aplicant a les mateixes el 50% del preu unitari d'execució material d'urbanització.

En les unitats d'actuació el costos d'urbanització s'han adaptat a la situació real de la urbanització en cada sector.

El cost d'execució material del condicionament de zones verdes i sistemes generals de zones verdes públiques s'ha calculat mitjançant un percentatge del preu destinat a l'execució dels vials, encara que moderat en funció de la seva superfície.

Resum del valor de repercussió del sòl (VRS) per zones o usos:

VALOR REPERCUSIÓN DE SUELO	ZONA 1	ZONA 2	ZONA 3	ZONA 4	ZONA 5	ZONA 6	ZONA 7	ZONA 8	ZONA 9
Residencial plurifamiliar	274,73	0,00	0,00	203,46	325,52	0,00	0,00	0,00	0,00
Residencial unifamiliar	0,00	483,52	415,46	0,00	0,00	0,00	401,98	0,00	0,00
Residencial HPO	201,02	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	201,02	0,00	0,00
Turístico	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Terciario (comercial)	167,37	0,00	0,00	156,99	144,82	156,99	156,99	0,00	156,99
Industrial	192,46	0,00	0,00	0,00	148,33	0,00	0,00	0,00	0,00
Equipamiento privado	125,53	0,00	0,00	0,00	108,62	0,00	117,74	0,00	0,00
Espacio libre privado	73,15	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Aparcamientos (unidad)	9.291,00	9.291,00	9.291,00	0,00	9.409,00	0,00	9.291,00	0,00	0,00

Finalment, analitzades les actuacions, d'acord amb les dades que figuren en els annexos a aquesta memòria, ha resultat el següent:

a. Unitats d'actuació en sòl urbà:

Les unitats d'actuació en sòl urbà són viables econòmicament.

Resum del valor actual net unitari del sòl dels sectors urbans:

UNIDADES DE ACTUACIÓN	TOTAL VALOR	VRS (€)
UA-A01 (Son Talent)	930.738,46 €	344,68 €
UA-A02 (Son Talent)	478.983,49 €	391,50 €
UA-A03 (Son Talent)	1.369.006,95 €	328,61 €
UA-A04 (Manacor)	1.150.749,82 €	45,21 €
UA-A05 (Manacor)	1.802.765,40 €	320,98 €
UA-A07 (Manacor)	490.181,54 €	89,56 €
UA-A09 (Manacor)	954.730,13 €	58,23 €
UA-A10 (Manacor)	361.734,62 €	34,11 €
UA-A11 (Manacor)	896.494,73 €	34,65 €
UA-A12 (Manacor)	3.160.472,06 €	56,47 €
UA-A13 (Manacor)	4.155.165,17 €	58,43 €
UA-A15 (Son Macià)	1.243.079,63 €	228,63 €
UA-B01 (Porto Cristo)	4.253.624,94 €	293,30 €
UA-B02 (Porto Cristo)	236.366,25 €	206,38 €
UA-B03 (Cala Anguila)	2.786.310,59 €	89,47 €
UA-B04 (Cala Anguila)	2.018.713,51 €	95,65 €
UA-B05 (Cala Estany)	847.773,40 €	107,31 €
UA-C01 (Cala Murada)	486.668,15 €	44,92 €

b. Sectors urbanitzables:

En els sectors urbanitzables són viables econòmicament.

Resum del valor actual net unitari del sòl dels sectors urbanitzables:

SUELO URBANIZABLE NO ORDENADO	VRS (€)
URBLE-A2 (Hipòdrom) Manacor	49,88 €
URBLE-A4 (Fartàritx) Manacor	63,94 €
URBLE-A6 (Majorica) Manacor	77,14 €
URBLE-A7 (Ampliació polígon) Manacor	102,92 €
URBLE-B2 (Polígon serveis) Porto Cristo	14,08 €
URBLE-B7 (Cova del Drac) Porto Cristo	37,94 €

SUELO URBANIZABLE ORDENADO	VRS (€)
URBLE-A1 (Auditori) Manacor	107,28 €
URBLE-A3 (Tennis) Manacor	47,65 €
URBLE-A5 (Son Fangos) Manacor	91,94 €
URBLE-A8 (Assistencial) Manacor	31,76 €
URBLE-A9 (S'Espinagar) Son Macià	306,15 €
URBLE-A10 (Camí de Bendrís) Manacor	(*)
URBLE-B1 (Camp futbol) S'Illot	36,75 €
URBLE-B3 (Polígon 4.7) Porto Cristo	166,39 €
URBLE-B4 (C. Volantí) Porto Cristo	41,45 €
URBLE-B5 (Es Riuet) Porto Cristo	61,47 €
URBLE-B6 (Polígon 6.22) Cala Estany	42,87 €
URBLE-B8 (Polígon 6.23) Cala Estany	76,33 €

(*). No considerado al tratarse de una expropiación.

Finalment, no s'ha inclòs en l'estudi i càlcul de la viabilitat econòmica l'URBLE-A10 (camí de Bendrís) ja que es tracta d'un sector urbanitzable destinat íntegrament a sistema general d'espais lliures públics i ja de titularitat municipal la inversió del qual és només en l'execució de l'ordenació per a la seua utilització pública, és a dir una inversió estimada en: 215.124,51 € que s'ha afegit als costos del quadre corresponent a l'expropiació de sistemes generals.

En conclusió, d'acord amb l'anàlisi econòmic de les actuacions de gestió urbanística que el planejament ha fixat en sòl urbà i urbanitzable, es conclou que les mateixes són viables econòmicament.

Manacor, novembre de 2021

ANTONIO
RAMIS,
ARQUITECTO

Digitally signed by ANTONIO RAMIS,
ARQUITECTO
DN: cn=ANTONIO RAMIS,
ARQUITECTO, o=ARQUITECTO,
ou=ARQUITECTO,
email=ramis.antonio@gmail.com,
c=ES
Date: 2021.11.22 17:10:00 +01'00'

ESTUDI ECONÒMIC DEL PLANEJAMENT

01. NORMATIVA D'APLICACIÓ

L'article 38 de la Llei 12/2017, de 29 de desembre, d'urbanisme (LUIB), estableix que l'informe de sostenibilitat econòmica del planejament haurà de, a més de contenir l'anàlisi de la viabilitat econòmica de les actuacions derivades de l'execució del pla, l'estimació del cost econòmic de les actuacions previstes, la determinació del caràcter públic o privat de les inversions necessàries per a la seva execució i les previsions de finançament públic.

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

02. ESTUDI ECONÒMIC DEL PLANEJAMENT

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

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

2.1. Sòl urbà:

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

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

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

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

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

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

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

VRS: valor de repercussió del sòl en euros per m2 edificable de l'ús considerat.

Vv: valor en venda del m2 d'edificació de l'ús considerat del producte immobiliari acabat, calculat sobre la base d'un estudi de mercat estadísticament significatiu, en euros per m2 edificable.

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

Vc: valor de la construcció en euros per m2 edificable de l'ús considerat. Serà el resultat de sumar els costos d'execució material de l'obra, les despeses generals i el benefici industrial del

constructor, l'import dels tributs que graven la construcció, els honoraris professionals per projectes i direcció de les obres i altres despeses necessàries per a la construcció de l'immoble.

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

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

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

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

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

TLR: taxa lliure de risc en tant per un.

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

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 cas d'edificis destinats a diversos usos la prima de risc de referència s'obtindrà ponderant les primes de risc assenyalades anteriorment en funció de la superfície destinada a cadascun dels usos.

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

AA-01	TIPO	Superficie
USOS NO LUCRATIVOS		m2
Superficie	Viario	326,00
AMBITO		326,00
APROVECHAMIENTO NO LUCRATIVO	0,00	0,00
SISTEMA DE GESTIÓN	Expropiación	
PROGRAMACIÓN	1r cuatrienio	
OBSERVACIONES:	ZONA HOMOGÉNEA	
Alineaciones: Av. Salvador Juan (Manacor)	RE-IP-1	RE-NA

AA-02	TIPO	Superficie
USOS NO LUCRATIVOS		m2
Superficie	Viario	164,00
AMBITO		164,00
APROVECHAMIENTO NO LUCRATIVO	0,00	0,00
SISTEMA DE GESTIÓN	Expropiación	
PROGRAMACIÓN	1r cuatrienio	
OBSERVACIONES:	ZONA HOMOGÉNEA	
Alineaciones: Av. dels Pins de sa Torre (Manacor)	RE-IP-1	

AA-03	TIPO	Superficie
USOS NO LUCRATIVOS		m2
Superficie	Viario	182,00
AMBITO		182,00
APROVECHAMIENTO NO LUCRATIVO	0,00	0,00
SISTEMA DE GESTIÓN	Expropiación	
PROGRAMACIÓN	2n cuatrienio	
OBSERVACIONES:	ZONA HOMOGÉNEA	
Alineaciones: C. Pere Bonnin (Manacor)	RE-NA	

AA-04	TIPO	Superficie
USOS NO LUCRATIVOS		m2
Superficie	Viario	798,00
AMBITO		798,00
APROVECHAMIENTO NO LUCRATIVO	0,00	0,00
SISTEMA DE GESTIÓN	Expropiación	
PROGRAMACIÓN	2n cuatrienio	
OBSERVACIONES:	ZONA HOMOGÉNEA	
Alineaciones: C. Andreu Pont (Manacor)	RE-IP-1	

AA-05		TIPO	Superficie
USOS NO LUCRATIVOS			m2
Superficie		Viario	615,00
AMBITO			615,00
APROVECHAMIENTO NO LUCRATIVO		0,00	0,00
SISTEMA DE GESTIÓN		Expropiación	
PROGRAMACIÓN		1r cuatrienio	
OBSERVACIONES:		ZONA HOMOGÉNEA	
Alineaciones: C. Bailen (Manacor)		RE-NA	

AA-06		TIPO	Superficie
USOS NO LUCRATIVOS			m2
Superficie		Viario	1.584,00
AMBITO			1.584,00
APROVECHAMIENTO NO LUCRATIVO		0,00	0,00
SISTEMA DE GESTIÓN		Expropiación	
PROGRAMACIÓN		2n cuatrienio	
OBSERVACIONES:		ZONA HOMOGÉNEA	
Alineaciones: P. del Batle Comas (Manacor)		RE-IP-1	

AA-07		TIPO	Superficie
USOS NO LUCRATIVOS			m2
Superficie		Viario	430,00
AMBITO			430,00
APROVECHAMIENTO NO LUCRATIVO		0,00	0,00
SISTEMA DE GESTIÓN		Expropiación	
PROGRAMACIÓN		1r cuatrienio	
OBSERVACIONES:		ZONA HOMOGÉNEA	
Alineaciones: C. de na Comtesa (Manacor)		RE-IP-1	

AA-08		TIPO	Superficie
USOS NO LUCRATIVOS			m2
Superficie		Viario	145,00
AMBITO			145,00
APROVECHAMIENTO NO LUCRATIVO		0,00	0,00
SISTEMA DE GESTIÓN		Expropiación	
PROGRAMACIÓN		2n cuatrienio	
OBSERVACIONES:		ZONA HOMOGÉNEA	
Alineaciones: C. d'en Berga (Manacor)		RE-CB-2	

AA-09		TIPO	Superficie
USOS NO LUCRATIVOS			m2
Superficie		Viario	1.683,00
AMBITO			1.683,00
APROVECHAMIENTO NO LUCRATIVO		0,00	0,00
SISTEMA DE GESTIÓN		Expropiación	
PROGRAMACIÓN		1r cuatrienio	
OBSERVACIONES:		ZONA HOMOGÉNEA	
Alineaciones: C. Ametller i Taronjer de son Fangos		RE-IP-2	

AA-10		TIPO	Superficie
USOS NO LUCRATIVOS			m2
Superficie		Viario	326,00
AMBITO			326,00
APROVECHAMIENTO NO LUCRATIVO		0,00	0,00
SISTEMA DE GESTIÓN		Expropiación	
PROGRAMACIÓN		2n cuatrienio	
OBSERVACIONES:		ZONA HOMOGÉNEA	
Alineaciones: C. de son Macià Vell (Son Macià)		RE-IP-2	

AA-11		TIPO	Superficie
USOS NO LUCRATIVOS			m2
Superficie		Red agua pot.	0,00
AMBITO			0,00
APROVECHAMIENTO NO LUCRATIVO		0,00	0,00
SISTEMA DE GESTIÓN		Ejec. directa	
PROGRAMACIÓN		1r cuatrienio	
OBSERVACIONES:			
Red agua potable Manacor centro.		1.487.070,00 €	

AA-12		TIPO	Superficie
USOS NO LUCRATIVOS			m2
Superficie		Red agua pot.	0,00
AMBITO			0,00
APROVECHAMIENTO NO LUCRATIVO		0,00	0,00
SISTEMA DE GESTIÓN		Ejec. directa	
PROGRAMACIÓN		1r cuatrienio	
OBSERVACIONES:			
Red agua potable Manacor ponent.		936.483,00 €	

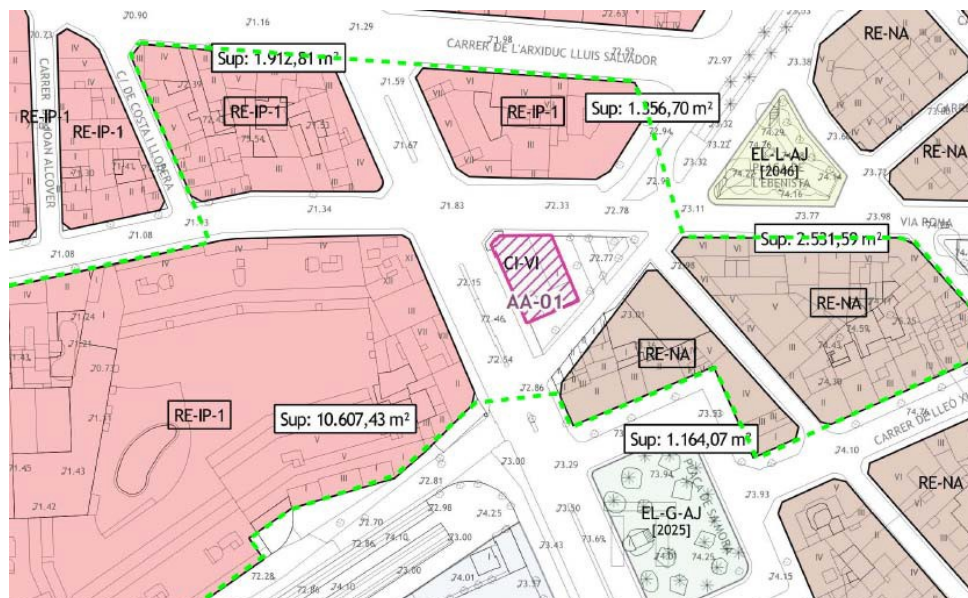
AA-13		TIPO	Superficie
USOS NO LUCRATIVOS			m2
Superficie		Viario	5.628,00
AMBITO			5.628,00
APROVECHAMIENTO NO LUCRATIVO		0,00	0,00
SISTEMA DE GESTIÓN		Expropiación	
PROGRAMACIÓN		1r cuatrienio	
OBSERVACIONES:		ZONA HOMOGÉNEA	
Viales Manacor-son Talent-Puig de son Talent.		SR-AT	

AA-14		
USOS NO LUCRATIVOS	TIPO	Superficie
Superficie	Viario	m2
		117,00
ÀMBITO		117,00
APROVECHAMIENTO NO LUCRATIVO		0,00
SISTEMA DE GESTIÓN	Expropiación	0,00
PROGRAMACIÓN	2n cuatrienio	
OBSERVACIONES:	ZONA HOMOGÈNEA	
Apertura calle de Sant Miquel.	RE-IP-1	TE-CO

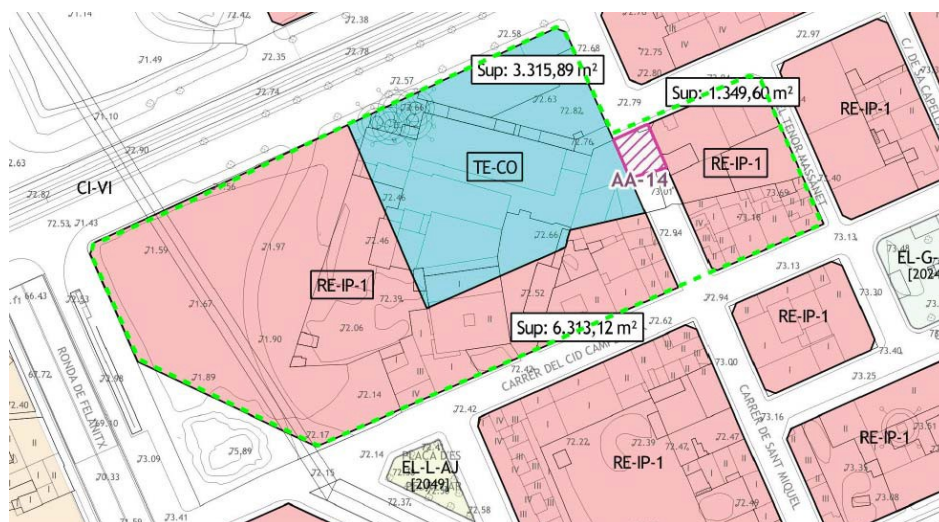
AA-15		
USOS NO LUCRATIVOS	TIPO	Superficie
Superficie	Viario	m2
		478,00
ÀMBITO		478,00
APROVECHAMIENTO NO LUCRATIVO		0,00
SISTEMA DE GESTIÓN	Urbanización	0,00
PROGRAMACIÓN	1r cuatrienio	
OBSERVACIONES:	ZONA HOMOGÈNEA	
Apertura tramo de calle (Manacor)	SR-AT	

A continuació es fan constar gràficament els àmbits espacials homogenis de les AA-01 i AA-14 per al càlcul de l'edificabilitat de referència, considerant les il·letes senceres confrontants amb l'àmbit de l'actuació. La resta d'actuacions aïllades confronten amb una única zona urbanística d'ús lucratiu, que és la que en constitueix l'àmbit espacial homogeni d'acord amb la disposició addicional 11^a de la LUIB:

AA-01



AA-14



Edificabilitats de la zona homogènia considerades en cada cas:

APROVECHAMIENTO DE LA ZONA HOMOGÉNEA	TIPO SUELO	EDIFICAB.	TIPO SUELO	EDIFICAB.	PROMEDIO
Alineaciones: Av. Salvador Juan (Manacor)	RE-IP-1	2	RE-NA	2,4	2,16
Alineaciones: Av. dels Pins de sa Torre (Manacor)	RE-IP-1	2		0	2
Alineaciones: C. Pere Bonnin (Manacor)	RE-NA	2,4		0	2,4
Alineaciones: C. Andreu Pont (Manacor)	RE-IP-1	2		0	2
Alineaciones: C. Bails (Manacor)	RE-NA	2,4		0	2,4
Alineaciones: P. del Batle Comas (Manacor)	RE-IP-1	2		0	2
Alineaciones: C. de na Comtesa (Manacor)	RE-IP-1	2		0	2
Alineaciones: C. d'en Berga (Manacor)	RE-CB-2	1,6		0	1,6
Alineaciones: C. Ametller i Taronjer de son Fangos	RE-IP-2	1,2		0	1,2
Alineaciones: C. de son Macià Vell (Son Macià)	RE-IP-2	1,2		0	1,2
Red agua potable Manacor centro.	SR	0		0	0
Red agua potable Manacor ponent.	SR	0		0	0
Viales Manacor-son Talent-Puig de son Talent.	SR-AT	0		0	0
Apertura calle de Sant Miquel.	RE-IP-1	2	TE-CO	1	1,70
Apertura tramo de calle (Manacor)	SR-AT	0			

CÁLCULO DEL APROVECHAMIENTO PROMEDIO									
DE LAS ZONAS HOMOGÉNEAS MIXTAS	TIPO SUELO	SUPERFICIE	EDIFICAB.	APROVECH.	TIPO SUELO	SUPERFICIE	EDIFICAB.	APROVECH.	PROMEDIO
Alineaciones: Av. Salvador Juan (Manacor)	RE-IP-1	13.876,94	2	27.753,88	RE-NA	8.869,58	2,4	21.286,99	2,16
Apertura calle de Sant Miquel.	RE-IP-1	7.662,72	2	15.325,44	TE-CO	3.315,89	1	3.315,89	1,70

2.2. Sòl rústic:

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

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

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

D'altra banda, d'acord amb la disposició addicional setena (Regles per a la capitalització de rendes en el sòl rural), es necessari tenir en compte el següent:

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

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

Los términos de dicha corrección se determinarán reglamentariamente.”

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

$$VSRural = Rn / i$$

Rn: Renda neta.

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

2.2.2. Càlcul de la renda neta (Rn).

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

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

Hortícola de regadiu:

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 secà:

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 SEGÚN 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 seco	383,01
Cebada. Labor seco	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

Fruitals de secà:

RENTA POTENCIAL FRUTALES SECANO

CULTIVOS	Anual (€/ha)
Almendro seco	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

Pastures improductives:

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. Coeficients correctors.

L'annex I del RDL 1492/2011, de 24 d'octubre, va ser anul·lat per la resolució 689/2020, de 8 de juny de 2020, del Tribunal Suprem pel que, transitòriament i fins que s'aprovi un altre quadre, s'adopten els següents coeficients correctors del tipus de capitalització en explotacions agropecuàries i forestals:

Terres de labor secà i explotacions cinegètiques extensives: 0,49

Hortalisses a l'aire lliure: 0,78

Prats naturals de secà: 0,39

2.2.4. Càlcul del tipus d'actualització (i).

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

TLRr: Taxa lliure de risc real.

TLRn: Taxa lliure de risc nominal.

IRA: Increment del rendiment agrari net.

2.2.5. Càlcul de la taxa lliure de risc nominal.

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

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

TLRn (segons dades del Banc d'Espanya: <http://orbenismo.es/rendimiento-deuda-publica/>):

OBLIGACIONES DEL ESTADO	
2.016	2,740
2.017	2,680
2.018	2,620
2.019	1,310
2.020	0,860
PROMEDIO	2,042

2.2.6. Càlcul del valor del sòl rústic.

$r2 = r1.Cc$	$r1$	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%

Per a cada zona s'ha calculat el valor unitari d'acord amb els següents valors:

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

Aquests valors s'han incrementat amb el coeficient de localització calculat d'acord amb el següent barem:

COEFICIENTES CORRECTORES DE LOCALIZACIÓN DE LAS UA

Art. 17 del RD 1492/2011	UA-A01	UA-A02	UA-A03	UA-A04	UA-A05	UA-A07	UA-A09	UA-A10	UA-A11
Accesibilidad poblacion	1,0518	1,0518	1,0518	1,0518	1,0518	1,0518	1,0518	1,0518	1,0518
A centros de actividad	1,5900	1,5900	1,5900	1,6000	1,6000	1,6000	1,6000	1,6000	1,6000
En entornos singulares	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000
Corrector promedio	1,6724	1,6724	1,6724	1,6829	1,6829	1,6829	1,6829	1,6829	1,6829
Art. 17 del RD 1492/2011	UA-A12	UA-A13	UA-A15	UA-B01	UA-B02	UA-B03	UA-B04	UA-B05	UA-C01
Accesibilidad poblacion	1,0518	1,0518	1,0272	1,0472	1,0472	1,0452	1,0452	1,0452	1,0301
A centros de actividad	1,6000	1,6000	1,5400	1,4900	1,4900	1,5000	1,5000	1,5100	1,4700
En entornos singulares	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000
Corrector promedio	1,6829	1,6829	1,5820	1,5603	1,5603	1,5678	1,5678	1,5782	1,5782

Accesibilidad poblacion Según fórmula: $u1=1+(P1+P2/3) \times 1/1.000.000$
P1: nº habitantes núcleos situados a menos de 4 km en línea recta.
P2: nº habitantes núcleos situados a más de 4 km y menos de 40 km o 50 minutos de trayecto.

A centros de actividad Proximidad a: centros comunicaciones y transporte, puertos, aeropuertos, estaciones de tren, grandes complejos urbanizados, etc.
Según fórmula: $u2=1,6-0,01 \times d$
d: distancia en kilómetros no superior a 60 km.

En entornos singulares Proximidad a terrenos de valor cultura, ambiental, histórico, arqueológico, científico o paisajístico y red natura 2000.
Según fórmula: $u3=1,1+0,1 \times (p+t)$
p: coeficiente ponderación según calidad ambiental o paisajística.
t: coeficiente ponderación según régimen de usos y actividades.

COEFICIENTES CORRECTORES DE LOCALIZACIÓN DE LOS SUB

Art. 17 del RD 1492/2011	URBLE-A2	URBLE-A4	URBLE-A6	URBLE-A7	URBLE-B2	URBLE-B7
Accesibilidad poblacion	1,0518	1,0518	1,0518	1,0518	1,0518	1,0472
A centros de actividad	1,6000	1,6000	1,6000	1,6000	1,6000	1,4900
En entornos singulares	1,2500	1,2500	1,2500	1,2500	1,2500	1,2750
Corrector promedio	2,1036	2,1036	2,1036	2,1036	2,1036	1,9894

COEFICIENTES CORRECTORES DE LOCALIZACIÓN DE LOS SUDOS

Art. 17 del RD 1492/2011	URBLE-A1	URBLE-A3	URBLE-A5	URBLE-A8	URBLE-A9	URBLE-B1	URBLE-B3	URBLE-B4	URBLE-B5	URBLE-B6	URBLE-B8
Accesibilidad poblacion	1,0518	1,0518	1,0518	1,0518	1,0272	1,0412	1,0472	1,0472	1,0472	1,0452	1,0452
A centros de actividad	1,6000	1,6000	1,6000	1,6000	1,5400	1,4700	1,4900	1,4900	1,4900	1,5100	1,5100
En entornos singulares	1,2500	1,2500	1,2500	1,2500	1,2500	1,2300	1,2750	1,2750	1,2750	1,2300	1,2300
Corrector promedio	2,1036	2,1036	2,1036	2,1036	1,9775	1,8826	1,9894	1,9894	1,9894	1,9412	1,9412

Accesibilidad poblacion Según fórmula: $u1=1+(P1+P2/3) \times 1/1.000.000$
P1: nº habitantes núcleos situados a menos de 4 km en línea recta.
P2: nº habitantes núcleos situados a más de 4 km y menos de 40 km o 50 minutos de trayecto.

A centros de actividad Proximidad a: centros comunicaciones y transporte, puertos, aeropuertos, estaciones de tren, grandes complejos urbanizados, etc.
Según fórmula: $u2=1,6-0,01 \times d$
d: distancia en kilómetros no superior a 60 km.

En entornos singulares Proximidad a terrenos de valor cultura, ambiental, histórico, arqueológico, científico o paisajístico y red natura 2000.
Según fórmula: $u3=1,1+0,1 \times (p+t)$
p: coeficiente ponderación según calidad ambiental o paisajística.
t: coeficiente ponderación según régimen de usos y actividades.

A aquest efecte les distàncies considerades han estat les següents (coeficient P1):

ZONA 1		ZONA 2		ZONA 3		ZONA 4		ZONA 5
Menos 4 km	Más 4 km	Menos 4 km	Más 4 km	Menos 4 km	Más 4 km	Menos 4 km	Más 4 km	Menos 4 km
37.520,00	42.887,00	37.520,00	42.887,00	667,00	79.740,00	21.566,00	58.841,00	30.557,00
ZONA 6		ZONA 7		ZONA 8		ZONA 9		
Más 4 km	Menos 4 km	Más 4 km	Menos 4 km	Más 4 km	Menos 4 km	Más 4 km	Menos 4 km	Más 4 km
49.850,00	27.570,00	52.837,00	27.570,00	52.837,00	15.727,00	96.134,00	4.927,00	75.480,00

Quant a la població prevista en la revisió del PGOU s'ha adoptat la següent (coeficient P2):

Zona 1	36.927,00
Zona 2	593,00
Zona 3	667,00
Zona 4	9.723,00
Zona 5	11.843,00
Zona 6	5.994,00
Zona 7	2.997,00
Zona 8	6.736,00
Zona 9	4.927,00
TOTAL	80.407,00

Finalment, no s'ha considerat el coeficient u3 de situació en entorns singulars per no estar els terrenys inclosos en aquests àmbits.

Actuacions en sòl rústic a obtenir per expropiació:

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

SG-SR (4001)	TIPO	Superficie
USOS NO LUCRATIVOS	P/P	m2
Superficie	Viario	20.800,00
ÁMBITO		20.800,00
APROVECHAMIENTO NO LUCRATIVO	0,00	0,00
SISTEMA DE GESTIÓN	Expropiación	
PROGRAMACIÓN	1r cuatrienio	

OBSERVACIONES:
Apertura Ronda de P. Madrid a Ma-15 (Manacor).

PLA GENERAL DEL TERME MUNICIPAL DE MANACOR

SG-SR (4002)	TIPO	Superficie
USOS NO LUCRATIVOS	P/P	m2
Superficie	Viario	3.000,00
AMBITO		3.000,00
APROVECHAMIENTO NO LUCRATIVO	0,00	0,00
SISTEMA DE GESTIÓN	Expropiación	
PROGRAMACIÓN	1r cuatrienio	
OBSERVACIONES:		
Conexión C. Verónica y Ma-15 (Manacor).		

SG-SR (3005)	TIPO	Superficie
USOS NO LUCRATIVOS	P/P	m2
Superficie	Infraestructuras	5.772,00
AMBITO		5.772,00
APROVECHAMIENTO NO LUCRATIVO	0,00	0,00
SISTEMA DE GESTIÓN	Expropiación	
PROGRAMACIÓN	1r cuatrienio	
OBSERVACIONES:		
Ampliación depuradora (Manacor).		

SG-SR (4003)	TIPO	Superficie
USOS NO LUCRATIVOS	P/P	m2
Superficie	Viario	714,00
AMBITO		714,00
APROVECHAMIENTO NO LUCRATIVO	0,00	0,00
SISTEMA DE GESTIÓN	Expropiación	
PROGRAMACIÓN	2n cuatrienio	
OBSERVACIONES:		
Camí de son Moix i C. Tapareres (Manacor).		

SG-G-L (2001)	TIPO	Superficie
USOS NO LUCRATIVOS	P/P	m2
Superficie	ELP	10.992,00
AMBITO		10.992,00
APROVECHAMIENTO NO LUCRATIVO	0,00	0,00
SISTEMA DE GESTIÓN	Expropiación	
PROGRAMACIÓN	2n cuatrienio	
OBSERVACIONES:		
Cr Vella de Sant Llorenç (Manacor).		

SG-SR CI-VI (4004)	TIPO	Superficie
USOS NO LUCRATIVOS	P/P	m2
Superficie	Viario	1.113,00
AMBITO		1.113,00
APROVECHAMIENTO NO LUCRATIVO	0,00	0,00
SISTEMA DE GESTIÓN	Expropiación	
PROGRAMACIÓN	1r cuatrienio	
OBSERVACIONES:		
Prolongación de la C. Llompúgol (C. Morlanda).		

SG-SR CI-VI (4005)	TIPO	Superficie
USOS NO LUCRATIVOS	P/P	m2
Superficie	Viario	1.247,00
AMBITO		1.247,00
APROVECHAMIENTO NO LUCRATIVO	0,00	0,00
SISTEMA DE GESTIÓN	Expropiación	
PROGRAMACIÓN	1r cuatrienio	
OBSERVACIONES:		
Carretera entre s'Illot y cala Millor (s'Illot).		

SG-SR CI-VI (4006)	TIPO	Superficie
USOS NO LUCRATIVOS	P/P	m2
Superficie	Viario	11.000,00
AMBITO		11.000,00
APROVECHAMIENTO NO LUCRATIVO	0,00	0,00
SISTEMA DE GESTIÓN	Expropiación	
PROGRAMACIÓN	2n cuatrienio	
OBSERVACIONES:		
Camí de son Bono y platja de cala Domingos.		

URBLE-A10 (Camí de Bendris) Manacor	TIPO	Superficie
USOS NO LUCRATIVOS		m2
Superficie	SG zona verde	24.274,00
AMBITO		24.274,00
APROVECHAMIENTO NO LUCRATIVO	0,00	0,00
SISTEMA DE GESTIÓN	Titularidad publ.	
PROGRAMACIÓN	2n cuatrienio	
OBSERVACIONES:		
Solo se contempla la inversión en ordenación para su uso público.		

E/P: existente/público y E/R: existente/privado
P/P: previsto/público y P/R: previsto/privado

03. CONCLUSIONS

D'acord amb l'anteriorment exposat i segons els càlculs realitzats, l'estudi econòmic financer del planejament, amb expressió de les entitats públiques que hauran d'assumir les expropiacions i la seva programació es resumeix en els següents quadres:

SÒL URBÀ

Càlcul del cost d'adquisició de les actuacions aïllades:

ESTUDIO ECONÓMICO Y FINANCIERO COSTE ADQUISICIÓN ACTUACIONES AISLADAS	SISTEMA	TIPO	SUPERFICIE	APROV.	VRS	COSTE
	DE GESTIÓN	ACTUAC.	m2	m2/m2	€/m2	ADQUISICIÓN
Alineaciones: Av. Salvador Juan (Manacor)	Expropiación	AA-01	326,00	2,16	274,73	193.092,65
Alineaciones: Av. dels Pins de sa Torre (Manacor)	Expropiación	AA-02	164,00	2,00	274,73	90.111,20
Alineaciones: C. Pere Bonnin (Manacor)	Expropiación	AA-03	182,00	2,40	274,73	120.001,74
Alineaciones: C. Andreu Pont (Manacor)	Expropiación	AA-04	798,00	2,00	274,73	438.467,91
Alineaciones: C. Bailen (Manacor)	Expropiación	AA-05	615,00	2,40	274,73	405.500,40
Alineaciones: P. del Batle Comas (Manacor)	Expropiación	AA-06	1.584,00	2,00	274,73	870.342,32
Alineaciones: C. de na Comtesa (Manacor)	Expropiación	AA-07	430,00	2,00	274,73	236.267,17
Alineaciones: C. d'en Berga (Manacor)	Expropiación	AA-08	145,00	1,60	274,73	63.737,19
Alineaciones: C. Ametler i Taronjer de son Fangos	Expropiación	AA-09	1.683,00	1,20	274,73	554.843,23
Alineaciones: C. de son Macià Vell (Son Macià)	Expropiación	AA-10	326,00	1,20	483,52	189.152,47
Red agua potable Manacor centro.	Ejec. directa	AA-11	0,00	0,00	0,00	0,00
Red agua potable Manacor ponent.	Ejec. directa	AA-12	0,00	0,00	0,00	0,00
Viales Manacor-son Talent-Puig de son Talent.	Expropiación	AA-13	5.628,00	1,00	2,07	11.672,47
Apertura calle de Sant Miquel.	Expropiación	AA-14	117,00	1,70	292,59	58.127,45
Apertura tramo de calle (Manacor)	Urbanización	AA-15	478,00	0,00	0,00	0,00
TOTAL			12.476,00			3.231.316,20

Càlcul del cost d'execució de les actuacions aïllades:

ESTUDIO ECONÓMICO Y FINANCIERO COSTE EJECUCIÓN ACTUACIONES AISLADAS	Tipo de actuación	Superficie (m2)	Módulo COAIB €/m2	Porcentaje corrector	PEM €	Seguridad y salud	BI + GG	PEC	Otros gastos	TOTAL COSTE
							19,00%	€	0,40%	
Alineaciones: Av. Salvador Juan (Manacor)	Viarío	326,00	463,69	25,00%	115,92	1,16	22,03	139,11	0,56	45.530,28 €
Alineaciones: Av. dels Pins de sa Torre (Manacor)	Viarío	164,00	463,69	25,00%	115,92	1,16	22,03	139,11	0,56	22.904,80 €
Alineaciones: C. Pere Bonnin (Manacor)	Viarío	182,00	463,69	25,00%	115,92	1,16	22,03	139,11	0,56	25.418,74 €
Alineaciones: C. Andreu Pont (Manacor)	Viarío	798,00	463,69	25,00%	115,92	1,16	22,03	139,11	0,56	111.451,42 €
Alineaciones: C. Bailen (Manacor)	Viarío	615,00	463,69	25,00%	115,92	1,16	22,03	139,11	0,56	85.893,01 €
Alineaciones: P. del Batle Comas (Manacor)	Viarío	1.584,00	463,69	25,00%	115,92	1,16	22,03	139,11	0,56	221.226,87 €
Alineaciones: C. de na Comtesa (Manacor)	Viarío	430,00	463,69	25,00%	115,92	1,16	22,03	139,11	0,56	60.055,27 €
Alineaciones: C. d'en Berga (Manacor)	Viarío	145,00	463,69	25,00%	115,92	1,16	22,03	139,11	0,56	20.251,20 €
Alineaciones: C. Ametler i Taronjer de son Fangos	Viarío	1.683,00	463,69	25,00%	115,92	1,16	22,03	139,11	0,56	235.053,55 €
Alineaciones: C. de son Macià Vell (Son Macià)	Viarío	326,00	463,69	25,00%	115,92	1,16	22,03	139,11	0,56	45.530,28 €
Red agua potable Manacor centro.	Red agua pot.	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	1.487.070,00 €
Red agua potable Manacor ponent.	Red agua pot.	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	936.483,00 €
Viales Manacor-son Talent-Puig de son Talent.	Viarío	5.628,00	463,69	25,00%	115,92	1,16	22,03	139,11	0,56	786.025,77 €
Apertura calle de Sant Miquel.	Viarío	117,00	463,69	25,00%	115,92		22,03	139,11	0,56	16.340,62 €
Apertura tramo de calle (Manacor)	Viarío	478,00	463,69	25,00%	115,92	1,16	22,03	137,95	0,55	66.202,79 €
TOTAL		11.998,00								4.165.437,60 €

Càlcul del cost d'adquisició i execució de les actuacions aïllades:

CÁLCULO DE COSTES DE EXPROPIACIÓN Y EJECUCIÓN DE LAS ACTUACIONES AISLADAS	SISTEMA	TIPO	SUPERFICIE	APROV.	VRS	COSTE	COSTE	AGENTE	PROGRAM.	COSTE TOTAL
	DE GESTIÓN	ACTUAC.	m2	m2/m2	€/m2	ADQUISICIÓN	EJECUCIÓN	INVERSOR	EXPROP.	€
Alineaciones: Av. Salvador Juan (Manacor)	Expropiación	AA-01	326,00	2,16	274,73	193.092,65	45.530,28	Ayuntamiento	1r cuatrienio	238.622,93 €
Alineaciones: Av. dels Pins de sa Torre (Manacor)	Expropiación	AA-02	164,00	2,00	274,73	90.111,20	22.904,80	Ayuntamiento	1r cuatrienio	113.016,00 €
Alineaciones: C. Pere Bonnin (Manacor)	Expropiación	AA-03	182,00	2,40	274,73	120.001,74	25.418,74	Ayuntamiento	2n cuatrienio	145.420,49 €
Alineaciones: C. Andreu Pont (Manacor)	Expropiación	AA-04	798,00	2,00	274,73	438.467,91	111.451,42	Ayuntamiento	2n cuatrienio	549.919,33 €
Alineaciones: C. Bailen (Manacor)	Expropiación	AA-05	615,00	2,40	274,73	405.500,40	85.893,01	Ayuntamiento	1r cuatrienio	491.393,41 €
Alineaciones: P. del Batle Comas (Manacor)	Expropiación	AA-06	1.584,00	2,00	274,73	870.342,32	221.226,87	Ayuntamiento	2n cuatrienio	1.091.569,19 €
Alineaciones: C. de na Comtesa (Manacor)	Expropiación	AA-07	430,00	2,00	274,73	236.267,17	60.055,27	Ayuntamiento	1r cuatrienio	296.322,44 €
Alineaciones: C. d'en Berga (Manacor)	Expropiación	AA-08	145,00	1,60	274,73	63.737,19	20.251,20	Ayuntamiento	2n cuatrienio	83.988,39 €
Alineaciones: C. Ametler i Taronjer de son Fangos	Expropiación	AA-09	1.683,00	1,20	274,73	554.843,23	235.053,55	Ayuntamiento	1r cuatrienio	789.896,78 €
Alineaciones: C. de son Macià Vell (Son Macià)	Expropiación	AA-10	326,00	1,20	483,52	189.152,47	45.530,28	Ayuntamiento	2n cuatrienio	234.682,74 €
Red agua potable Manacor centro.	Ejec. directa	AA-11	0,00	0,00	0,00	0,00	1.487.070,00	Ayuntamiento	1r cuatrienio	1.487.070,00 €
Red agua potable Manacor ponent.	Ejec. directa	AA-12	0,00	0,00	0,00	0,00	936.483,00	Ayuntamiento	1r cuatrienio	936.483,00 €
Viales Manacor-son Talent-Puig de son Talent.	Expropiación	AA-13	5.628,00	1,00	2,07	11.672,47	786.025,77	Ayuntamiento	1r cuatrienio	797.698,24 €
Apertura calle de Sant Miquel.	Expropiación	AA-14	117,00	1,70	292,59	58.127,45	16.340,62	Ayuntamiento	2n cuatrienio	74.468,07 €
Apertura tramo de calle (Manacor)	Urbanización	AA-15	478,00	0,00	0,00	0,00	66.202,79	Ayuntamiento	1r cuatrienio	66.202,79 €
TOTAL			12.476,00			3.231.316,20	4.165.437,60			7.396.753,80 €

PROGRAMACION EXPROPIAC.	
CUATRIENIOS	COSTE TOTAL
1r cuatrienio	5.216.705,60 €
2n cuatrienio	2.180.048,20 €
TOTAL	7.396.753,80 €

SÒL RÚSTIC

Valors unitaris del sòl rústic (segons càlculs justificats anteriorment):

VALOR BASE SEGÚN TIPO DE SUELO	(€/m2)
Cereal secano	1,02 €
Frutales secano	1,22 €
Pastos improductivos	0,10 €

Càlcul del percentatge del tipus de sòl rústic en cada sistema general objecte d'expropiació (segons dades del SIGPAC):

CÁLCULO DEL TIPO DE SUELO	SG-01	SG-02	SG-03	SG-04	SG-05	SG-06	SG-07	SG-08
Cereal secano	76,00%	62,00%	100,00%	50,00%	75,00%	0,00%	100,00%	0,00%
Frutales secano	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Pastos improductivos	24,00%	38,00%	0,00%	50,00%	25,00%	100,00%	0,00%	100,00%
TOTAL	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%

Càlcul dels coeficients mitjans de localització a partir dels coeficients d'accessibilitat a la població, a centres d'activitat i a entorns singulars (segons article 17 del RD 1492/2011) mitjançant les fórmules següents:

Accessibilitat a població:

$$u1 = 1 + (P1 + P2/3) \times 1/1.000.000$$

P1: nombre d'habitants dels nuclis situats a menys de 4 km en línia recta.

P2: nombre d'habitants dels nuclis situats a més de 4 km i menys de 40 km o 50 minuts de trajecte.

Accessibilitat a centres d'activitat (centres de comunicacions i transport, ports, aeroports, estacions de tren, grans complexos urbanitzats, etc.):

$$u2 = 1,6 - 0,01 \times d$$

d: distància en quilòmetres no superior a 60 km.

Situació en entorns singulars (proximitat a terrenys de valor cultural, ambiental, històric, arqueològic, científic o paisatgístic o xarxa natura 2000):

$$u3 = 1,1 + 0,1 \times (p + t)$$

p: coeficient de ponderació segons qualitat ambiental o paisatgística.

t: coeficient de ponderació segons règim d'usos i activitats.

No obstant, no s'ha considerat el coeficient u3 de situació en entorns singulars per no estar els terrenys inclosos en aquests àmbits.

Coefficients correctors de localització:

COEFICIENTES CORRECTORES DE LOCALIZACIÓN	SG-01	SG-02	SG-03	SG-04	SG-05	SG-06	SG-07	SG-08
Art. 17 del RD 1492/2011								
Accesibilidad poblacion	1,0518	1,0518	1,0518	1,0518	1,0412	1,0518	1,0412	1,0478
A centros de actividad	1,6000	1,5900	1,5400	1,4700	1,4900	1,5000	1,5100	1,4800
En entornos singulares	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000
Corrector promedio	1,6829	1,6724	1,6198	1,5462	1,5514	1,5777	1,5722	1,5507

Càlcul del valor unitari del sòl rústic segons tipus de cultiu i localització:

VALOR DEL SUELO RÚSTICO	Tipo de suelo en origen	Valor del suelo	Corrector localización	Valor unitario	TIPO DE ACTUAC.
Apertura Ronda de P. Madrid a Ma-15 (Manacor).	Varios	0,80 €	1,7	1,34 €	SG-01
Conexión C. Verónica y Ma-15 (Manacor).	Varios	0,67 €	1,7	1,12 €	SG-02
Ampliación depuradora (Manacor).	Cereal secano	1,02 €	1,6	1,65 €	SG-03
Camí de son Moix i C. Tapareres (Manacor).	Varios	0,56 €	1,5	0,87 €	SG-04
Cr Vella de Sant Llorenç (Manacor).	Pastos improd.	0,10 €	1,6	0,16 €	SG-05
Prolongación de la C. Llompúgol (C. Morlanda).	Cereal secano	1,02 €	1,6	1,61 €	SG-06
Carretera entre s'Illot y cala Millor (s'Illot).	Varios	0,79 €	1,6	1,24 €	SG-07
Camí de son Bono y platja de cala Domingos.	Pastos improd.	0,10 €	1,6	0,16 €	SG-08

Calculo dels costos d'expropiació dels sistemes generals:

No s'ha inclòs en el càlcul de la viabilitat econòmica l'URBLE-A10 (camí de Bendris) ja que es tracta d'un sector urbanitzable destinat íntegrament a sistema general d'espais lliures públics i ja de titularitat municipal la inversió del qual és només en l'execució de l'ordenació per a la seva utilització pública i que, no obstant, s'ha afegit als costos del quadre corresponent a l'expropiació de sistemes generals, resultant:

CÁLCULO DE COSTES POR EXPROPIACIÓN TIPO Y SITUACIÓN	SISTEMA DE GESTIÓN	TIPO DE ACTUAC.	SUPERFICIE m2	VRS €/m2	COSTE €	COEFICIENTE CORRECTOR	AGENTE INVERSOR	PROGRAM. EXPROPOP.	COSTE TOTAL €
Apertura Ronda de P. Madrid a Ma-15 (Manacor).	Expropiación	SG-SR (4001)	20.800,00	1,34	27.975,54	1,00	Ayuntamiento	1r cuatrienio	27.975,54 €
Conexión C. Verónica y Ma-15 (Manacor).	Expropiación	SG-SR (4002)	3.000,00	1,12	3.363,50	1,00	Ayuntamiento	1r cuatrienio	3.363,50 €
Ampliación depuradora (Manacor).	Expropiación	SG-SR (3005)	5.772,00	1,65	9.536,45	1,00	Ayuntamiento	1r cuatrienio	9.536,45 €
Camí de son Moix i C. Tapareres (Manacor).	Expropiación	SG-SR (4003)	714,00	0,87	618,22	1,00	Ayuntamiento	2n cuatrienio	618,22 €
Cr Vella de Sant Llorenç (Manacor).	Expropiación	SG-G-L (2001)	10.992,00	1,24	13.652,32	1,00	Ayuntamiento	2n cuatrienio	13.652,32 €
Prolongación de la C. Llompúgol (C. Morlanda).	Expropiación	SG-SR CI-VI (4004)	1.113,00	0,16	172,67	1,00	Ayuntamiento	1r cuatrienio	172,67 €
Carretera entre s'Illot i cala Millor (s'Illot).	Expropiación	SG-SR CI-VI (4005)	1.247,00	1,61	2.006,77	1,00	Ayuntamiento	1r cuatrienio	2.006,77 €
Camí de son Bono y platja de cala Domingos.	Expropiación	SG-SR CI-VI (4006)	11.000,00	0,16	1.705,77	1,00	Ayuntamiento	2n cuatrienio	1.705,77 €
URBLE-A10 (Camí de Bendris) Manacor	Titularidad publ.	URBLE-A10	24.274,00	0,00	0,00	1,00	Ayuntamiento	2n cuatrienio	0,00 €
TOTAL			78.912,00		59.031,24				59.031,24 €

PROGRAMACION EXPROPIAC.	
CUATRIENIOS	COSTE TOTAL
1r cuatrienio	43.054,93 €
2n cuatrienio	15.976,31 €
TOTAL	59.031,24 €

Càlcul del cost d'execució dels sistemes generals:

COSTE EJECUCIÓN DE SISTEMAS GENERALES	TIPO de actuación	Superficie (m2)	Módulo COAIB €/m2	Porcentaje corrector	PEM €	Seguridad y salud	BI + GG 19,00%	PEC €	Otros gastos 0,40%	TOTAL COSTE
Apertura Ronda de P. Madrid a Ma-15 (Manacor).	Viario	20.800,00	463,69	25,00%	115,92	1,16	22,03	139,11	0,56	2.904.999,30 €
Conexión C. Verónica y Ma-15 (Manacor).	Viario	3.000,00	463,69	25,00%	115,92	1,16	22,03	139,11	0,56	418.990,28 €
Ampliación depuradora (Manacor).	Infraestructuras	5.772,00	463,69	200,00%	927,38	9,27	176,20	1.112,86	4,45	6.449.098,45 €
Camí de son Moix i C. Tapareres (Manacor).	Viario	714,00	463,69	25,00%	115,92	1,16	22,03	139,11	0,56	99.719,69 €
Cr Vella de Sant Llorenç (Manacor).	ELP	10.992,00	463,69	1,59%	7,36	0,07	1,40	8,83	0,04	97.414,87 €
Prolongación de la C. Llompúgol (C. Morlanda).	Viario	1.113,00	463,69	25,00%	115,92	1,16	22,03	139,11	0,56	155.445,40 €
Carretera entre s'Illot i cala Millor (s'Illot).	Viario	1.247,00	463,69	25,00%	115,92	1,16	22,03	139,11	0,56	174.160,29 €
Camí de son Bono y platja de cala Domingos.	Viario	11.000,00	463,69	25,00%	115,92	1,16	22,03	139,11	0,56	1.536.297,71 €
URBLE-A10 (Camí de Bendris) Manacor	SG zona verde	24.274,00	463,69	1,59%	7,36	0,07	1,40	8,83	0,04	215.124,51 €
TOTAL		78.912,00								12.051.250,51 €

Càlcul del cost d'expropiació i execució dels sistemes generals:

CÁLCULO COSTES DE EXPROPIACIÓN Y EJECUCIÓN DE LOS SISTEMAS GENERALES	SISTEMA DE GESTIÓN	TIPO ACTUAC.	SUPERFICIE m2	APROV. m2/m2	VRS €/m2	COSTE ADQUISICIÓN	COSTE EJECUCIÓN	AGENTE INVERSOR	PROGRAM. EXPROPOP.	COSTE TOTAL €
Apertura Ronda de P. Madrid a Ma-15 (Manacor).	Expropiación	SG-SR (4001)	20.800,00	0,00	1,34	27.975,54	2.904.999,30	Ayuntamiento	1r cuatrienio	2.932.974,84 €
Conexión C. Verónica y Ma-15 (Manacor).	Expropiación	SG-SR (4002)	3.000,00	0,00	1,12	3.363,50	418.990,28	Ayuntamiento	1r cuatrienio	422.353,79 €
Ampliación depuradora (Manacor).	Expropiación	SG-SR (3005)	5.772,00	0,00	1,65	9.536,45	6.449.098,45	Ayuntamiento	1r cuatrienio	6.458.634,90 €
Camí de son Moix i C. Tapareres (Manacor).	Expropiación	SG-SR (4003)	714,00	0,00	0,87	618,22	99.719,69	Ayuntamiento	2n cuatrienio	100.337,91 €
Cr Vella de Sant Llorenç (Manacor).	Expropiación	SG-G-L (2001)	10.992,00	0,00	1,24	13.652,32	97.414,87	Ayuntamiento	1r cuatrienio	111.067,19 €
Prolongación de la C. Llompúgol (C. Morlanda).	Expropiación	SG-SR CI-VI (40)	1.113,00	0,00	0,16	172,67	155.445,40	Ayuntamiento	1r cuatrienio	155.618,06 €
Carretera entre s'Illot i cala Millor (s'Illot).	Expropiación	SG-SR CI-VI (40)	1.247,00	0,00	1,61	2.006,77	174.160,29	Ayuntamiento	2n cuatrienio	176.167,06 €
Camí de son Bono y platja de cala Domingos.	Expropiación	SG-SR CI-VI (40)	11.000,00	0,00	0,16	1.705,77	1.536.297,71	Ayuntamiento	2n cuatrienio	1.538.003,48 €
URBLE-A10 (Camí de Bendris) Manacor	Titularidad publ.	URBLE-A10	24.274,00	0,00	0,00	0,00	215.124,51	Ayunt. y Govern	2n cuatrienio	215.124,51 €
TOTAL			78.912,00			59.031,24	12.051.250,51			12.110.281,75 €

Resum expropiacions de les actuacions aïllades i sistemes generals:

RESUMEN FINAL COSTE EXPROPIACIONES	EXPROPIACIÓN	EJECUCIÓN	TOTAL
ACTUACIONES AISLADAS	3.231.316,20	4.165.437,60	7.396.753,80
SISTEMAS GENERALES	59.031,24	12.051.250,51	12.110.281,75
TOTAL	3.290.347,44	16.216.688,11	19.507.035,54

Manacor, novembre de 2021

ANTONIO
RAMIS,
ARQUITECT

Digitally signed by ANTONIO
RAMIS, ARQUITECTO
DN: cn=ANTONIO RAMIS,
ARQUITECTO, o=ARQUITECTO,
ou=ARQUITECTO,
email=ramis.antonio@gmail.com,
c=ES
Date: 2021.11.22 17:08:50
+01'00'

11 Informe de sostenibilitat econòmica - SEFYCU 2797172

Puede acceder a este documento en formato PDF - PAdES y comprobar su autenticidad en la Sede Electrónica usando el código CSV siguiente:



URL (dirección en Internet) de la Sede Electrónica: <https://cim.sedipualba.es/>

Código Seguro de Verificación (CSV): K7AA NDQY AWKJ JL4A MKKM

En dicha dirección puede obtener más información técnica sobre el proceso de firma, así como descargar las firmas y sellos en formato XAdES correspondientes.

Resumen de firmas y/o sellos electrónicos de este documento

Huella del documento para el firmante	Texto de la firma	Datos adicionales de la firma
	Jaume Munar Fullana Aprovat definitivament amb prescripcions per la CIOTU en sessió de 22/12/2021. El secretari	Firma electrònica - FNMT-RCM - 10/01/2022 9:14 JAUME MUNAR FULLANA
	El documento original contiene al menos una firma realizada fuera de la Sede Electrónica y que no se pudo validar. Si necesita obtener el documento con las firmas originales, acceda con el CSV en la Sede Electrónica.	