



Ajuntament de
Ciutadella de Menorca

REVISIÓ DEL PGOU DE CIUTADELLA DE MENORCA

Pla d'Ordenació Detallada

ESTUDIS ECONÒMICS DE PLANEJAMENT

APROVACIÓ INICIAL

NOVEMBRE 2018

PLA GENERAL DE CIUTADELLA

ÍNDIX DELS ESTUDIS ECONÒMICS DE PLANEJAMENT

1. INTRODUCCIÓ.....	5
2. ESTUDI ECONÒMIC I FINANCER. AGENDA.....	6
2.1. ACTUACIONS DE NOVA URBANITZACIÓ.....	6
<i>Sectors de Sòl Urbanitzable Directament Ordenat.....</i>	6
<i>Sectors de Sòl Urbanitzable No Ordenat Directament.....</i>	7
2.2. ACTUACIONS DE RENOVACIÓ URBANA.....	8
2.3. ALTRES FIGURES DE PLANEJAMENT.....	10
<i>Plans Especials.....</i>	10
<i>Estudis de Detall.....</i>	10
2.4. ACTUACIONS AÏLLEDES.....	11
<i>Actuacions de viari i serveis.....</i>	11
<i>Actuacions d'espais lliures.....</i>	12
<i>Actuacions d'equipaments.....</i>	14
<i>Actuacions de connexió vertical.....</i>	14
<i>Actuacions vinculades als serveis.....</i>	14
2.4 REDACCIÓ DE DOCUMENTS DE PLANEJAMENT URBANÍSTIC.....	16
2.5 AVALUACIÓ DE COSTOS.....	17
3. MEMÒRIA DE VIABILITAT ECONÒMICA (MVE).....	19
3.1 AVALUACIÓ DESPESES ACTUACIONS AÏLLEDES.....	19
3.2 AVALUACIÓ D'INGRESSOS CORRESPONENTS A LA CESSIÓ DE SÒL I EQUILIBRI ENTRE ÀMBITS D'ACTUACIÓ.....	26
<i>Unitats d'Actuació (UA).....</i>	27
<i>Sectors de Sòl Urbanitzable Directament Ordenats (SUDO) i No Ordenats Directament (SUNOD).....</i>	28
3.3 VIABILITAT ECONÒMICA DE LES PROPOSTES DEL PLA D'ORDENACIÓ DETALLADA.....	29
3.4 EQUILIBRI ENTRE ELS ÀMBITS DE PLANEJAMENT.....	31
4. INFORME DE SOSTENIBILITAT ECONÒMICA.....	34
ANNEX 1. UNITATS D'ACTUACIÓ.....	43
ANNEX 2. SECTORS DE SÒL URBANITZABLE DIRECTAMENT ORDENAT.....	63
ANNEX 3. SECTORS DE SÒL URBANITZABLE NO ORDENATS DIRECTAMENT.....	71

1. INTRODUCCIÓ

D'acord amb l'article 47 de la Llei 12/2017, de 29 de desembre, d'urbanisme de les Illes Balears (LUIB), aquest document desplega l'**estudi econòmic-financer**, amb l'estimació del cost econòmic de les actuacions de transformació urbanística previstes en el Pla General (PG), la identificació dels subjectes públics o privats responsables de la seva execució i l'anàlisi de les previsions de finançament públic d'aquelles que corresponen a l'administració, així com l'establiment dels terminis en què se'n preveu el seu desplegament.

Inclou igualment una **memòria de viabilitat econòmica** referida a les actuacions que incrementin l'índex d'edificabilitat bruta o canvien el seu ús global pel que fa a les determinacions estructurals establertes en el planejament anterior, amb un balanç relatiu a la seva rendibilitat econòmica.

Finalment inclou un **informe de sostenibilitat econòmica**, en funció de les determinacions establertes en el Pla General, aplicable a les actuacions de transformació urbanística a què es refereix l'article 23.2 de la LUIB, excepte en les de dotació, quan no comportin cessions de sòl públic que requereixin el manteniment per l'administració actuant.

Aquest POD desplega el contingut del PG de Ciutadella, que ja va especificar els criteris, determinacions i valors que el POD ha de tenir en compte, així com la metodologia a utilitzar.

Entre d'altres el PG va detallar les tipologies d'actuacions d'intervenció urbanística (de nova urbanització, de renovació urbana, de dotació, de reforma interior) i de les aïllades

D'acord amb aquesta classificació, en aquest document del POD es reflecteixen les actuacions associades al desenvolupament del Pla General. Es completen les previsions temporals per executar el planejament i les obres d'infraestructures, espais lliures, equipaments i serveis i es desplega més detalladament el seu cost, tot posant en relació els ingressos que s'obtenen amb el desenvolupament de les figures de planejament i les despeses del desplegament del PG.

Les actuacions externes als sectors de planejament, però vinculades al seu desenvolupament, i les no incloses dins de sectors, es valoren també econòmicament i es proposa el seu finançament en funció dels agents que intervenen en cada cas.

2. ESTUDI ECONÒMIC I FINANCER. AGENDA

El Pla General de Ciutadella i aquest POD es despleguen a través de figures de planejament derivat i d'actuacions per a l'execució dels sistemes, no incloses en les corresponents unitats d'actuació o sectors de sòl urbanitzable. Aquest desenvolupament es preveu en dos sexennis (2018-2030).

2.1. ACTUACIONS DE NOVA URBANITZACIÓ

Tal i com determina el Pla General són aquelles que habiliten per a la transformació completa de la situació originària rural a la final de sòl urbanitzat. El seu àmbit espacial és el d'una unitat d'actuació en sòl urbà o d'un sector de sòl urbanitzable delimitat en el PG.

Aquest POD respecta les prioritats atribuïdes pel Pla General al desenvolupament dels sectors i unitats d'actuació. Aquesta definició de prioritats no ha d'impedir que altres sectors o polígons iniciïn el seu desenvolupament, sempre que no incideixi negativament en aquells, que el PG ha considerat prioritaris, o que pugui suposar un desequilibri en la oferta de sòl residencial o d'altres usos.

Sectors de Sòl Urbanitzable Directament Ordenat

Si fem referència al nucli urbà i el seu entorn immediat, en el primer sexenni el PG i aquest POD preveuen el desenvolupament de part del Sòl Urbanitzable Directament Ordenat (SUDO) vinculat als sistemes generals establerts al plànol d'Estructura General i Orgànica (EGO) d'aquest Pla General, o que pel seu especial interès construeixen el projecte de ciutat defensat a la memòria del PG, deixant per al segon sexenni els sectors de menor urgència o major complexitat o extensió.

Els SUDO programats al primer sexenni (Canal Salat, Ciutat de Palma, Son Marçal, General Morera i Es Port Vell) aporten importants equipaments, espais lliures i infraestructures. D'altra banda, el SUDO programat al segon sexenni és el de Melitón Pérez. Tots aquests sectors seran d'iniciativa privada, i es desplegaran amb el sistema de compensació, llevat dels SUDO Canal Salat i Es Port Vell, on es preveu el sistema de cooperació, essent l'Ajuntament el principal propietari.

La relació dels SUDO i la programació en sexennis és la següent:

Sectors de Sòl Urbanitzable Directament Ordenat		Sexenni 1	Sexenni 2
SUDO 1	Canal Salat	x	
SUDO 2	Ciutat de Palma	x	
SUDO 3	Son Marçal	x	
SUDO 4	General Morera	x	
SUDO 5	Es Port Vell	x	
SUDO 6	Melitón Pérez		x

Els sectors programats al primer sexenni són força diversos. Descriu a continuació els seus trets principals i el que cadascun d'ells aporta al model de ciutat defensats en aquest POD i el Pla General:

- Canal Salat: Genera un gran espai verd en forma de parc lineal donant protagonisme al Canal Salat, així com a una estació d'autobusos, de les dues possibles ubicacions de la mateixa, tot associat a un gran aparcament estacional de més de 275 places.
- Ciutat de Palma: Respon a la necessitat de donar continuïtat a l'Avinguda Ciutat de Palma, així com connectar amb la ronda Nord.
- Son Marçal: Respon al mateix objectiu que l'anterior, havent-se dividit en dos sectors per tal de facilitar la gestió.
- General Morera: Dona continuïtat al cinturó verd a través del Torrent dels Horts i aporta un gran espai verd que fa de coixí entre la ciutat i la ronda nord.
- Es Port Vell: Correspon a una de les dos possibles localitzacions de la estació d'autobusos.

Quant al sector programat al segon sexenni, Melitón Pérez, la seva finalitat és la compleció del teixit urbà i de carrers de gran interès, com la connexió de l'avinguda Ciutat de l'Alguer amb Mestre Bartomeu Carreras, consolidant un gran espai lliure, que eventualment podria funcionar com a espai d'aparcament estacional.

Sectors de Sòl Urbanitzable No Ordenat Directament

Es preveu el desplegament dels Sectors de Sòl Urbanitzable No Ordenats Directament (SUNOD) al segon sexenni, exceptuant el SUNOD d'es Polígon Nou. Tots aquests sectors seran d'iniciativa privada i es desplegaran amb el sistema de compensació, llevat dels SUNOD Es Polígon Nou, on es preveu el sistema de cooperació, essent l'Ajuntament és el principal propietari.

La seva relació és la següent:

Sectors de Sòl Urbanitzable No Ordenats Directament		
	Sexenni 1	Sexenni 2
SUNOD 7 Sa Coma		x
SUNOD 8 Es Port Nou		x
SUNOD 9 Son Eloi		x
SUNOD 10 Son Óleo		x
SUNOD 11 Son Carrió		x
SUNOD 12 Es Polígon Nou	x	

2.2. ACTUACIONS DE RENOVACIÓ URBANA

Són aquelles que habiliten per a la transformació completa de la situació del teixit urbà originari i la renovació integral de la seva urbanització, entenent com a tal la que implica la re-urbanització general del seu àmbit de sòl amb demolició total o parcial de les edificacions preexistents i re-disseny i nova implantació dels serveis urbanístics. L'àmbit espacial d'aquest tipus d'actuació és el d'una unitat d'actuació localitzada en sòl urbà delimitada en el Pla d'Ordenació Detallada (POD) corresponent.

Força Unitats d'Actuació en el nucli de Ciutadella s'han programat en el primer sexenni, degut a que procedeixen d'antigues iniciatives i es considera prioritària la seva finalització, amb les corresponents cessions i obres d'urbanització. Les que estan en la extensió del nucli contenen fonamentalment habitatges unifamiliars i tenen un caràcter més aviat turístic, raó per la qual es deixen pel segon sexenni. El conjunt d'Unitats d'Actuació en el nucli urbà de Ciutadella i el seu entorn és:

Unitats d'Actuació		
	Sexenni 1	Sexenni 2
UA 1 Carretera a Cap d'Artrux 1		X
UA 2 Carretera a Cap d'Artrux 2		X
UA 3 Carretera a Cap d'Artrux 3		X
UA 4 Carretera a Cap d'Artrux 4		X
UA 5 Carretera a Cap d'Artrux 5		X
UA 6 Carretera a Cap d'Artrux 6		X
UA 7 Carretera a Cap d'Artrux 7		X
UA 8 Carretera a Cap d'Artrux 8		X
UA 9 Carretera a Cap d'Artrux 9		X
UA 10 Concòrdia	X	
UA 11 La Pau	X	
UA 12 Plaça Sevilla	X	
UA 13 Marino Benejam	X	
UA 14 Santa Bàrbara	X	
UA 15 Sa Farola		X
UA 16 Santandria		X
UA 17 Son Carrió		X
UA 18 Son Cabrisses		X

Aquestes Unitats d'Actuació són de mida i objectius molt diversos, tal com es detalla a la Memòria i a les Normes Urbanístiques del Pla General i més detalladament d'aquest POD. En les primeres Unitats d'Actuació (Carretera a Cap d'Artrux) es tracta únicament de finalitzar processos ja iniciats, o de desplegar iniciatives ja contemplades a l'anterior Pla General de 1991. D'altra banda, es proposen cinc unitats situades en l'espai entre el centre històric i la primera corona d'eixample, que

actuant com catalitzadores, permeten ampliar l'oferta d'activitats econòmiques del centre històric, incorporar aparcaments pels residents i generar espais de referència per als itineraris que enllacen la ciutat central amb el seu territori (Concòrdia, La Pau, Plaça Sevilla, Marino Benejam i Santa Bàrbara). En posició més excèntrica es troba la Unitat d'Actuació de Sa Farola que afavoreix la consolidació dels espais lliures ja planificats al PGOU 1991 i corregeix un límit parcel·lari a la costa, adaptant-lo a la nova delimitació del Domini Públic Marítim-terrestre; la Unitat de Santandria l'objectiu és completar el carrer dels Francesos amb la seva connexió amb el carrer dels Suïssos; la Unitat de Son Carrió consolidant part de la franja dels espais lliures més meridional de la zona turística de Son Carrió i Son Cabrisses com antiga unitat d'actuació provinent del PGOU de 1991.

2.3. ALTRES FIGURES DE PLANEJAMENT

Plans Especials

Els Plans Especials són instruments necessaris pel desenvolupament de la ciutat i requereixen una redacció immediata que garanteixi la seva execució.

La revisió i redacció del Pla Especial de Protecció del Conjunt Històric Artístic de Ciutadella de Menorca (PEPCHA, aprovació definitiva 31.03.1999) és un dels projectes de futur als que ha de fer front l'Ajuntament. El PEPCHA ha sigut objecte d'una modificació puntual aprovada definitivament pel Ajuntament de Ciutadella el 21.07.2016. Es programa la redacció del document de revisió del PEPCHA al primer sexenni.

D'altra banda, el Pla General introdueix en el seu article 62 la figura dels Plans de millora mediambiental i urbana (PMMU) de les àrees turístiques, amb caràcter de pla especial destinat a ordenar les actuacions de reforma interior, regeneració o renovació urbana d'aquestes zones. Es planteja com a àmbit d'intervenció cadascuna de les àrees turístiques. Per la complexitat de la concertació dels actors presents en aquestes àrees i el nombre d'elles, aquestes actuacions es consideren fora de programa, havent d'establir en cada cas els temps i abast de cadascuna de manera concertada.

Igualment, l'article 139 de la normativa del Pla General inclou la previsió de plans especials d'ordenació de nuclis rurals, que per les seves condicions s'entén que són actuacions igualment fora de programa, encara que sigui clarament desitjable escometre'ls a la major brevetat.

Estudis de Detall

Aquest Pla d'Ordenació Detallada també estableix un Estudi de Detalla la Plaça de Dalt dels Penyals que s'avalua a l'apartat 3.1 d'aquesta memòria.

2.4. ACTUACIONS AÏLLADES

S'inclouen en aquest apartat intervencions en sistemes externes a les unitats i als sectors de sòl urbanitzable. El Pla General va fixar les actuacions sobre els sistemes i infraestructures prioritàries pel seu desplegament, ja que conformen elements estructurants d'importància, que han d'ordenar urbanísticament la ciutat i el territori municipal.

Va establir tanmateix, que aquest POD hauria de detallar el contingut de l'agenda d'intervencions fent referència, com es fa a continuació, a viari, espais lliures, equipaments i serveis (així com intervencions puntuals al sistema hidrològic). En aquesta relació no s'inclouen:

- Les actuacions viàries de rang supramunicipal, l'execució de les quals correspon directament a altres Administracions públiques.
- Els equipaments docents (excepte escoles bressol), o sanitari-assistencials, la construcció dels quals recau també sobre altres Administracions públiques. Per aquestes actuacions s'han inclòs a l'Agenda, els costos d'obtenció del sòl, per part de l'Ajuntament, en els casos que l'actuació així ho requereixi. Les actuacions d'equipaments tenen com a principal objectiu resoldre la cobertura dels equipaments més bàsics que el Pla General i el Pla d'Ordenació detallada proposa, com són la nova estació d'autobusos, l'escola de música i el projecte de rehabilitació i canvi d'ús de l'antiga estació marítima, sempre que s'obtingui la seva desafectació per part de Ports.

Actuacions de viari i serveis

Les actuacions proposades tenen com a objectiu general completar la xarxa viària bàsica de la ciutat. Les obres s'han determinat en funció de la seva jerarquia dins la xarxa viària, la tipologia de carrer i el sistema de finançament que es proposa. Es proposen tres grups d'actuacions a la xarxa viària:

- **A. Vies bàsiques que s'han d'executar al 100% a càrrec dels sectors de planejament del Pla General.** En aquest grup s'inclou la continuació de l'Avinguda Ciutat de Palma, com una nova connexió entre les rondes Nord i Sud, així com la rotonda de connexió de la Ronda Nord amb l'avinguda Ciutat de Palma, incloses ambdues dins dels SUDO Ciutat de Palma i Son Marçal.
 - V.A. 1 Continuació avinguda Ciutat de Palma SUDO Son Marçal. Primer sexenni.
 - V.A. 2 Continuació avinguda Ciutat de Palma SUDO Ciutat de Palma. Primer sexenni.
 - V.A. 3 Rotonda de connexió de la Ronda Nord amb l'avinguda Ciutat de Palma al SUDO Ciutat de Palma. Primer sexenni.
- **B. Vies bàsiques i vies existents que s'han d'executar a càrrec de l'Ajuntament.** Es contemplen els casos següents:
 - V.B. 1 Adquisició del sòl i urbanització del tram del carrer dels Comerciants i Botiguers entre els carrers dels Sabaters i Mariners i Pescadors. Programat al segon sexenni.

- V.B. 2 Adquisició del sòl i urbanització del tram del carrer de Jerònia Alzina, entre el camí des Caragol i el carrer de Terrassa. Programat al segon sexenni.
 - V.B. 3 Adquisició del sòl i urbanització del tram del carrer de Sant Antoni Maria i Claret, entre el carrer Domingo Savio i el camí Vell de Maó. Programat al segon sexenni.
 - V.B.4 Adquisició del sòl i urbanització del tram del carrer Àngel Ruiz i Pablo, entre el passeig de Sant Nicolau i el carrer de Gustavo Mas Salesià. Programat al segon sexenni.
 - V.B.5 Adquisició d'una parcel·la edificada i part d'una segona parcel·la i adequació d'un pas confrontant a la muralla. Programat al segon sexenni.
- **C. Remodelació de vies existents.** Passeigs amb prioritat per a vianants que enllacen amb un conjunt de petites placetes i àrees de concentració d'activitats amb els possibles nous aparcaments per a visitants al perímetre urbà i completament dels serveis bàsics de carrers existents, d'acord amb la LUIB.
- V.C.1 Completament enllumenat carrer des Racó des Frares. Programat al segon sexenni.
 - V.C.2 Completament enllumenat camí de Sa Farola. Programat al segon sexenni.
 - V.C.3 Completament enllumenat camí Santandria. Programat al segon sexenni.
- **D. Aparcaments.**
- V.D.1 Urbanització aparcament carrer dels Manobres. Programat al primer sexenni.
 - V.D.2 Urbanització aparcament vora es Centre Sociosanitari Santa Rita. Programat al primer sexenni.
 - V.D.3 Construcció aparcament soterrat a Dalts es Penyals lligat a la plaça amb el mateix nom. Com es tracta d'un sector d'iniciativa pública i el que ha de fer aquest document és verificar la viabilitat econòmica dels sectors, es computa també l'aprofitament la renda de l'aparcament.; tot i que també es podria fer per concessió. Programat al segon sexenni.
- **E. Millores de camins en sòl no urbanitzable**
- Per a les UA, s'han computat també, com a costos de transformació urbanística els de l'aparcament soterrat.

Actuacions d'espais lliures

En aquesta tipologia d'actuacions s'inclouen diversos espais lliures que cal desenvolupar durant la vigència del Pla General. Es proposen els següents tipus d'intervenció:

- **A. Espais Lliures del Sistema General que formen part d'alguna figura de planejament.**
- EL.A.1 Adquisició i adequació Parc Urbà a la UA Sa Farola. Programat al primer sexenni.
 - EL.A.2 Adquisició, urbanització i adequació Parc Urbà del Canal Salat, adscrit al SUDO Sa Coma. Programat al primer sexenni.
 - EL.A.3 Adquisició i adequació Parc Urbà de Cala en Busquets, adscrit al SUDO Es Port Vell. Programat al primer sexenni.
- **B. Espais Lliures del Sistema General que no formen part de cap figura de planejament.**

- EL.B.1 Adquisició i adequació Parc Urbà Via Mestre Vives, sa Platja Gran. Programat al segon sexenni.
 - EL.B.2 Adquisició de sòl del Parc Urbà dins de la Zona Marítimo-terrestre vora es camí de Sa Farola, la cala des Frares i la cala Busquets. Pel seu rang, l'adquisició correspon a l'Estat. La seva programació no és competència d'aquest Pla General.
 - EL.B.3 Adquisició de sòl i urbanització de la part alta des Pla de Sant Joan a tocar des bastió de Sa Font. Programat al segon sexenni.
 - EL.B.4 Adquisició de sòl i adequació del Parc Urbà a tocar de la Torre des Castellar. Programat al segon sexenni.
 - EL.B.5 Adquisició de sòl del Parc Urbà dins de la Zona Marítimo-terrestre a tocar de la Torre des Castellar. Pel seu rang, l'adquisició correspon a l'Estat. La seva programació no és competència d'aquest Pla General.
 - EL.B.6 Adquisició de sòl i adequació del Parc Urbà de la Cala Santandria. Programat al segon sexenni.
 - EL.B.7 Adquisició de sòl del Parc Urbà dins de la Zona Marítimo-terrestre a la cala Santandria. Pel seu rang, l'adquisició correspon a l'Estat. Pel seu rang, l'adquisició correspon a l'Estat. La seva programació no és competència d'aquest Pla General.
 - EL.B.8 Adquisició de sòl i adequació del Parc Urbà del torrent d'es Canal. Programat al segon sexenni.
 - EL.B.9 Adquisició i adequació de part del Parc Urbà de Sa Vinyeta. Programat al segon sexenni.
- **C. Espais Lliures del Sistema Local**
- EL.C.1 Adquisició de sòl i urbanització passeig vora es Cementiri Vell. Programat al segon sexenni.
 - EL.C.2 Adquisició de sòl i urbanització jardins i aparcament Pintor Torrent. Programat al segon sexenni.
 - EL.C.3 Adquisició de sòl i urbanització del jardinet del camí des Caragol. Programat al segon sexenni.
 - EL.C.4 Adquisició de sòl i urbanització dels jardins i aparcament des cementiri vell. Programat al segon sexenni.
 - EL.C.5 Adquisició de sòl i urbanització dels jardins i aparcament a Santa Maria Magdalena. Programat al segon sexenni.
 - EL.C.6 Adequació de l'espai lliure del carrer Signe Àries. Programat al segon sexenni.
 - EL.C.7 Adquisició del 50% del sòl i urbanització espai lliure al costat futura Escola de Música. Programat al segon sexenni.

Actuacions d'equipaments

Aquestes tenen com a principal objectiu resoldre els equipaments més bàsics que el Pla General proposa a nivell de ciutat, que s'han de finançar bàsicament a nivell municipal. Els equipaments que són competència d'altres Administracions públiques (finançament extern), encara que s'han definit a nivell de programa i estàndards fixats en aquest Pla General, no figuren en aquesta Agenda.

- E.1. Adquisició reserva de sòl per l'ampliació CP Pintor Torrent. Programat al segon sexenni.
- E.2. Adquisició reserva de sòl per Torrepetxina Nova. Programat al segon sexenni.
- E.3. Edificació escola de música OAR. Programat al primer sexenni.
- E.4. Projecte de rehabilitació i canvi d'ús de l'antiga estació marítima. Programat al segon sexenni.
- E.5. Adquisició reserva de sòl equipament esportiu Av. Ciutat de Palma. Programat al segon sexenni.
- E.6. Adquisició reserva de sòl ampliació escola Pere Casanovas. Programat al segon sexenni.
- E.7. Adquisició reserva de sòl ampliació parc de Bombers. Programat al segon sexenni.
- E.8. Adquisició reserva de sòl ampliació Cementiri Nou. Programat al segon sexenni.
- E.9. Adquisició reserva de sòl ampliació Escorxador. Programat al segon sexenni.
- E.10. Adquisició antigues bateries i quarter de Son Olivaret. L'adquisició d'aquest sòl és competència del Consell Insular de Menorca, per tant no es programa en aquest document.

Actuacions de connexió vertical

Aquesta partida inclou la construcció de dos nuclis d'ascensor i escala per facilitar la baixada al port des d'ambdós costats del mateix.

- CV.1. Construcció ascensor Plaça des Born. Programat al primer sexenni.
- CV.2. Construcció ascensor connexió camí de sa Farola amb passeig des Moll. Programat al primer sexenni.

Actuacions vinculades als serveis

Un cop executades les diverses iniciatives de desplegament del Pla General (unitats d'actuació o sectors de sòl urbanitzable), l'Ajuntament interindrà fent-se càrrec de les despeses derivades dels corresponents serveis urbanístics, com ara:

- Subministrament d'aigua potable, de reg i incendis
- Evacuació d'aigües residuals i pluvials
- Enllumenat públic
- Neteja i manteniment dels carrers i espais públics
- Recollida d'escombraries

Alguns d'aquests serveis es costegen amb els ingressos de les corresponents taxes (aigua, escombraries, clavegueram...).

2.4 REDACCIÓ DE DOCUMENTS DE PLANEJAMENT URBANÍSTIC

L'Ajuntament farà front, com s'ha establert al Pla General, a la redacció d'alguns documents de planejament urbanístic, entre els quals ocupa un lloc fonamental el RPU.1 Revisió i redacció del Pla Especial de Protecció del Conjunt Històric Artístic de Ciutadella de Menorca (PEPCHA).

2.5 AVALUACIÓ DE COSTOS

El Pla General va avaluar econòmicament, a partir de determinar uns valors de referència les actuacions aïllades (sistemes generals) i la participació municipal en els sectors urbanitzables en els que l'Ajuntament es propietari de terrenys i ha de contribuir a la seva urbanització (SUDO Port Vell , SUDO Canal Salat i SUDO Son Marçal).

Aquest POD avalua econòmicament i de forma detallada, la resta d'intervencions, a partir dels valors de referència que en el següent apartat s'exposen, com ara:

- Cadascuna de les obres proposades, individualment i en conjunt, indicant el total de les despeses relacionades amb la execució de carrers, espais lliures, equipaments i altres actuacions, i establint quines d'aquestes despeses correspon assumir a cadascun dels agents que intervenen (Ajuntament, altres administracions públiques i privats).
- Els ingressos corresponents a les cessions de sòl a l'Ajuntament, per part dels sectors de transformació, i les plusvàlues generades per l'actuació urbanística, que estableix la LUIB (a l'informe de sostenibilitat econòmica).

El Pla General, que aquest POD desplega, ja va determinar la metodologia a seguir per abordar aquesta avaluació, i de forma prou detallada, els valors de referència a considerar, que aquest document del POD respecta estrictament.

Pel que fa als SUDO on l'Ajuntament és propietari, els costos de transformació urbanística són els següents:

SUDO 1. CANAL SALAT									
	Urbanització de sistemes			Superfície	Longitud	Cost construcció/urbanització		Total costos	
				(m ²)	(m)	(€/m ²)	(€/m)	(€)	
Costos de transformació urbanística	Viari	Urbanització	Secció 8 m		309		1.007	311.092	
		Urbanització	Secció 15 m		300		1.586	475.716	
		Urbanització	Secció 16 m		72		1.634	117.638	
	EL-Ap	Urbanització		12.034		52		625.768	
	Espais lliures	Adequació	PU		28.865		10		288.650
		Urbanització	PU		3.180		44		139.920
	S. Hidrològic	Adequació		5.025		10		50.250	
	Resta de càrregues				Sup. sostre	Cost enderroc	Cost construcció	Total costos	
					(m² sostre)	(€/m² sostre)	(€/m² sostre)	(€)	
	Enderrocs								
Indemnitzacions edificacions									
Activitats									
Total costos de transformació urbanística								2.009.034	

Costos de transformació urbanística vinculats al SUDO Canal Salat

SUDO 3. SON MARÇAL								
Costos de transformació urbanística	Urbanització de sistemes			Superfície	Longitud	Cost construcció/urbanització		Total costos
				(m ²)	(m)	(€/m ²)	(€/m)	(€)
	Viari	Urbanització	Secció 30 m		233		2.816	656.012
		Urbanització	Secció 12 m		162		1.335	216.191
		Urbanització	Secció 6 m		104		838	87.124
	Espais lliures	Urbanització	EL-Ap	20.969		52		1.090.388
		Urbanització	PU	19.038		44		837.672
	Resta de càrregues			Sup. sostre	Cost enderroc	Cost construcció	Total costos	
				(m ² sostre)	(€/m ² sostre)	(€/m ² sostre)	(€)	
	Enderrocs			2.416	37			89.392
Indemnitzacions edificacions			2.416		300		724.800	
Activitats								
Total costos de transformació urbanística							3.701.578	

Costos de transformació urbanística vinculats al SUDO Son Marçal

SUDO 5. ES PORT VELL								
Costos de transformació urbanística	Urbanització de sistemes			Superfície	Longitud	Cost construcció/urbanització		Total costos
				(m ²)	(m)	(€/m ²)	(€/m)	(€)
	Viari	Urbanització	Secció 15 m	1.753	117		1.586	185.318
		Urbanització	Secció 25 m	1.684	67		2.443	164.530
	Espais lliures	Adequació	SG-PU	2.674		10		26.740
		Adequació	PU	9.733		10		97.330
	Estació d'autobusos			1.875	(sostre)	2.500		4.687.500
	Altres càrregues			Superfície	Cost construcció/urbanització		Total costos	
				(m ²)	(€/m ²)		(€)	
	Aparcament soterrat			Planta -1	3.500		450	1.575.000
			Planta -2	3.500		500	1.750.000	
Resta de càrregues			Sup. sostre	Cost enderroc	Cost construcció	Total costos		
			(m ² sostre)	(€/m ² sostre)	(€/m ² sostre)	(€)		
Enderrocs								
Indemnitzacions edificacions								
Activitats								
Total costos de transformació urbanística							8.486.418	

Costos de transformació urbanística vinculats al SUDO Es Port Vell

3. MEMÒRIA DE VIABILITAT ECONÒMICA (MVE)

El Pla General ja va desplegar una completa Memòria de Viabilitat Econòmica, que aquest POD complementa en aspectes puntuals i de detall. Com en el Pla General, l'objectiu és verificar que totes les actuacions proposades són viables, i s'ha de fer, respectant estrictament els criteris i valors de referència establerts en el PG.

3.1 AVALUACIÓ DESPESES ACTUACIONS AÏLLADES

D'acord amb la metodologia i valors de referència esmentats, en el nucli de Ciutadella i el seu entorn el conjunt de la inversió per desplegar les actuacions aïllades corresponents al Pla General i al Pla d'Ordenació Detallada és de 30.156.118 €, del quals 20.333.325 € (67,43%) estan lligats a Sistemes Generals (viari, espais lliures o equipaments), i d'aquests 5.339.580 € es troben vinculats a alguna figura de planejament. El desglossament del conjunt de la inversió és el que es mostra a continuació. Pel que fa a la totalitat de despeses vinculades a les actuacions aïllades tant les que formen part del Sistema General com el Local, que corresponen a l'Ajuntament és de 24.816.538 €.

Per a l'avaluació de les despeses de les actuacions aïllades, s'han computat tant el cost de construcció/urbanització, com l'adquisició del sòl, si aquest no forma part actualment del patrimoni públic del sòl, com els costos d'enderrocs si són necessaris i les indemnitzacions per les edificacions que poden trobar-se afectades.

	Finançament		
	Ajunt. (€)	Adm. Territ. (€)	Altres (€)
V Actuacions de viari			
V.A Vies bàsiques que s'han d'executar al 100% a càrrec dels sectors de planejament			1.320.701
V.B Vies bàsiques i vies existents que s'han d'executar a càrrec de l'Ajuntament	1.516.093		
V.C Remodelació de vies existents	60.900		
D Aparcaments	3.817.364		
	5.394.357		1.320.701
		6.715.058	

		Finançament		
		Ajunt. (€)	Adm. Territ. (€)	Altres (€)
EL	Actuacions d'espais lliures			
EL.A	Espais Lliures del Sistema General que formen part d'alguna figura de planejament			4.018.879
EL.B	Espais Lliures del Sistema General que no formen part de cap figura de planejament	7.893.751		
EL.C	Espais Lliures del Sistema Local	4.012.041		
		11.905.792		4.018.879
			15.924.671	

		Finançament		
		Ajunt. (€)	Adm. Territ. (€)	Altres (€)
Altres actuacions				
E	Equipaments	7.080.389	1.560.945	
CV	Actuacions de connexió vertical	136.000		
RPU	Redacció de documents de planejament urbanístic	300.000		
		7.516.389	1.560.945	
			9.077.334	

Quant les actuacions de viari, en el nucli de Ciutadella i el seu entorn 1.320.701 € estan vinculats a Sistemes Generals lligats a sectors de planejament. Als SUDO Son Marçal i Ciutat de Palma, lligats a la connexió de l'avinguda Ciutat de Palma amb la ronda Nord, el sistema d'actuació serà el de cooperació. En aquesta modalitat, d'acord amb l'article 88 de la LUIB, *les persones propietàries aporten el sòl de cessió obligatòria i l'administració executa les obres d'urbanització amb càrrec a aquestes*. L'avinguda ciutat de Palma connecta la ronda Sud amb la ronda Nord i representa d'acord amb la memòria del Pla General un dels límits urbans clars del nucli tradicional de Ciutadella, que divideix residència d'indústria.

	Programació Sexenni	
	1r	2n
Actuacions de viari	6.715.058	
Ajuntament	208.364	5.185.993
Altres	1.320.701	
Actuacions Espais Lliures	15.924.671	
Ajuntament		11.905.792
Altres	4.018.879	
Altres actuacions	9.077.334	
Ajuntament	2.436.000	5.080.389
Altres		1.560.945
	7.983.944	23.733.119
	31.717.063	

Del conjunt de les operacions, al primer sexenni l'Ajuntament ha de fer front a 2.436.000 €. El gruix d'aquesta despesa es troba en la construcció de la futura escola de música, a tocar de l'antiga OAR, amb una partida inicial computada per a aquest document en 2.000.000 €. Per tal de poder-hi fer front, primer s'hauria d'executar alguna de les figures de planejament que el POD determina, com són els bastions.

Per al segon sexenni es troben programades tota una sèrie d'actuacions que sumen 22.172.174 €, entre els sistemes generals i els locals. De les despeses més significatives a les que l'Ajuntament ha de fer-hi front es troba la construcció de l'aparcament soterrat a Dalt dels Penyals, amb un cost d'uns 3.609.000 €. Tenim en compte els valors de referència pel que fa als valors de venda de places d'aparcament i del possible comerç vinculat al mateix a la primera planta soterrada, treballant amb la hipòtesis d'una futura concessió per tal d'impulsar la construcció d'aquest aparcament. El valor residual després de les despeses de transformació urbanística i tenint en compte els valors dels aprofitaments (comerç i aparcament soterrat), resulta positiu en 2.093.133 €, fent viable la futura concessió i execució d'aquesta actuació.

Costos de transformació urbanística	Urbanització de sistemes		Superfície (m ²)	Longitud (m)	Cost construcció/urbanització (€/m ²)	Cost (€/m)	Total costos (€)		
	EL	Urbanització	3.147		61		191.967		
	Altres càrregues		Superfície (m ²)		Cost construcció/urbanització (€/m ²)		Total costos (€)		
	Aparcament soterrat		Planta -1	2.000		450		900.000	
			Planta -2	2.580		500		1.290.000	
			Planta -3	2.580		550		1.419.000	
	Resta de càrregues		Sup. sostre (m ² sostre)	Cost enderroc (€/m ² sostre)	Cost construcció (€/m ² sostre)		Total costos (€)		
	Enderrocs								
	Indemnitzacions edificacions								
	Activitats								
Total costos de transformació urbanística							3.800.967		
Valors individuals aprofitaments urbanístics	Usos		Sup. sostre (m ² sostre)	Valor de venda (€/m ² sostre)			Total venda (€)		
	Comercial		770	1.050			808.500		
			Sup. Sostre (m ² sostre)	Rati sup/plaça (€/m ² sostre)	Preu lloguer (€/mes)	Taxa d'interès	Mesos	Total venda (€)	
	Aparcament soterrat		Planta -1	2.000	25	70	0,03	9	1.680.000
			Planta -2	2.580	25	60	0,03	9	1.857.600
			Planta -3	2.580	25	50	0,03	9	1.548.000
Valor objectiu dels aprofitaments							5.894.100		

Pel que fa a les actuacions d'espais lliures en el nucli de Ciutadella i el seu entorn, 4.018.879 € estan vinculats a Sistemes Generals lligats a sectors de planejament i els 11.905.792 € restants són a càrrec de l'Ajuntament de Ciutadella.

Quant a d'altres actuacions en el nucli de Ciutadella i el seu entorn, destaquen les vinculades als equipaments i a la redacció de documents de planejament, on l'Ajuntament haurà de fer front a un total de 7.516.389 € aproximadament.

Un dels aspectes fonamentals d'aquest document és l'agenda. Al primer sexenni es programen en el nucli de Ciutadella i el seu entorn tot un seguit d'actuacions aïllades, on l'Ajuntament ha de fer front a 2.644.364 € aproximadament i al segon sexenni a 22.172.174 €. El gruix de les actuacions es programa doncs al segon sexenni per tal de poder desplegar algunes de les figures de planejament amb anterioritat i obtenir els ingressos dels aprofitaments urbanístics per poder-ne fer front.

Tot seguit es desglossen detalladament les actuacions aïllades tant del Pla General com del Pla d'Ordenació Detallada:

V. Actuacions de viari

A - Vies bàsiques. Finançament en un 100% a càrrec dels sectors de planejament

Identificació	Superfície (m ²)	Secció (m)	Longitud (m)	Cost construcció/urbanització			Adquisició del sòl			Resta de càrregues						Finançament			Programació	
				Cost unitari (€/m ²)	Cost unitari (€/m)	Total (€)	Sup. adquirir (m ²)	Cost unitari (€/m ²)	Valor sòl (€)	Sup. sostre (m ² sostre)	Cost enderroc (€/m ² sostre)	Cost construcció (€/m ² sostre)	Cost adquisició (€/m ² sostre)	Enderrocs (€)	Indemnitz. (€)	Ajunt. (€)	Adm. Territ. (€)	Altres (€)	Sexenni 1r 2n	
				V.A. 1	Continuació avinguda Ciutat de Palma SUDO Son Marçal	30	233	2.816	656.012	6.990	10	69.900								
V.A. 2	Continuació avinguda Ciutat de Palma SUDO Ciutat de Palma	30	157	2.816	442.034	4.710	10	47.100									489.134	X		
V.A. 3	Rotonda de connexió de la Ronda Nord amb l'avinguda Ciutat de Palma al SUDO Ciutat de Palma	2.248		47	105.656												105.656	X		
TOTAL																1.320.701				

B - Vies bàsiques i vies existents que s'han d'executar a càrrec de l'Ajuntament

Identificació	Superfície (m ²)	Secció (m)	Longitud (m)	Cost construcció/urbanització			Adquisició del sòl			Resta de càrregues						Finançament			Programació	
				Cost unitari (€/m ²)	Cost unitari (€/m)	Total (€)	Sup. adquirir (m ²)	Cost unitari (€/m ²)	Valor sòl (€)	Sup. sostre (m ² sostre)	Cost enderroc (€/m ² sostre)	Cost construcció (€/m ² sostre)	Cost adquisició (€/m ² sostre)	Enderrocs (€)	Indemnitz. (€)	Ajunt. (€)	Adm. Territ. (€)	Altres (€)	Sexenni 1r 2n	
				V.B. 1	Adquisició del sòl i urbanització del tram del carrer dels Comerciants i Botiguers entre els carrers dels Sabaters i Mariners i Pescadors	678	30	23	2.816	63.630	678	272	184.416							
V.B. 2	Adquisició del sòl i urbanització del tram del carrer de Jerònia Alzina, entre el camí des Caragol i el carrer de Terrassa	299	12	25	1.335	33.252	77	100	7.700	230	37	975	8.510	224.250	273.712				X	
V.B. 3	Adquisició del sòl i urbanització del tram del carrer de Sant Antoni Maria i Claret, entre el carrer Domingo Savio i el camí Vell de Maó	686	18	39	1.795	26.891	276	925	255.300	532	37	400	19.684	212.800	514.675				X	
V.B. 4	Adquisició del sòl i urbanització del tram del carrer Àngel Ruiz i Pablo, entre el passeig de Sant Nicolau i el carrer de Gustavo Mas Salesià	149	20	8	1.976	15.099	149	925	137.825	234	37	400	8.658	93.600	255.182				X	
V.B. 5	Adquisició d'una parcel·la edificada i part d'una segona parcel·la i adequació d'un pas confrontant a la muralla	108			61	6.588	108	925	99.900	270	37	400	9.990	108.000	224.478				X	
TOTAL																1.516.093				

C - Remodelació de vies existents

Identificació	Superfície (m ²)	Secció (m)	Longitud (m)	Cost construcció/urbanització			Fanals			Resta de càrregues						Finançament			Programació	
				Cost unitari (€/m ²)	Cost unitari (€/m)	Total (€)	Nombre de columnes amb il·luminària cada 25 metres	Nombre sencer de columnes + il·luminàries	Preu columna + il·luminària + instal·lació (€/unitat)	Sup. sostre (m ² sostre)	Cost enderroc (€/m ² sostre)	Cost construcció (€/m ² sostre)	Cost adquisició (€/m ² sostre)	Enderrocs (€)	Indemnitz. (€)	Ajunt. (€)	Adm. Territ. (€)	Altres (€)	Sexenni 1r 2n	
				V.C. 1	Completament enllumenat carrer des Racó des Freres		64			2,56	3,00	1,050								
V.C. 2	Completament enllumenat camí de Sa Farola		1.229			49,15	49,00	1,050									51.450		X	
V.C. 3	Completament enllumenat camí Santandria		154			6,17	6,00	1,050									6.300		X	
TOTAL																60.900				

D - Aparcaments																						
Identificació	Superfície (m²)	Secció (m)	Longitud (m)	Cost construcció/urbanització			Adquisició del sòl			Resta de càrregues						Finançament			Programació			
				Cost unitari (€/m²)	Cost unitari (€/m)	Total (€)	Sup. adquirir (m²)	Cost unitari (€/m²)	Valor sòl (€)	Sup. sostre (m² sostre)	Cost enderroc (€/m² sostre)	Cost construcció (€/m² sostre)	Cost adquisició (€/m² sostre)	Enderrocs (€)	Indemnitz. (€)	Ajunt. (€)	Adm. Territ. (€)	Altres (€)	Sexenni 1r 2n			
V.D. 1	Urbanització aparcament carrer dels Manobres	906			52		47.112											47.112			X	
V.D. 2	Urbanització aparcament vora es Centre Sociosanitari Santa Rita	3.101			52		161.252											161.252			X	
V.D. 3	Construcció aparcament soterrat a Dalt dels Penyals	2.000	PLANTA -1		450		900.000											900.000				
		2.580	PLANTA -2		500		1.290.000											1.290.000				X
		2.580	PLANTA -3		550		1.419.000											1.419.000				
TOTAL																	3.817.364					

EL. Actuacions d'espais lliures

A - Espais Lliures del Sistema General que formen part d'alguna figura de planejament

Identificació	Superfície (m²)	Secció (m)	Longitud (m)	Cost construcció/urbanització			Adquisició del sòl			Resta de càrregues						Finançament			Programació			
				Cost unitari (€/m²)	Cost unitari (€/m)	Total (€)	Sup. adquirir (m²)	Cost unitari (€/m²)	Valor sòl (€)	Sup. sostre (m² sostre)	Cost enderroc (€/m² sostre)	Cost construcció (€/m² sostre)	Cost adquisició (€/m² sostre)	Enderrocs (€)	Indemnitz. (€)	Ajunt. (€)	Adm. Territ. (€)	Altres (€)	Sexenni 1r 2n			
EL.A 1	Parc Urbà a la UA Sa Farola	7.736			10		77.360	7.736	190	1.469.842											1.547.202	X
EL.A 2	Parc Urbà del Canal Salat, adscrit al SUDO Sa Coma	14.645			10		146.451	14.645	9	131.806											2.343.323	X
		7.219			44		317.636	7.219	190	1.371.610	860	37	400			31.820	344.000				128.354	X
EL.A 3	Parc Urbà de Cala en Busquets, adscrit al SUDO Es Port Vell	2.674			10		26.740	2.674	38	101.614											128.354	X
TOTAL																	4.018.879					

B - Espais Lliures del Sistema General que no formen part de cap figura de planejament

Identificació	Superfície (m²)	Secció (m)	Longitud (m)	Cost construcció/urbanització			Adquisició del sòl			Resta de càrregues						Finançament			Programació			
				Cost unitari (€/m²)	Cost unitari (€/m)	Total (€)	Sup. adquirir (m²)	Cost unitari (€/m²)	Valor sòl (€)	Sup. sostre (m² sostre)	Cost enderroc (€/m² sostre)	Cost construcció (€/m² sostre)	Cost adquisició (€/m² sostre)	Enderrocs (€)	Indemnitz. (€)	Ajunt. (€)	Adm. Territ. (€)	Altres (€)	Sexenni 1r 2n			
EL.B 1	Adquisició i adequació Parc Urbà Via Mestre Vives, sa Platja Gran	1.628			10		16.280	1.628	38	61.864								78.144				X
EL.B 2	Adquisició del Parc Urbà dins de la Zona Marítime-terrestre vora es camí de Sa Farola																		X			
EL.B 3	Adquisició i urbanització de la part alta des Pla de Sant Joan a tocar des bastió de Sa Font	2.805			44		123.420	2.805	925	2.594.625								2.718.045				X
EL.B 4	Adquisició i adequació del Parc Urbà a tocar de la Torre des Castellar	4.845			10		48.450	4.845,00	38,00	184.110								232.560				X
EL.B 5	Adquisició del Parc Urbà dins de la Zona Marítime-terrestre a tocar de la Torre des Castellar																		X			
EL.B 6	Adquisició i adequació del Parc Urbà de la Cala Santandria	6.352			10		63.520	6.352,00	190,00	1.206.880								1.270.400				X
EL.B 7	Adquisició del Parc Urbà dins de la Zona Marítime-terrestre a la Cala Santandria																		X			
EL.B 8	Adquisició i adequació del Parc Urbà del torrent d'es Canal	16.418			10		164.180	16.418	190	3.119.420	726	37	300			26.862	217.800	3.528.262				X
EL.B 9	Adquisició i adequació de part del Parc Urbà de Sa Vinyeta	3.317			10		33.170	3.317	10	33.170								66.340				X
TOTAL																	7.893.751					

C - Espais Lliures del Sistema Local

Identificació	Superfície (m²)	Secció (m)	Longitud (m)	Cost construcció/urbanització			Adquisició del sòl			Resta de càrregues						Finançament			Programació					
				Cost unitari (€/m²)	Cost unitari (€/m)	Total (€)	Sup. adquirir (m²)	Cost unitari (€/m²)	Valor sòl (€)	Sup. sostre (m² sostre)	Cost enderroc (€/m² sostre)	Cost construcció (€/m² sostre)	Cost adquisició (€/m² sostre)	Enderrocs (€)	Indemnitz. (€)	Ajunt. (€)	Adm. Territ. (€)	Altres (€)	1r	2n				
																					Ajunt.	Adm. Territ.	Altres	Sexenni
ELC 1	Adquisició de sòl i urbanització passeig vora es Cementiri Vell	1.870	18	107		1.795	191.758															X		
ELC 2	Adquisició de sòl i urbanització jardins i aparcament Pintor Torrent	1.621			52	84.292	84.292	1.621,00	340,00	551.140	147	37	300		39.553	587.950	819.261						X	
ELC 3	Adquisició de sòl i urbanització del jardinet del camí des Caragol	393			61	23.973	23.973	393,00	185,00	72.705	393	37	300		14.541	117.900	229.119						X	
ELC 4	Adquisició de sòl i urbanització dels jardins i aparcament des cementiri Vell	1.942			52	100.984	100.984	1.942	340	660.280	978	37	75		36.186	73.350	1.235.996						X	
ELC 5	Adquisició de sòl i urbanització dels jardins i aparcament a Santa Maria Magdalena	12.875			52	669.500	669.500	12.875,00	10,00	128.750							798.250						X	
ELC 6	Adequació de l'espai lliure del carrer Signe Àries	3.963			25	99.075	99.075										99.075						X	
ELC 7	Adquisició del 50% del sòl i urbanització espai lliure al costat futura Escola de Música	147			61	8.993	8.993	147	925	136.375							145.368						X	
TOTAL															4.012.041									

E. Actuacions d'equipaments

Identificació	Superfície (m²)	Secció (m)	Longitud (m)	Cost construcció/urbanització			Adquisició del sòl			Resta de càrregues						Finançament			Programació						
				Cost unitari (€/m²)	Cost unitari (€/m)	Total (€)	Sup. adquirir (m²)	Cost unitari (€/m²)	Valor sòl (€)	Sup. sostre (m² sostre)	Cost enderroc (€/m² sostre)	Cost construcció (€/m² sostre)	Cost adquisició (€/m² sostre)	Enderrocs (€)	Indemnitz. (€)	Ajunt. (€)	Adm. Territ. (€)	Altres (€)	1r	2n					
																					Ajunt.	Adm. Territ.	Altres	Sexenni	
E 1	Adquisició reserva de sòl per a l'ampliació del CP Pintor Torrent	1.432						340	486.880		215	37	300		7.945	64.419	559.244							X	
E 2	Adquisició reserva de sòl per Torrepetxina Nova	8.145						8.145	340	2.769.300	405	37	300		14.985	121.500	2.905.785							X	
E 3	Edificació escola de música OAR					2.000.000	2.000.000										2.000.000						X		
E 4	Projecte de rehabilitació i canvi d'ús de l'antiga estació marítima	1.601			100	160.100	160.100										160.100							X	
E 5	Adquisició reserva de sòl equipament esportiu Av. Cutat de Palma	2.366						2.366	340	804.440							804.440							X	
E 6	Adquisició reserva de sòl ampliació escola Pere Casanovas	982						982	340	333.880							333.880							X	
E 7	Adquisició reserva de sòl ampliació parc de Bombers	11.283						11.283	10	112.830							112.830							X	
E 8	Adquisició reserva de sòl ampliació Cementiri Nou	15.728						15.728	10	157.280							157.280							X	
E 9	Adquisició reserva de sòl ampliació Escorxador	4.683						4.683	10	46.830							46.830							X	
E 10	Adquisició antigues bateries i quarter de Son Olivaret	312.189						312.189	5	1.560.945								1.560.945						X	
TOTAL															7.080.389			1.560.945							

CV. Actuacions de connexió vertical

Identificació	Superfície (m²)	Secció (m)	Nombre (unitats)	Cost construcció/urbanització			Adquisició del sòl			Resta de càrregues						Finançament			Programació					
				Cost ascensor (€/unitat)	Cost instal·lació (€/unitat)	Total (€)	Sup. adquirir (m²)	Cost unitari (€/m²)	Valor sòl (€)	Sup. sostre (m² sostre)	Cost enderroc (€/m² sostre)	Cost construcció (€/m² sostre)	Cost adquisició (€/m² sostre)	Enderrocs (€)	Indemnitz. (€)	Ajunt. (€)	Adm. Territ. (€)	Altres (€)	1r	2n				
																					Ajunt.	Adm. Territ.	Altres	Sexenni
CV 1	Construcció ascensor Plaça des Born		1	28.000	40.000	68.000											68.000						X	
CV 2	Construcció ascensor connexió camí de sa Farola amb passeig des Moll		1	28.000	40.000	68.000											68.000						X	
TOTAL															136.000									

RPU. Redacció de documents de planejament urbanístic

RPU 1	Revisió i redacció del PEPCHA																300.000						X	
-------	-------------------------------	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	---------	--	--	--	--	--	---	--

3.2 AVALUACIÓ D'INGRESSOS CORRESPONENTS A LA CESSIÓ DE SÒL I EQUILIBRI ENTRE ÀMBITS D'ACTUACIÓ

Les dades recollides a continuació ho són a efectes del càlcul teòric d'ingressos per a la justificació de la sostenibilitat econòmica del planejament. Les condicions d'edificació es regiran per la fitxa particularitzada del document de gestió i normes urbanístiques.

Aquest POD, en desplegament del Pla General, empra els diferents mecanismes que la legislació vigent en matèria d'urbanisme preveu per l'obtenció dels recursos necessaris per al seu finançament. En aquest sentit, es preveuen els ingressos per l'aprofitament urbanístic de cessió corresponent als sòls urbans (UA) i urbanitzables (SUDO, SUNOD).

La metodologia emprada per tal d'estimar un balanç comparatiu relatiu a la rendibilitat econòmica, en els termes establerts en la legislació estatal, a la LUIB i mitjançant mètodes comparatius àmpliament validats, dels costos de manteniment dels serveis públics necessaris (informe de sostenibilitat econòmica) i de les actuacions que incrementen l'índex d'edificabilitat bruta o que canvien l'ús global pel que fa a les determinacions estructurals establertes en el planejament anterior (viabilitat econòmica) és la següent:

1. Primer de tot s'avaluen els **costos de transformació urbanística** (TU) en euros (€), comptabilitzant tant la urbanització de sistemes (viari, espais lliures...) i d'altres càrregues tals com enderrocs d'edificacions existents, indemnitzacions per les edificacions i per les activitats que s'hi duen a terme actualment.
2. Es calculen els valors individuals dels **aprofitaments**, d'acord amb la superfície de sostre per cadascun dels usos i el valor de venda per m² de sostre de cadascun d'ells, d'acord amb els valors de referència calculats al capítol anterior. Amb això es calcula el valor total dels aprofitaments en euros (valor objectiu) i els dels aprofitaments públics derivats del deure de participació de la comunitat en les plusvàlues generades pel planejament i el valor de l'aprofitament subjectiu, que correspon a les persones propietàries integrades en l'actuació urbanística, d'acord amb l'apartat 4 de l'article 24 de la LUIB).

Valor objectiu aprofitament = valor aprofitament públic (5% al 20%) + valor aprofitament subjectiu.

3. Es calcula el **valor residual del sòl** aportat, tot avaluant el valor residual total després de les despeses de transformació urbanística i dividint-lo per la superfície total de l'àmbit d'actuació.

Valor residual del sòl aportat (€/m² sòl) = (valor de l'aprofitament subjectiu (€) – costos de transformació urbanística (€)) / superfície de sòl àmbit (m² sòl)

4. D'una altra banda el **coeficient de transformació subjectiu** (€/m² sostre), es calcula a partir del sostre total de l'àmbit i de les ponderacions relatives entre els usos, en referència a l'ús característic (residencial) en funció de l'estudi de mercat realitzat.

Coeficient de transformació subjectiu (€/m² sostre) = Costos de transformació urbanística (€) / sostre de l'aprofitament subjectiu

5. Finalment, d'acord amb l'article 24 de la LUIB, es calcula l'**aprofitament urbanístic mitjà** de l'àmbit espacial d'ordenació concret (ua/m² sòl) i es determina mitjançant la suma de totes les edificabilitats del sector (m² sostre), corresponents a cadascun dels usos detallats dels que són susceptibles. S'aplica un coeficient de ponderació relativa entre els usos, degut a que no tots ells tenen el mateix pes econòmic al mercat, i es determinen tot un seguit de ponderacions relatives entre els usos en referència a l'ús característic (residencial), de tal manera que 1 ua = 1 m² de sostre residencial. Als usos restants detallats previstos en l'actuació, se'ls assignen valors de comparació amb la unitat, determinats en proporció als diferents valors de repercussió de sòl (€/m² sostre) corresponents a cadascun d'aquests usos.

Aprofitament urbanístic mitjà (ua/m² sòl) = aprofitament objectiu (ua)/superfície de l'actuació urbanística (m² sòl)

L'aprofitament urbanístic, d'acord amb l'article 24 de la LUIB, es mesura en unitats d'aprofitament (ua) i és el paràmetre que representa el contingut jurídic-urbanístic atribuït pel planejament a un sòl concret i determina el contingut econòmic del dret de propietat.

Pel que fa a les ponderacions relatives entre els usos en referència a l'ús característic (residencial), d'acord amb l'estudi de mercat dut a terme i els valors de venda estimats al Pla General, les ponderacions que aquest POD determina són: residencial (1), comercial (0,924), industrial (0,704), primera planta d'aparcament soterrat (0,739), segona planta d'aparcament soterrat (0,634), tercera planta d'aparcament soterrat (0,528).

Unitats d'Actuació (UA)

Es recullen en el quadre següent les dades de les diferents unitats en el nucli de Ciutadella i el seu entorn.

Tipus sòl	Nom sector	Superfície	Viari	Espais lliures	Equipament	Edificabilitat neta (m ² st/m ² s)	Edificabilitat bruta (m ² st/m ² s)	Sistemes	Zones	Sostre no residencial (m ² sostre)	Sostre residencial (m ² sostre)	Núm. Habitatges	Potencial habitants	Potencial turística	%
1 UA	Carretera a Cap d'Artrutx 1	16.035	969			0,18	0,17	6,0%	94,0%	0	2.712	15	45		2,3%
2 UA	Carretera a Cap d'Artrutx 2	16.964	1.349			1,00	0,92	8,0%	92,0%	0	15.615	78	234		11,9%
3 UA	Carretera a Cap d'Artrutx 3	50.839	12.370	3.992		0,27	0,17	37,2%	62,8%	3.847	4.762	26	78		4,0%
4 UA	Carretera a Cap d'Artrutx 4	35.292	4.574	5.030		0,18	0,13	27,2%	72,8%	0	4.624	25	75		3,8%
5 UA	Carretera a Cap d'Artrutx 5	27.523	3.166	2.961		0,18	0,14	22,3%	77,7%	0	3.851	21	63		3,2%
6 UA	Carretera a Cap d'Artrutx 6	39.342	4.853	2.699		0,18	0,15	19,2%	80,8%	0	5.722	31	93		4,7%
7 UA	Carretera a Cap d'Artrutx 7	12.656	4.334	1.111		0,18	0,10	43,0%	57,0%	0	1.298	7	21		1,1%
8 UA	Carretera a Cap d'Artrutx 8	27.447	3.760	2.257		0,18	0,14	21,9%	78,1%	0	3.857	21	63		3,2%
9 UA	Carretera a Cap d'Artrutx 9	16.273	2.332	885		0,18	0,14	19,7%	80,3%	0	2.350	13	39		2,0%
10 UA	Concòrdia	3.744	922	1.210		2,27	0,98	56,9%	43,1%	956	2.700	26	78		4,0%
11 UA	La Pau	8.587	1.369	3.772		2,49	1,00	59,9%	40,1%	2.687	5.900	62	186		9,4%
12 UA	Plaça Sevilla	8.935	2.295	2.188		2,07	0,76	62,5%	37,5%	652	6.101	67	201		10,2%
13 UA	Marino Benejam	2.811	974		678	2,43	1,00	58,8%	41,2%	0	2.816	33	99		5,0%
14 UA	Santa Bàrbara	5.707	2.682			2,55	1,35	47,1%	52,9%	0	7.704	86	258		13,1%
15 UA	Sa Farola	23.835	2.849	7.435		0,40	0,20	50,8%	49,2%	0	5.420	13	39		2,0%
16 UA	Santandria	16.654	2.153			0,44	0,39	12,9%	87,1%	3.246	3.182	10	30	90	6,1%
17 UA	Son Carrió	5.769		844		0,35	0,30	14,6%	85,4%	0	1.724	8	24		1,2%
18 UA	Son Cabrisses	147.748	15.063	2.156		0,35	0,31	12,1%	87,9%	0	45.479	86	258		13,1%
TOTAL Urbà		466.161	66.014	36.540	678	0,88	0,46	32,23%	67,77%	11.388	125.818	628	1.884	90	100%
TOTAL GLOBAL (residencial i turístic)														1.974	

Sectors de Sòl Urbanitzable Directament Ordenats (SUDO) i No Ordenats Directament (SUNOD)

Es recullen en el quadre següent les dades dels diferents sectors en el nucli de Ciutadella i el seu entorn.

Tipus sòl	Nom sector	Superfície	Viari	Espais lliures	Equipamen t	Edificabilit at neta (m² st/m² s)	Edificabilit at bruta (m² st/m² s)	Sistemes	Zones	Sostre no residencial (m²sostre)	Sostre residencial (m²sostre)	Núm. Habitatges	Potencial habitants	Potencial turística	%
1 SUDO	Canal Salat	87.721	8.962	44.290	6.031	2,01	0,49	75,7%	24,3%	13.081	29.759	283	849		9,3%
2 SUDO	Ciutat de Palma	85.122	15.447	45.179		1,74	0,50	71,2%	28,8%	3.007	40.035	502	1.506		16,4%
3 SUDO	Son Marçal	93.781	11.235	31.619	22.598	2,32	0,49	78,7%	21,5%	7.281	39.047	426	1.278		13,9%
4 SUDO	General Morera	70.421 m2 SB i 22.195 m2 SR adscrit	11.304	29.552		1,56	0,50	58,0%	42,0%	2.998	43.140	512	1.536		16,7%
5 SUDO	Es Port Vell	38076 m2 SB i 2674 m2 SU adscrit	11.863	9.733	7.818	1,31	0,36	72,2%	27,8%	4.420	10.446	125	375		4,1%
6 SUDO	Melitón Pérez	85.045	10.362	22.413	18.148	1,78	0,50	68,6%	28,1%	12.500	30.022	531	1.593		17,4%
7 SUNOD	Sa Coma	37819 m2 SB i 14645 m2 SR adscrit i 7219 SU adscrit	-	17.860	-	-	0,40	75,2%	24,8%	23.873		156	468		5,1%
8 SUNOD	Es Port Nou	97.710	-	41.500	8.000	-	0,40	69,3%	30,7%	39.000		114	342		3,7%
9 SUNOD	Son Eloi	153933 m2 SB i 26593 m2 SR adscrit	-	24.000	20.000	-	0,40	40,0%	60,0%	72.210		231	693		7,6%
10 SUNOD	Son Óleo	50.280	5.500	17.000	7.500	-	0,40	59,7%	40,3%	20.000		100	300		3,3%
11 SUNOD	Son Carrió	43.609	7.105	9.112	4.984	-	0,35	51,3%	48,7%	15.073		18	54	180	2,6%
TOTAL Urbanitzable		843.517	81.778	292.259	95.079	1,79	0,44			405.892		2.998	8.994	180	

9.174

Per al SUDO Es Port Vell, s'ha computat com a costos de transformació urbanística el cost de l'aparcament soterrat lligat a la possible estació d'autobusos. Com es tracta d'un sector d'iniciativa pública, el que ha de fer aquets document és verificar la seva viabilitat econòmica, computant també la renda de l'aparcament.

3.3 VIABILITAT ECONÒMICA DE LES PROPOSTES DEL PLA D'ORDENACIÓ DETALLADA

D'acord amb el que estableix el Pla General, aquest POD avalua detalladament les despeses corresponents a les actuacions de nova urbanització (sectors de SUDO i SUNOD), de renovació urbanística (unitats d'actuació), actuacions aïllades i redacció d'altres figures de planejament, d'acord amb els criteris i valors de referència que aquell va establir. Igualment inclou l'avaluació d'ingressos corresponents a les cessions de sòl i justifica l'equilibri de càrregues i beneficis en cadascuna de les diferents categories d'àrees de transformació urbanística.

		Aprofitaments programació (€)		
		Sexenni		
		1r	2n	
UA 1	Carretera a Cap d'Artrutx 1		0	
UA 2	Carretera a Cap d'Artrutx 2		0	
UA 3	Carretera a Cap d'Artrutx 3		0	
UA 4	Carretera a Cap d'Artrutx 4		593.750	
UA 5	Carretera a Cap d'Artrutx 5		498.750	1.092.500
UA 6	Carretera a Cap d'Artrutx 6		0	
UA 7	Carretera a Cap d'Artrutx 7		0	
UA 8	Carretera a Cap d'Artrutx 8		0	
UA 9	Carretera a Cap d'Artrutx 9		0	
UA 10	Concòrdia	610.650		
UA 11	La Pau	476.188		
UA 12	Plaça Sevilla	761.534		2.328.218
UA 13	Marino Benejam	479.846		
UA 14	Santa Bàrbara	0		
UA 15	Sa Farola		308.750	
UA 16	Santandria		0	
UA 17	Son Carrió		380.000	2.731.250
UA 18	Son Cabrisses		2.042.500	
		2.328.218	3.823.750	
SUDO 1	Canal Salat	7.131.191		
SUDO 2	Ciutat de Palma	7.295.567		
SUDO 3	Son Marçal	7.800.366		
SUDO 4	General Morera	7.823.241		40.250.463
SUDO 5	Es Port Vell	1.098.383		
SUDO 6	Melitón Pérez		9.101.715	
		31.148.748	9.101.715	
		40.250.463		

Finalment es tracta de demostrar la capacitat de la hisenda municipal de fer front, en la part que li pertoqui a aquestes transformacions, preferiblement a partir del conjunt d'ingressos que se'n deriven de les mateixes, abans que d'altres fonts pròpies de la hisenda municipal.

Considerant les intervencions en el nucli urbà de Ciutadella i el seu entorn, el conjunt dels ingressos derivats 40.250.463 € cobreix amb escreix la despesa a la que ha de fer front l'Ajuntament

24.816.538 € amb una reserva econòmica per arribar a fer front a la demanda d'equipaments, que necessàriament va lligada amb el creixement demogràfic.

D'una banda, si només s'executen les operacions estratègiques plantejades a la memòria d'aquest POD, per les Unitats d'Actuació anomenades "bastions" (Concòrdia, La Pau, Plaça Sevilla, Marino Benejam i Santa Bàrbara, on l'aprofitament d'aquest últim ja es troba realitzat i no es computa a efectes de càlcul en aquesta memòria), l'aprofitament urbanístic és de 2.328.218 €, amb el que gairebé es pot arribar a cobrir les despeses per l'Ajuntament relatives a les actuacions aïllades programades al primer sexenni (2.644.364 €), tot tenint en compte que gairebé la totalitat de les despeses de l'Ajuntament al primer sexenni és la construcció de la futura escola de música.

El gruix de les actuacions que es proposen en el nucli urbà de Ciutadella i el seu entorn, tant al Pla General, com al Pla d'Ordenació Detallada, són programades al segon sexenni (22.172.174 €), i es demostra la capacitat d'executar-les, sempre i quan s'hagin desplegat alguns dels SUDO proposats. L'aprofitament dels SUDO programats al primer sexenni és aproximadament de 31.148.748 €, amb el qual l'Ajuntament podrà fer front a les actuacions programades al segon sexenni (22.172.174 €), deixant un marge de benefici de 8.976.574 €, per tal d'executar els equipaments necessaris per acollir la possible demanda demogràfica.

3.4 EQUILIBRI ENTRE ELS ÀMBITS DE PLANEJAMENT

La comparació del valor unitari residual del sòl aportat ($\text{€}/\text{m}^2$ sòl aportat), el coeficient de transformació subjectiu ($\text{€}/\text{m}^2$ sostre) i l'aprofitament urbanístic mitjà (ua/m^2 sòl), dels diferents àmbits d'actuació urbanística ens permet verificar la homogeneïtat dels sectors en el marc del PG i del POD. Per ser el més acurat possible, s'ha plantejat la comparació en cinc grans grups: SUDO, UA's vorera esquerra Santandria, bastions i altres UA's.

			% cessió	Ingressos cessió (€)	Valor unitari residual del sòl aportat ($\text{€}/\text{m}^2$ sòl aportat)	Coefficient de transformació subjectiu ($\text{€}/\text{m}^2$ sostre)	Aprofitament urbanístic mitjà (ua/m^2 sòl)
Sectors de sòl urbanitzable directament ordenats	SUDO 1	Canal Salat	15	7.131.191	438	56	0,48
	SUDO 2	Ciutat de Palma	15	7.295.567	419	145	0,50
	SUDO 3	Son Marçal	15	7.800.366	436	95	0,49
	SUDO 4	General Morera	15	7.823.241	453	62	0,50
	SUDO 5	Es Port Vell	5	1.098.383	304	462	0,47
	SUDO 6	Melitón Pérez	20	9.101.715	388	106	0,47
					40.250.463	417	126

Respecte al primer grup (SUDO), pel que fa al valor unitari residual del sòl aportat ($\text{€}/\text{m}^2$ sòl aportat) tots els sectors ronden la mitjana del grup (417 $\text{€}/\text{m}^2$ sòl aportat), desviant-se d'aquesta xifra entre més/menys un 7%. El sector Es Port Vell, en canvi obté una diferència de gairebé el 27,13% més, respecte la mitjana del grup. S'ha de tenir en compte que es tracta d'un sector estratègic, ja que és la localització d'una de les alternatives per la futura estació d'autobusos i per un gran aparcament soterrani a càrrec del sector, públic en la seva totalitat. Per tant, per tal d'assegurar la rendibilitat del sector, s'han tingut en compte els beneficis de l'explotació/venda de l'aparcament i les despeses del mateix. Ara bé, al mateix sector l'aprofitament urbanístic mitjà (ua/m^2 sòl) és de 0,47 ua/m^2 sòl, exactament com la mitjana del grup. Els aprofitaments urbanístics mitjans no tenen en compte les despeses de transformació urbanística i aquest sector, en el moment que es computa com a despeses l'aparcament soterrat i l'estació d'autobusos fa que el valor del coeficient de transformació subjectiu ($\text{€}/\text{m}^2$ sostre) sigui més alt, en comparació a la resta de sectors del mateix grup i per tant fa baixar el valor unitari residual del sòl aportat. Si es computa l'aprofitament de l'aparcament soterrat, el valor unitari del sòl aportat i l'aprofitament urbanístic mostra que és viable l'operació.

			% cessió	Ingressos cessió (€)	Valor unitari residual del sòl aportat ($\text{€}/\text{m}^2$ sòl aportat)	Coefficient de transformació subjectiu ($\text{€}/\text{m}^2$ sostre)	Aprofitament urbanístic mitjà (ua/m^2 sòl)
UA's Vorera Esquerra Santandria	UA 1	Carretera a Cap d'Artrux 1	0	0	438	27	0,23
	UA 2	Carretera a Cap d'Artrux 2	0	0	1.089	3	1,25
	UA 3	Carretera a Cap d'Artrux 3	0	0	234	39	0,23
	UA 4	Carretera a Cap d'Artrux 4	5	593.750	302	103	0,18
	UA 5	Carretera a Cap d'Artrux 5	5	498.750	337	41	0,19
	UA 6	Carretera a Cap d'Artrux 6	0	0	374	3	0,20
	UA 7	Carretera a Cap d'Artrux 7	0	0	252	80	0,14
	UA 8	Carretera a Cap d'Artrux 8	0	0	347	86	0,19
	UA 9	Carretera a Cap d'Artrux 9	0	0	367	63	0,20
				1.092.500	374	34	0,27

Pel que fa a les Unitats d'Actuació lligades a la vorera esquerra de Santandria, moltes d'elles ja tenen el projecte d'urbanització aprovat i obres iniciades. Es tracta d'una valoració estimativa donada la complexitat de l'estat d'execució de les mateixes. Tot i així, si es contempla el valor unitari residual del sòl aportat (€/m² sòl aportat), es veu com clarament es troben totes elles igualades. En canvi, quant el valor de l'aprofitament urbanístic mitjà, aquest valor de la UA 2 és molt més alt que la mitjana, degut a la mida de les parcel·les i les edificabilitats. En canvi, per al valor unitari residual s'ha computat el nombre d'habitatges d'acord amb els valors ja desplegats a l'apartat de valors de referència, igualant així els aprofitaments, ja que moltes vegades no s'esgota l'edificabilitat neta per parcel·la degut a ocupacions i reculades.

Quant als bastions es tracta d'operacions estratègiques pel Pla General, i tot i ser operacions acurades totes elles, presenten uns valors força homogenis tal i com es pot comprovar al quadre inferior. Cal fer un esment especial que pel que fa a la UA 12 (Plaça Sevilla), que a priori és el sector més descompensat. La urbanització de l'aparcament ja està executada i es tracta d'una de les operacions estratègiques per tal de desllorigar el planejament de 1991 que no s'ha acabat d'executar tot i trobar-se en una posició estratègica dins del nucli. El Bastió de La Pau és, a priori, el més favorable de tots, tenint en compte que el PGOU 1991, qualifica els sòls inclosos a l'àmbit d'actuació com a sistema d'espais lliures i com a equipament privat. Es tracta doncs de fer viable l'operació aportant un aprofitament urbanístic suficient, com per a poder desplegar una operació estratègica al bastió de la Pau, tal i com es defensa a la memòria d'aquest Pla General i a la fitxa corresponent d'aquest POD, aportant tant espai lliure com habitatge, comerç i aparcament per a residents, tot aportant l'aparcament ja executat i la continuació del carrer del Bisbe Sever. Finalment destaca la UA 14 Santa Bàrbara, unitat d'actuació que es manté del PGOU de 1991, amb un aprofitament urbanístic mitjà que supera la unitat, no estant disconforme amb els articles 111 ni 112 de la Normativa Urbanística del Pla General de Ciutadella, degut a la disposició final de la mateixa, on es manté l'ordenació del planejament anterior.

			% cessió	Ingressos cessió (€)	Valor unitari residual del sòl aportat (€/m ² sòl aportat)	Coefficient de transformació subjectiu (€/m ² sostre)	Aprofitament urbanístic mitjà (ua/m ² sòl)
UA's Bastions	UA 10	Concòrdia	15	610.650	823	126	0,94
	UA 11	La Pau	5	476.188	582	508	1,00
	UA 12	Plaça Sevilla	10	761.534	715	77	0,75
	UA 13	Marino Benejam	15	479.846	927	47	1,00
	UA 14	Santa Bàrbara	0	0	1.492	30	1,35
				2.328.218	709	193	1,21

Finalment recollim en un quadre quatre actuacions que no són comparables entre si, les UA de Sa Farola, Santandria, Son Carrió i Son Cabrisses.

L'objectiu principal de la UA Sa Farola és poder completar el sistema general d'espais lliures lligats al camí de Sa Farola. Pel que fa a UA de Santandria és adquirir i urbanitzar part del carrer dels

Francesos, la UA Son Carrió busca consolidar la franja d'espais lliures més meridional de la zona turística de Son Carrió, i finalment l'objectiu principal de la UA de Son Cabrisses és completar la urbanització de l'àmbit delimitat.

			% cessió	Ingressos cessió (€)	Valor unitari residual del sòl aportat (€/m ² sòl aportat)	Coefficient de transformació subjectiu (€/m ² sostre)	Aprofitament urbanístic mitjà (ua/m ² sòl)
UA's Altres	UA 16	Sa Farola	5	308.750	229	64	0,28
	UA 16	Santandria	0	0	1.111	4	0,37
	UA 17	Son Carrió	10	380.000	586	24	0,30
	UA 18	Son Cabrisses	5	2.042.500	255	27	0,31
				2.731.250	251	28	0,35

Tots aquests càlculs permeten assegurar la viabilitat econòmica de totes i cadascuna de les operacions de transformació urbanística previstes en el PG i aquest POD.

4. INFORME DE SOSTENIBILITAT ECONÒMICA

En aquest apartat es tracta de quantificar els costos de la prestació dels serveis públics necessaris per atendre el creixement urbà. Tal i com determina el Pla General i aquest POD desplega, es tracta, també, d'estimar l'import dels ingressos municipals derivats dels principals tributs locals, en funció de l'edificació i la població potencial previstes.

Aquest Informe de Sostenibilitat Econòmica completa el realitzat pel PG, que va considerar el desenvolupament de les actuacions aïllades o de transformació urbanística, que comporten cessions de sòl a l'Ajuntament. Per a la formació d'aquest ISE, s'han calculat alguns paràmetres bàsics per poder determinar el balanç entre despeses de manteniment i ingressos tributaris. Complementant l'establert per la Memòria econòmica del PG aquest document té en compte les següents dades:

- La edificabilitat bruta i el nombre potencial d'habitants i habitatges en l'horitzó del Pla.
- Les superfícies d'espais lliures, viari i equipaments, en aquests moments i en l'horitzó del Pla.
- La edificabilitat bruta i els potencials llocs de treball en els sectors hotel·ler, comercial i industrial (així com el nombre de places hotel·leres).
- Els pressupostos municipals dels darrers quatre anys.

	Actual en sòl urbà consolidat		Horitzó pla en ATU (UA+sectors)	Increment (%)
	Nuclis urbans	Zones turístiques		
Població (nombre)	28.067	12.784	10.932	21,11%
	40.851			
Espais lliures (m² sòl)	257.432	659.696	365.596	28,50%
	917.128			
Viari (m² sòl)	936.007	688.004	224.713	12,16%
	1.624.011			
Equipaments (m² sòl)	327.264	147.632	122.960	20,57%
	474.896			
Zones (m² sòl)	1.809.553	3.991.390	888.204	13,28%
	5.800.943			
Habitatges (nombre)	10.795	4.917	3.584	18,57%
	15.712			

Per als espais lliures no s'han computat els inclosos a la ZMT

En aquest quadre es comparen les dades actuals del sòl urbà consolidat, amb els increments potencials de les unitats d'actuació i sectors, tot considerant que aquestes iniciatives es despleguin totalment. Segurament aquest escenari és maximalista, doncs la seva capacitat potencial supera l'increment demogràfic previst en l'escenari més alt i versemblant. En tot cas, si assegurem la sostenibilitat econòmica d'aquest escenari maximalista, estarem pel costat de la seguretat. També

ho estarem, si com mostra el PG i un capítol previ d'aquesta Memòria Econòmica, els ingressos de l'Ajuntament derivats d'aquestes iniciatives de transformació urbanística, superen llargament els costos de posada en marxa i manteniment dels serveis corresponents.

Tenint en compte que els turistes utilitzen també els serveis urbans, es consideren les 23.550 places turístiques existents l'any 2017 (lbestat), amb una ocupació propera al 80% durant els mesos d'estiu, i un 50% en el conjunt de l'any. Això dona un potencial de 11.775 habitants equivalents. Quant a les futures places es considera una mitjana de 40 m² de sostre per plaça.

Aquesta Memòria Econòmica del POD considera també els llocs de treball en el sector hotelier dels no residents a Ciutadella, doncs conviuen amb la resta dels habitants i utilitzen els mateixos serveis. Els té en compte només a efectes de la càrrega sobre els recursos existents, i sobre les despeses que impliquen (rati de despesa per habitant), no però, dels ingressos, doncs aquests visitants no tributen a Ciutadella. D'acord amb l'establert al PG, es considera que la mitat dels treballadors ocupats en aquest sector econòmic no resideixen al municipi, raó per la que procedeix computar com a habitants-equivalents només al 50% de la mitjana anual d'afiliats a la Seguretat Social. Sobre la base de l'anterior dada d'ocupació, aquest POD realitza la projecció de llocs de treball en el sector d'allotjament hotelier que generen les noves actuacions de transformació urbanística.

Per determinar els llocs de treball que generen les noves instal·lacions hoteleres hem utilitzat el rati de treballadors necessaris per plaça hotelera (llocs de treball en el sector/nombre de places), que avui en dia és de 0,29 treballadors per plaça (tot considerant el pic de 1.540 treballadors afiliats al 2017 en els serveis d'allotjament hotelers per les 5.399 places).

El nombre de places que generen els nous desenvolupaments previstos, **és de 270 places**, i això suposa un **increment de 78 treballadors**.

Si apliquem un ajust del 50% (estimant els treballadors no residents a Ciutadella), això suposaria un total **de 40 treballadors-equivalents** en el sector turístic.

4.1 IMPACTE DE LA IMPLANTACIÓ DE LES INFRAESTRUCTURES I SERVEIS

En aquest ISE s'avalua l'impacte en la hisenda municipal de la implantació i manteniment de totes les infraestructures i serveis necessaris. Això es fa detalladament per a cada unitat d'actuació, cada sector de sòl urbanitzable i pels diferents sistemes previstos, no adscrits a cap àmbit de transformació. Es tracta d'avaluar el cost anual del manteniment del nou sòl públic (viari, espais lliures i dotacions) derivat de cada actuació de nova urbanització i de l'execució dels sistemes.

L'Ajuntament te cura de les dotacions i presta serveis com ara proveïment d'aigua potable; de reg i contra incendis; evacuació d'aigües residuals, drenatge i pluvials; enllumenat públic; neteja i manteniment d'espais lliures i vies públiques; recollida d'escombraries i neteja viària; transport públic i manteniment d'equipaments de caràcter local. Alguns d'aquests serveis es financen a través de taxes, però altres (manteniment d'espais lliures, vies públiques, reg, enllumenat públic...) els afronta directament l'Ajuntament.

Per avaluar l'impacte econòmic per a la hisenda local del cost de manteniment dels serveis públics per atendre el creixement urbà, el POD es fixa particularment en els sectors de sòl urbanitzable i en les unitats d'actuació. D'acord amb l'establert al PG no considerem l'increment de l'impacte del sòl urbà consolidat. La raó és que la construcció i ocupació de solars buits, provoca un increment absolutament menyspreable en el cost dels serveis a prestar, si ho comparem amb els ingressos derivats dels corresponents impostos (Impost sobre Béns Immobles i sobre l'Increment de Valor dels Terrenys de Naturalesa Urbana), que com veurem més endavant cobreix avui sobradament les despeses del capítol 2. Estimem doncs que es mantindrà l'equilibri entre increment de despeses per nous serveis i d'ingressos per fer-los front en aquest àmbit

Com que aquestes despeses resulten segurament molt diferents segons els àmbits, el Pla General ja va establir, que aquest POD hauria de diferenciar entre el casc urbà de Ciutadella (centre històric, eixamples, extensions suburbanes i zones turístiques immediates, com Son Oleo, Son Blanc, Sa Caleta i Santandria); les restants zones turístiques i els nuclis rurals. En el casc urbà, tot i que es puguin produir increments de població estacionals, particularment en el centre històric durant els mesos d'estiu, el pes del manteniment d'aquests serveis és segurament més estable. I sens dubte molt més considerable, que en les àrees turístiques, doncs aquest àmbit concentra tots els equipaments locals, té millors nivells d'urbanització dels espais lliures, i un ús més intens de la xarxa de carrers.

Com a indicadors de l'increment de les inversions de manteniment, hem considerat les dades de població, superfície d'espais lliures, vies, equipaments locals i habitatges, i les que resultaran de les unitats i sectors per cada àmbit, així com, si s'escau, d'actuacions aïllades, que abans hem resumit i tot seguit mostrem detalladament.

		Nombre d'habitatges	Població potencial (nombre)	Espais lliures (m² sòl)	PU-ZMT (m² sòl)	Sistemes			Zones (m² sòl)
						Viari (m² sòl)	Equipaments (m² sòl)	Altres (m² sòl)	
SUDO	SUDO 1	Canal Salat	283	849	44.290	8.962 66.423	6.031	7.140	21.298
	SUDO 2	Ciutat de Palma	502	1.506	45.179	15.447 60.626			24.496
	SUDO 3	Son Marçal	426	1.278	31.619	11.235 73.840	22.598	8.388	19.941
	SUDO 4	General Mbrera	512	1.536	29.552	11.304 40.856			29.565
	SUDO 5	Es Port Vell	125	375	9.733	11.863 29.414	7.818		11.336
	SUDO 6	Melitón Pérez	531	1.593	22.413	10.362 58.381	18.148	7.458	23.930
SUNOD	SUNOD 7	Sa Coma	114	342	17.860	28.455		10.595	9.364
	SUNOD 8	Es Port Nou	114	342	41.500	67.710	8.000	18.210	30.000
	SUNOD 9	Son Eloi	231	693	24.000	61.500	20.000	17.500	92.433
	SUNOD 10	Son Óleo	100	300	17.000	30.000	7.500	5.500	20.280
	SUNOD 11	Son Carrió	18	234	9.112	21.201	4.984	7.105	22.408
	SUNOD 12	Es Polígon Nou	0	0	36.797	89.526 159.103	27.203	5.577	224.740
UA	UA 1	Carretera a Cap d'Artrutx 1	15	45		969 969			15.066
	UA 2	Carretera a Cap d'Artrutx 2	78	234		1.349 1.349			15.615
	UA 3	Carretera a Cap d'Artrutx 3	26	78	3.992	12.370 18.886	2.524		31.983
	UA 4	Carretera a Cap d'Artrutx 4	25	75	5.030	4.574 9.604			25.688
	UA 5	Carretera a Cap d'Artrutx 5	21	63	2.961	3.166 6.127			21.396
	UA 6	Carretera a Cap d'Artrutx 6	31	93	2.699	4.853 7.552			31.790
	UA 7	Carretera a Cap d'Artrutx 7	7	21	1.111	4.334 5.445			7.211
	UA 8	Carretera a Cap d'Artrutx 8	21	63	2.257	3.760 6.017			21.430
	UA 9	Carretera a Cap d'Artrutx 9	13	39	885	2.332 3.217			13.067
	UA 10	Concòrdia	26	78	1.210	922 2.132			1.612
	UA 11	La Pau	62	186	3.772	1.369 5.141			3.446
	UA 12	Plaça Sevilla	67	201	2.188	2.295 5.581		1.098	3.354
	UA 13	Marino Benejam	33	99		974 1.652	678		1.159
	UA 14	Santa Bàrbara	86	258		2.682 2.682			3.021
	UA 15	Sa Farola	13	39	7.435	2.849 10.284			13.551
	UA 16	Santandria	10	30		2.153 2.153			14.501
	UA 17	Son Carrió	8	24	844	844			4.925
	UA 18	Son Cabrissets	86	258	2.156	15.063 18.150		931	129.598

		Nombre d'habitatges (cadastre)	Població potencial (nombre)	Sistemes					Zones (m² sòl)
				Espais lliures (m² sòl)	PU-ZMT (m² sòl)	Viari (m² sòl)	Equipaments (m² sòl)	Altres (m² sòl)	
Nuclis urbans	Nucli Tradicional de Ciutadella	10.678	27.763	228.868 10,90%	89.679 4,27%	875.547 41,69%	327.264 15,58%	578.941 27,56%	1.591.196 43,10%
	Vorera esquerra de Santandria	117	304	28.564 31,20%		60.460 66,04%		2.524 2,76%	218.357 70,46%
NUCLIS URBANS		10.795	28.067	257.432 11,74%	89.679 4,09%	936.007 42,70%	327.264 14,93%	581.465 26,53%	1.809.553 45,22%
Zones turístiques	Extensió nucli tradicional	553	1.438	102.460 29,67%	65.624 19,00%	153.051 44,32%	23.944 6,93%	272 0,08%	597.346 63,37%
	Altres Zones Turístiques	4.364	11.346	557.236 31,05%	522.140 29,09%	534.953 29,80%	123.689 6,89%	56.880 3,17%	3.394.044 65,41%
ZONES TURÍSTIQUES		4.917	12.784	659.696 30,82%	587.764 27,46%	688.004 32,15%	147.632 6,90%	57.152 2,67%	3.991.390 65,10%
TOTAL. NUCLIS URBANS + ZONES TURÍSTIQUES		15.712	40.851	917.128 21,17%	677.443 15,64%	1.624.011 37,49%	474.896 10,96%	638.617 14,74%	5.800.943 57,25%

El Pla General va analitzar els pressupostos municipals executats, verificant que les despeses de manteniment dels serveis, incloses en l'epígraf de Despeses corrents en bens i serveis, s'havien estabilitzat relativament aquests darrers anys, una vegada descomptada una partida singular de subministrament d'aigua dessalada, que estava lligada a la corresponent entrada de recursos en el pressupost d'ingressos. Podem parlar d'una relativa estabilització d'aquest capítol, lleugerament per sobre d'un terç del pressupost conjunt.

També es va fixar en els ingressos, verificant que aquells per impostos directes, tot i no haver-se revisat les ordenances fiscals, superen llargament les despeses del capítol 2, amb increments molt notables de l'IBI i moltíssim més de l'Impost sobre Béns Immobles de Naturalesa Rústica (un 476,5%, conseqüència de la revisió del Cadastre de 2016). També s'ha incrementat lleugerament l'Impost sobre l'Increment de Valor dels Terrenys de Naturalesa Urbana. En el darrer pressupost els ingressos per aquesta partida suposen 14.970.000 euros (12.500.000 €, un 84%, corresponents als IBI de naturalesa urbana).

Descomptant aquelles despeses que es financen a través del Capítol 3. Taxes, preus públics i altres ingressos, considerem ara l'increment de les derivades de la necessitat de mantenir els nous espais lliures, el nou viari i equipaments locals en les àrees de transformació urbanística en el nucli urbà de Ciutadella i el seu entorn, en relació als valors actuals en les àrees consolidades.

Això ens permet avaluar un increment de les despeses de manteniment dels serveis al voltant d'un 20%. Si ara considerem l'increment dels ingressos del capítol 1, que a dia d'avui superen ja les despeses del capítol 2 en tres milions d'euros, podem parlar d'un increment del 22%, el que suposaria uns ingressos d'uns 18.400.000 € aproximadament.

El Pla General va calcular també, de manera agregada, l'increment de costos del manteniment dels sistemes viari, d'espais lliures i d'equipaments, en una taula que recollim a continuació. Aquesta mostra, pel conjunt de sistemes, unitats o sectors (desglossats detalladament en els apartats anteriors), el valor de manteniment anual d'aquestes noves infraestructures i serveis.

Els mòduls considerats per el manteniment anual, considerant la llarga experiència municipal son:

- . Viari: 1,9 euros/m²
- . Equipament: 10 euros/m² construït
- . Espais lliures: 3 euros/m²

Actuacions aïllades	Superfície	Manteniment anual
Nou viari	1.103 m ²	2.096 €
Nous espais lliures	35.365 m ²	106,095 €
Nous equipaments	4.862 m ²	48.620 €
Subtotal		156.811 €

Unitats i sectors	Superfície	Manteniment anual
Nou viari	183.695 m ²	349.020 €
Nous espais lliures	457.544 m ²	1.372.632 €
Nous equipaments	93.577 m ²	935.770 €
Subtotal		2.657.422 €

Total		2.814.233 €
-------	--	-------------

Aquest POD desplega un segon mètode més detallat per construir aquest ISE, d'acord amb l'establert a la Memòria Econòmica del PG.

4.2 UN SEGÓN MÈTODE PER CONSTRUIR L'ISE

Aquesta segona alternativa per construir l'ISE es basa en utilitzar el rati de despesa corrent per habitant i usuari estable derivat dels costos de manteniment i conservació dels diferents serveis urbans, que generen els nous teixits urbans i les actuacions aïllades, a partir del darrer pressupost liquidat. Aquest rati serveix per valorar el cost unitari que haurà d'assumir l'Ajuntament per acollir l'increment de residents, turistes i treballadors, que es derivi del desenvolupament de les actuacions previstes en el Pla, podent constatar-se, així, l'impacte econòmic que aquests costos generaran en les despeses corrents municipals per causa del manteniment i conservació del nou sòl urbanitzat.

Estimació de l'impacte econòmic de les actuacions de transformació urbanística

Amb aquest segon mètode, per tal d'estimar les despeses corresponents al manteniment de les infraestructures i serveis de la totalitat de les actuacions de transformació urbanística, realitzem, en primer lloc, una projecció de les despeses corrents al nou escenari poblacional i, a continuació, estimem la quantia dels ingressos corrents derivats de la futura evolució del patrimoni immobiliari, vehicles, transferències corrents i altres ingressos. Amb això verifiquem la Sostenibilitat Econòmica de la producció del nou teixit urbà i, si escau, es podran proposar mesures correctores o compensatòries.

Les actuacions de transformació urbanística d'ús residencial comporten un potencial de 3.626 nous habitatges, amb capacitat per 10.878 habitants i un sostre total de 543.098 m², dels quals 499.811 m² serien d'ús residencial.

Tenint en compte que les despeses corrents de l'Ajuntament suposen un rati de 385,89 €/habitant, (11.128.196 € entre 28.838 habitants) projectant aquesta quantia sobre la nova població (considerem l'escenari demogràfic més versemblant amb el mètode de projecció de cohorts, de 44.061 habitants), l'increment de cost ascendiria a 5.875.122,55 € (15.225 nous habitants pel manteniment de les noves infraestructures i prestació de serveis públics municipals derivats del creixement urbà produït per les actuacions d'ús residencial). Si considerem que comptabilitzant detalladament els costos de manteniment de viari, espais lliures i equipaments, hem arribat a una xifra de 2.814.233 €, sembla evident que aquest increment de cost calculat amb el segon mètode és força desajustat.

Això no obstant, el mantenim, i així si el balanç resulta positiu, ho serà molt més encara.

Per fer una estimació de l'increment d'ingressos a rebre per l'Ajuntament, derivats del creixement urbà produït per les actuacions d'ús residencial, considerarem els següents conceptes:

- a) Impost de Béns Immobles derivats de les noves unitats immobiliàries (avui 12.325.134,04 €)
- b) Impost sobre l'Increment del Valor dels Terrenys de Naturalesa Urbana (avui 848.097,24 €)
- c) Impost de Construccions Instal·lacions i Obres (avui 450.000,00 €)
- d) Impost de Vehicles de Tracció Mecànica (avui 1.060.000,00 €)
- e) Transferències Corrents (avui 7.231.740,98 €)

f) Taxes i altres ingressos (avui 8.278.750,00 €)

No considerem, de moment, l'Impost sobre les Activitats Econòmiques (avui 425.000,00 €)

Per a la determinació de les bases imposables dels diferents impostos, es tindrà en compte la informació continguda en la Ponència de Valors Cadastrals vigent al municipi, en funció de les diferents localitzacions que corresponen a les diverses actuacions previstes,. De aquesta Ponència s'extraurà el Mòdul Bàsic de Construcció Medi MBCM €/m².

Quant a l'Impost de Béns Immobles (IBI), considerem un increment d'ingressos igual a $VCS = 1,40 \times$ (valor del sòl + valor de construcció) multiplicat pel tipus de gravamen (TG%, que és de 0,719% pels béns urbans, segons l'Ordenança Fiscal municipal). Tenint en compte un increment de sòl edificable (zones) de 691.532 m², i considerant uns valors cadastrals mitjans per zones, això donaria un increment d'ingressos per aquest concepte de 1.668.142 €.

Quant a l'Impost sobre l'Increment del Valor dels Terrenys de Naturalesa Urbana (IVT), considerem una transmissió del 40% de la propietat del sòl, amb un període mitjà per determinar l'increment de 5 anys. Així doncs tindrem un increment d'ingressos igual a $CI = 50\% \times VCS \times$ l'Increment Percentual Anual (IP%, que és del 2,6% per un període inferior a 5 anys) \times Tipus Impositiu (TI%, que és del 22% per un període fins a 5 anys, ambdós segons l'Ordenança Fiscal municipal) \times 40%. Tenint en compte un increment de sòl edificable (zones) de 691.532 m², i considerant uns valors cadastrals mitjans per zones, això donaria un increment d'ingressos per aquest concepte de 114.785 €.

Quant a l'Impost de Construccions, Instal·lacions i Obres. (ICIO), considerarem un increment d'ingressos igual al pressupost d'execució material de les obres (aplicant el mòdul bàsic de construcció, Norma 12 del RD 1020/1993) / 1,15 pel tipus de gravamen (que és de 3,2% segons l'Ordenança Fiscal municipal). S'ha de considerar que l'ICIO s'abona per una sola vegada en el moment de l'autorització de l'edificació, de manera que no disposa de la periodicitat i recurrència anual d'ingressos, com passa amb la resta de conceptes. Per tant, des la prudència, s'hauria de descomptar, per conferir-li major rigor a la determinació de l'ISE. Tenint en compte un increment de sostre edificable de 499.811 m² d'ús residencial, d'un total de 543.098 m², i considerant uns valors mitjans per zones, això donaria un increment d'ingressos per aquest concepte de 60.905 €.

Quant a l'Impost sobre Vehicles de Tracció Mecànica (IVTM), considerem que el parc de vehicles augmentarà en 1,5 unitats cada nou habitatge. Suposem l'aplicació d'una tarifa mitjana de 71,94 € (aplicable a turismes de 12 a 15,99 cavalls fiscals) \times 1,65 (coeficient fixat per l'Ajuntament), l'increment de recaptació previsible ascendiria a 430.409 €.

Quant a les Transferències Corrents, l'estimem a partir del rati d'ingrés per habitant, considerant el capítol d'ingressos per transferències corrents del darrer pressupost liquidat. L'increment d'ingressos per aquest concepte seria el resultat de multiplicar aquest rati per l'increment d'habitants i donaria 3.817.490,57 € (7.231.740,98 € / 28.838 habitants \times 15.223 habitants més).

Quant a les Taxes i altres ingressos patrimonials (ToIP) l'estimem igualment, a partir del rati d'ingrés per habitant, considerant el capítol corresponent del darrer pressupost liquidat. L'increment d'ingressos per aquest concepte seria el resultat de multiplicar aquest rati per l'increment d'habitants i donaria 4.370.185,56 € (8.278.750,00 € / 28.838 habitants x 15.223 habitants més).

4.3 ANÀLISI DEL RESULTAT DE L'INFORME DE SOSTENIBILITAT ECONÒMICA

Els resultats d'aquest segon mètode suposen un increment estimat d'ingressos de 10.461.917 € (1.668.142 + 114.785 + 60.905 + 430.409 + 3.817.490,57 + 4.370.185,56), respecte d'un increment estimat de despeses de 5.875.122,55 €.

Això ens permet arribar a la conclusió de que el resultat tan positiu del ISE indica la suficiència dels recursos municipals per fer front als reptes de les actuacions de transformació urbanística del nou Pla, expressant doncs, la correcció de les seves previsions.

ANNEX 1. UNITATS D'ACTUACIÓ

UA 1. CARRETERA A CAP D'ARTRUTX 1									
Costos de transformació urbanística	Urbanització de sistemes			Superfície (m ²)	Longitud (m)	Cost construcció/urbanització (€/m ²) (€/m)		Total costos (€)	
	Viari	Urbanització	Secció 8 m		100		1.007	100.677	
	Resta de càrregues			Sup. sostre (m ² sostre)	Cost enderroc (€/m ² sostre)	Cost construcció (€/m ² sostre)		Total costos (€)	
	Enderrocs								
	Indemnitzacions edificacions								
	Activitats								
Total costos de transformació urbanística								100.677	
Valors individuals aprofitaments urbanístics	Usos			Nombre d'habitatges (nº)		Preu per habitatge unif. aïllat (€)		Total venda (€)	
	Residencial			15		475.000		7.125.000	
	Valor total dels aprofitaments								7.125.000
	% aplicats								
	Valor de l'aprofitament públic			Cessió	0	0,00		0	
Valor de l'aprofitament subjectiu			Privat	100			7.125.000		
Valor residual del sòl aportat	Valor residual total després de despeses de transformació urbanística								7.024.323
	Superfície de sòl aportat							(m ²) 16.035	
	Valor unitari residual del sòl aportat								(€/m² aportat) 438
Coeficient de transformació subjectiu	Usos			Sup. sostre (m ² sostre)	Ponderació			Sostre computable (m ² sostre)	
	Residencial		2.712	1.359				3.685	
	Total sostre computable (objectiu)								3.685
	Valor total dels aprofitaments			% aplicats				Sostre computable (m ² sostre)	
	Sostre de l'aprofitament objectiu							3.685	
	Sostre de l'aprofitament públic			Cessió	0	0,00		0	
	Sostre de l'aprofitament subjectiu			Privat	100			3.685	
	Valor de transformació / sostre								(€/m² sostre) 27
Aprofitament urbanístic mitjà	Sostre de l'aprofitament objectiu (ua)							3.685	
	Superfície de sòl aportat (m ² sòl)							16.035	
	Aprofitament urbanístic mitjà								(ua/m² sòl) 0,23

UA 2. CARRETERA A CAP D'ARTRUTX 2								
Costos de transformació urbanística	Urbanització de sistemes			Superfície (m ²)	Longitud (m)	Cost construcció/urbanització		Total costos (€)
	Viari	Urbanització	Secció 9 m		51		1.082	55.194
	Resta de càrregues			Sup. sostre (m ² sostre)	Cost enderroc (€/m ² sostre)	Cost construcció (€/m ² sostre)		Total costos (€)
	Enderrocs							
	Indemnitzacions edificacions							
	Activitats							
Total costos de transformació urbanística								55.194
Valors individuals aprofitaments urbanístics	Usos		Nombre d'habitatges (nº)		Preu per habitatge unif. aïllat (€)		Total venta (€)	
	Residencial		39		475.000		18.525.000	
	Valor objectiu dels aprofitaments							18.525.000
	% aplicats							
	Valor de l'aprofitament públic			Cessió	0	0,00		0
Valor de l'aprofitament subjectiu			Privat	100			18.525.000	
Valor residual del sòl aportat	Valor residual total després de despeses de transformació urbanística							18.469.806
	Superfície de sòl aportat							(m ²) 16.964
	Valor unitari residual del sòl aportat							(€/m ² aportat) 1.089
Coeficient de transformació subjectiu	Usos		Sup. sostre (m ² sostre)	Ponderació		Sostre computable (m ² sostre)		
	Residencial		15.616	1,359		21.217		
	Total sostre computable (objectiu)							21.217
	Valor total dels aprofitaments							% aplicats
	Sostre de l'aprofitament objectiu							21.217
	Sostre de l'aprofitament públic			Cessió	0	0,00		0
	Sostre de l'aprofitament subjectiu			Privat	100			21.217
	Valor de transformació / sostre							(€/m ² sostre) 2,60
Aprofitament urbanístic mitjà	Sostre de l'aprofitament objectiu (ua)							21.217
	Superfície de sòl aportat (m ² sòl)							16.964
	Aprofitament urbanístic mitjà							(ua/m ² sòl) 1,25

UA 3. CARRETERA A CAP D'ARTRUTX 3								
Costos de transformació urbanística	Urbanització de sistemes			Superfície (m ²)	Longitud (m)	Cost construcció/urbanització (€/m ²) (€/m)		Total costos (€)
	Viari	Urbanització	Secció 8 m		156		1.007	157.056
		Urbanització	Secció 10 m		227		1.164	264.219
	EL	Adequació	Tipus PU	3.833		10		38.330
	Resta de càrregues			Sup. sostre (m ² sostre)	Cost enderroc (€/m ² sostre)	Cost construcció (€/m ² sostre)		Total costos (€)
	Enderrocs							
	Indemnitzacions edificacions							
Activitats								
Total costos de transformació urbanística								459.605
Valors individuals aprofitaments urbanístics	Usos			Nombre d'habitatges (nº)		Preu per habitatge unif. aïllat (€)		Total venda (€)
	Residencial			26		475.000		12.350.000
	Valor objectiu dels aprofitaments							12.350.000
				% aplicats				
	Valor de l'aprofitament públic			Cessió	0	0,00		0
Valor de l'aprofitament subjectiu			Privat	100			12.350.000	
Valor residual del sòl aportat	Valor residual total després de despeses de transformació urbanística							11.890.395
	Superfície de sòl aportat							(m ²)
								50.839
Valor unitari residual del sòl aportat							(€/m ² aportat)	234
Coeficient de transformació subjectiu	Usos			Sup. sostre (m ² sostre)	Ponderació			Sostre computable (m ² sostre)
	Residencial			8.609	1,3587			11.697
	Total sostre computable (objectiu)							11.697
	Valor total dels aprofitaments					% aplicats		Sostre computable (m ² sostre)
	Sostre de l'aprofitament objectiu							11.697
	Sostre de l'aprofitament públic			Cessió	0	0,00		0
	Sostre de l'aprofitament subjectiu			Privat	100			11.697
Valor de transformació / sostre							(€/m ² sostre)	39
Aprofitament urbanístic mitjà	Sostre de l'aprofitament objectiu (ua)							11.697
	Superfície de sòl aportat (m ² sòl)							50.839
	Aprofitament urbanístic mitjà							(ua/m ² sòl)

UA 4. CARRETERA A CAP D'ARTRUTX 4								
Costos de transformació urbanística	Urbanització de sistemes			Superfície (m ²)	Longitud (m)	Cost construcció/urbanització (€/m ²) (€/m)		Total costos (€)
	Viari	Urbanització	Secció 8 m		323		1.007	325.187
		Urbanització	Secció 10 m		192		1.164	223.480
	EL	Adequació	Tipus PU	4.873		10		48.730
	Resta de càrregues			Sup. sostre (m ² sostre)	Cost enderroc (€/m ² sostre)	Cost construcció (€/m ² sostre)		Total costos (€)
	Enderrocs			60	37			2.220
	Indemnitzacions edificacions			60		300		18.000
	Activitats							
Total costos de transformació urbanística								617.617
Valors individuals aprofitaments urbanístics	Usos			Nombre d'habitatges (nº)		Preu per habitatge unif. aïllat (€)		Total venda (€)
	Residencial vorera esquerra			25		475.000		11.875.000
	Valor objectiu dels aprofitaments							11.875.000
				% aplicats				
	Valor de l'aprofitament públic			Cessió	5	0,05		593.750
Valor de l'aprofitament subjectiu			Privat	95			11.281.250	
Valor residual del sòl aportat	Valor residual total després de despeses de transformació urbanística							10.663.633
	Superfície de sòl aportat							(m ²) 35.292
	Valor unitari residual del sòl aportat							(€/m ² aportat) 302
Coeficient de transformació subjectiu	Usos			Sup. sostre (m ² sostre)	Ponderació			Sostre computable (m ² sostre)
	Residencial			4.624	1,359			6.283
	Total sostre computable (objectiu)							6.283
	Valor total dels aprofitaments					% aplicats		Sostre computable (m ² sostre)
	Sostre de l'aprofitament objectiu							6.283
	Sostre de l'aprofitament públic			Cessió	5	0,05		314
	Sostre de l'aprofitament subjectiu			Privat	95			5.968
	Valor de transformació / sostre							(€/m ² sostre) 103
Aprofitament urbanístic mitjà	Sostre de l'aprofitament objectiu (ua)							6.283
	Superfície de sòl aportat (m ² sòl)							35.292
	Aprofitament urbanístic mitjà							(ua/m ² sòl) 0,18

UA 5. CARRETERA A CAP D'ARTRUTX 5								
Costos de transformació urbanística	Urbanització de sistemes			Superfície (m ²)	Longitud (m)	Cost construcció/urbanització (€/m ²) (€/m)		Total costos (€)
	Viari	Adequació	Secció 7 m		192		461	88.578
		Adequació	Secció 8 m		50		503	25.169
		Urbanització	Secció 10 m		130		1.164	151.315
	EL	Adequacó	Tipus PU	2.961			10	29.610
	Resta de càrregues			Sup. sostre (m ² sostre)	Cost enderroc (€/m ² sostre)	Cost construcció (€/m ² sostre)	Total costos (€)	
	Enderrocs							
	Indemnitzacions edificacions							
Activitats								
Total costos de transformació urbanística							206.094	
Valors individuals aprofitaments urbanístics	Usos			Nombre d'habitatges (nº)		Preu per habitatge unif. aïllat (€)		Total venta (€)
	Residencial vorera esquerra			21		475.000		9.975.000
	Valor objectiu dels aprofitaments							9.975.000
				% aplicats				
	Valor de l'aprofitament públic			Cessió	5	0,05	498.750	
Valor de l'aprofitament subjectiu			Privat	95		9.476.250		
Valor residual del sòl aportat	Valor residual total després de despeses de transformació urbanística							9.270.156
	Superfície de sòl aportat							(m ²) 27.523
	Valor unitari residual del sòl aportat							(€/m ² aportat) 337
Coeficient de transformació subjectiu	Usos			Sup. sostre (m ² sostre)	Ponderació			Sostre computable (m ² sostre)
	Residencial			3.851	1,36			5.232
	Total sostre computable (objectiu)							5.232
	Valor total dels aprofitaments					% aplicats		Sostre computable (m ² sostre)
	Sostre de l'aprofitament objectiu							5.232
	Sostre de l'aprofitament públic			Cessió	5	0,05	262	
	Sostre de l'aprofitament subjectiu			Privat	95		4.971	
Valor de transformació / sostre							(€/m ² sostre) 41,46	
Aprofitament urbanístic mitjà	Sostre de l'aprofitament objectiu (ua)							5.232
	Superfície de sòl aportat (m ² sòl)							27.523
	Aprofitament urbanístic mitjà							(ua/m ² sòl) 0,19

UA 6. CARRETERA A CAP D'ARTRUTX 6								
Costos de transformació urbanística	Urbanització de sistemes			Superfície (m ²)	Longitud (m)	Cost construcció/urbanització (€/m ²) (€/m)		Total costos (€)
	EL	Adequació	Tipus PU	2.699		10		26.990
	Resta de càrregues			Sup. sostre (m ² sostre)	Cost enderroc (€/m ² sostre)	Cost construcció (€/m ² sostre)		Total costos (€)
	Enderrocs							
	Indemnitzacions edificacions							
	Activitats							
Total costos de transformació urbanística								26.990
Valors individuals aprofitaments urbanístics	Usos		Nombre d'habitatges (nº)		Preu per habitatge unif. aïllat (€)		Total venda (€)	
	Residencial		31		475.000		14.725.000	
	Valor objectiu dels aprofitaments							14.725.000
	% aplicats							
	Valor de l'aprofitament públic			Cessió	0	0,00	0	
Valor de l'aprofitament subjectiu			Privat	100			14.725.000	
Valor residual del sòl aportat	Valor residual total després de despeses de transformació urbanística							14.698.010
	Superfície de sòl aportat							(m ²) 39.342
	Valor unitari residual del sòl aportat							(€/m ² aportat) 374
Coeficient de transformació subjectiu	Usos		Sup. sostre (m ² sostre)	Ponderació		Sostre computable (m ² sostre)		
	Residencial		5.722	1,359		7.774		
	Total sostre computable (objectiu)							7.774
	Valor total dels aprofitaments							% aplicats
	Sostre de l'aprofitament objectiu							7.774
	Sostre de l'aprofitament públic			Cessió	0	0,00	0	
	Sostre de l'aprofitament subjectiu			Privat	100			7.774
	Valor de transformació / sostre							(€/m ² sostre) 3
Aprofitament urbanístic mitjà	Sostre de l'aprofitament objectiu (ua)							7.774
	Superfície de sòl aportat (m ² sòl)							39.342
	Aprofitament urbanístic mitjà							(ua/m ² sòl) 0,20

UA 7. CARRETERA A CAP D'ARTRUTX 7								
Costos de transformació urbanística	Urbanització de sistemes			Superfície (m²)	Longitud (m)	Cost construcció/urbanització (€/m²) (€/m)		Total costos (€)
	Viari	Urbanització	Secció 10 m		112		1.164	130.364
	EL	Adequació	Tipus PU	1.111		10		11.110
	Resta de càrregues			Sup. sostre (m² sostre)	Cost enderroc (€/m² sostre)	Cost construcció (€/m² sostre)		Total costos (€)
	Enderrocs							
	Indemnitzacions edificacions							
Activitats								
Total costos de transformació urbanística								141.474
Valors individuals aprofitaments urbanístics	Usos			Nombre d'habitatges (nº)		Preu per habitatge unif. aïllat (€)		Total venda (€)
	Residencial			7		475.000		3.325.000
	Valor objectiu dels aprofitaments							3.325.000
				% aplicats				
	Valor de l'aprofitament públic			Cessió	0	0,00		0
Valor de l'aprofitament subjectiu			Privat	100			3.325.000	
Valor residual del sòl aportat	Valor residual total després de despeses de transformació urbanística							3.183.526
	Superfície de sòl aportat							(m²)
								12.656
Valor unitari residual del sòl aportat							(€/m² aportat)	252
Coeficient de transformació subjectiu	Usos			Sup. sostre (m² sostre)	Ponderació			Sostre computable (m² sostre)
	Residencial		1.298	1.359				1.764
	Total sostre computable (objectiu)							1.764
	Valor total dels aprofitaments					% aplicats		Sostre computable (m² sostre)
	Sostre de l'aprofitament objectiu							1.764
	Sostre de l'aprofitament públic			Cessió	0	0,00		0
	Sostre de l'aprofitament subjectiu			Privat	100			1.764
	Valor de transformació / sostre							(€/m² sostre)
Aprofitament urbanístic mitjà	Sostre de l'aprofitament objectiu (ua)							1.764
	Superfície de sòl aportat (m² sòl)							12.656
	Aprofitament urbanístic mitjà							(ua/m² sòl)

UA 8. CARRETERA A CAP D'ARTRUTX 8								
Costos de transformació urbanística	Urbanització de sistemes			Superfície (m ²)	Longitud (m)	Cost construcció/urbanització (€/m ²) (€/m)		Total costos (€)
	Viari	Urbanització	Secció 10 m		368		1.164	428.337
	EL	Adequacó	Tipus PU	2.257		10		22.570
	Resta de càrregues			Sup. sostre (m ² sostre)	Cost enderroc (€/m ² sostre)	Cost construcció (€/m ² sostre)		Total costos (€)
	Enderrocs							
	Indemnitzacions edificacions							
	Activitats							
Total costos de transformació urbanística								450.907
Valors individuals aprofitaments urbanístics	Usos			Nombre d'habitatges (nº)		Preu per habitatge unif. aïllat (€)		Total venda (€)
	Residencial			21		475.000		9.975.000
	Valor objectiu dels aprofitaments							9.975.000
				% aplicats				
	Valor de l'aprofitament públic			Cessió	0	0,00		0
Valor de l'aprofitament subjectiu			Privat	100			9.975.000	
Valor residual del sòl aportat	Valor residual total després de despeses de transformació urbanística							9.524.093
	Superfície de sòl aportat							(m ²) 27.447
	Valor unitari residual del sòl aportat							(€/m ² aportat) 347
Coeficient de transformació subjectiu	Usos			Sup. sostre (m ² sostre)	Ponderació			Sostre computable (m ² sostre)
	Residencial		3.857	1.359				5.240
	Total sostre computable (objectiu)							5.240
	Valor total dels aprofitaments					% aplicats		Sostre computable (m ² sostre)
	Sostre de l'aprofitament objectiu							5.240
	Sostre de l'aprofitament públic			Cessió	0	0,00		0
	Sostre de l'aprofitament subjectiu			Privat	100			5.240
Valor de transformació / sostre							(€/m ² sostre) 86	
Aprofitament urbanístic mitjà	Sostre de l'aprofitament objectiu (ua)							5.240
	Superfície de sòl aportat (m ² sòl)							27.447
	Aprofitament urbanístic mitjà							(ua/m ² sòl) 0,19

UA 9. CARRETERA A CAP D'ARTRUTX 9								
Costos de transformació urbanística	Urbanització de sistemes			Superfície (m²)	Longitud (m)	Cost construcció/urbanització (€/m²) (€/m)		Total costos (€)
	Viari	Adequació	Secció 9 m		167		541	90.366
		Urbanització	Secció 10 m		87		1.164	101.265
	EL	Adequació	Tipus PU	885		10		8.850
	Resta de càrregues			Sup. sostre (m² sostre)	Cost enderroc (€/m² sostre)	Cost construcció (€/m² sostre)		Total costos (€)
	Enderrocs							
	Indemnitzacions edificacions							
Activitats								
Total costos de transformació urbanística							200.481	
Valors individuals aprofitaments urbanístics	Usos			Nombre d'habitatges (nº)		Preu per habitatge unif. aïllat (€)		Total venda (€)
	Residencial			13		475.000		6.175.000
	Valor objectiu dels aprofitaments							6.175.000
	% aplicats							
	Valor de l'aprofitament públic			Cessió	0	0,00		0
Valor de l'aprofitament subjectiu			Privat	100			6.175.000	
Valor residual del sòl aportat	Valor residual total després de despeses de transformació urbanística							5.974.519
	Superfície de sòl aportat							(m²)
								16.273
Valor unitari residual del sòl aportat							(€/m² aportat)	
							367	
Coeficient de transformació subjectiu	Usos			Sup. sostre (m² sostre)	Ponderació		Sostre computable (m² sostre)	
	Residencial		2.350	1.359			3.193	
	Total sostre computable (objectiu)							3.193
	Valor total dels aprofitaments							% aplicats
	Sostre de l'aprofitament objectiu							3.193
	Sostre de l'aprofitament públic			Cessió	0	0,00		0
	Sostre de l'aprofitament subjectiu			Privat	100			3.193
Valor de transformació / sostre							(€/m² sostre)	
							63	
Aprofitament urbanístic mitjà	Sostre de l'aprofitament objectiu (ua)							3.193
	Superfície de sòl aportat (m² sòl)							16.273
	Aprofitament urbanístic mitjà							(ua/m² sòl)
							0,20	

UA 10. CONCÒRDIA								
Costos de transformació urbanística	Urbanització de sistemes			Superfície (m ²)	Longitud (m)	Cost construcció/urbanització (€/m ²)	Cost construcció/urbanització (€/m)	Total costos (€)
	Viari	Urbanització	Secció 6 m		140		838	117.282
	EL	Urbanització		1.210		61		73.810
	Resta de càrregues			Sup. sostre (m ² sostre)	Cost enderroc (€/m ² sostre)	Cost construcció (€/m ² sostre)		Total costos (€)
	Enderrocs			427	37			15.799
	Indemnitzacions edificacions			427		400		170.800
	Activitats							
Total costos de transformació urbanística								377.691
Valors individuals aprofitaments urbanístics	Usos			Sup. sostre (m ² sostre)	Valor de venda (€/m ² sostre)			Total venda (€)
	Residencial			2.700	1.136			3.067.200
	Comercial			956	1.050			1.003.800
	Valor objectiu dels aprofitaments							4.071.000
	% aplicats							
	Valor de l'aprofitament públic			Cessió	15	0,15		610.650
Valor de l'aprofitament subjectiu			Privat	85			3.460.350	
Valor residual del sòl aportat	Valor residual total després de despeses de transformació urbanística							3.082.659
	Superfície de sòl aportat							(m ²)
								3.744
Valor unitari residual del sòl aportat							(€/m ² aportat)	
							823	
Coeficient de transformació subjectiu	Usos			Sup. sostre (m ² sostre)	Ponderació			Sostre computable (m ² sostre)
	Residencial			2.056	1			2.056
	Comercial			1.600	0,92			1.479
	Total sostre computable (objectiu)							3.535
	Valor total dels aprofitaments							% aplicats
	Sostre de l'aprofitament objectiu							3.535
	Sostre de l'aprofitament públic			Cessió	15	0,15		530
	Sostre de l'aprofitament subjectiu			Privat	85			3.005
Valor de transformació / sostre							(€/m ² sostre)	
							126	
Aprofitament urbanístic mitjà	Sostre de l'aprofitament objectiu (ua)							3.535
	Superfície de sòl aportat (m ² sòl)							3.744
								(ua/m ² sòl)
	Aprofitament urbanístic mitjà objectiu							0,944
	Aprofitament urbanístic mitjà subjectiu							0,803
Aprofitament urbanístic mitjà públic							0,142	

UA 11. LA PAU									
Costos de transformació urbanística	Urbanització de sistemes			Superfície (m ²)	Longitud (m)	Cost construcció/urbanització (€/m ²) (€/m)		Total costos (€)	
	Viari	Urbanització	Secció 9 m		120		1.082	129.868	
	EL	Urbanització		3.772		61		230.092	
	Aparcament soterra	Planta -1			3.772		450		1.697.400
		Planta -2			3.772		500		1.886.000
	Resta de càrregues			Sup. sostre (m ² sostre)	Cost enderroc (€/m ² sostre)	Cost construcció (€/m ² sostre)		Total costos (€)	
	Enderrocs			163	37			6.031	
	Indemnitzacions edificacions							100.000	
	Activitats								
	Total costos de transformació urbanística								4.049.391
Valors individuals aprofitaments urbanístics	Usos			Sup. sostre (m ² sostre)	Valor de venda (€/m ² sostre)		Total venda (€)		
	Residencial			5.900	1.136		6.702.400		
	Comercial			2.687	1.050		2.821.350		
	Valor objectiu dels aprofitaments						9.523.750		
				% aplicats					
	Valor de l'aprofitament públic			Cessió	5	0,05		476.188	
Valor de l'aprofitament subjectiu			Privat	95			9.047.563		
Valor residual del sòl aportat	Valor residual total després de despeses de transformació urbanística							4.998.172	
	Superfície de sòl aportat							(m ²) 8.587	
	Valor unitari residual del sòl aportat							(€/m ² aportat) 582	
Coeficient de transformació subjectiu	Usos			Sup. sostre (m ² sostre)	Ponderació		Sostre computable (m ² sostre)		
	Residencial			5.900	1		5.900		
	Comercial			2.687	0,92		2.484		
	Total sostre computable (objectiu)						8.384		
	Valor total dels aprofitaments			% aplicats				Sostre computable (m ² sostre)	
	Sostre de l'aprofitament objectiu						8.384		
	Sostre de l'aprofitament públic			Cessió	5	0,05		419	
	Sostre de l'aprofitament subjectiu			Privat	95			7.964	
Valor de transformació / sostre							(€/m ² sostre) 508		
Aprofitament urbanístic mitjà	Sostre de l'aprofitament objectiu (ua)							8.384	
	Superfície de sòl aportat (m ² sòl)							8.587	
	Aprofitament urbanístic mitjà							(ua/m ² sòl) 0,98	

UA 12. PLAÇA SEVILLA									
Costos de transformació urbanística	Urbanització de sistemes			Superfície (m ²)	Longitud (m)	Cost construcció/urbanització (€/m ²) (€/m)		Total costos (€)	
	Viari	Urbanització	Secció 12 m		109		1.335	145.462	
	EL	Urbanització		2.188		61		133.468	
	Resta de càrregues			Sup. sostre (m ² sostre)	Cost enderroc (€/m ² sostre)	Cost construcció (€/m ² sostre)	Total costos (€)		
	Enderrocs			426	37			15.762	
	Indemnitzacions edificacions			426		400		170.400	
	Activitats								
Total costos de transformació urbanística								465.092	
Valors individuals aprofitaments urbanístics	Usos			Sup. sostre (m ² sostre)	Valor de venda (€/m ² sostre)		Total venda (€)		
	Residencial			6.101	1.136		6.930.736		
	Comercial			652	1.050		684.600		
	Valor objectiu dels aprofitaments							7.615.336	
				% aplicats					
	Valor de l'aprofitament públic			Cessió	10	0,10		761.534	
Valor de l'aprofitament subjectiu			Privat	90			6.853.802		
Valor residual del sòl aportat	Valor residual total després de despeses de transformació urbanística							6.388.711	
	Superfície de sòl aportat							(m ²)	
								8.935	
Valor unitari residual del sòl aportat							(€/m ² aportat)	715	
Coeficient de transformació subjectiu	Usos			Sup. sostre (m ² sostre)	Ponderació		Sostre computable (m ² sostre)		
	Residencial			6.101	1		6.101		
	Comercial			652	0,92		603		
	Total sostre computable (objectiu)							6.704	
	Valor total dels aprofitaments			% aplicats				Sostre computable (m ² sostre)	
	Sostre de l'aprofitament objectiu							6.704	
	Sostre de l'aprofitament públic			Cessió	10	0,10		670	
	Sostre de l'aprofitament subjectiu			Privat	90			6.033	
Valor de transformació / sostre							(€/m ² sostre)	77	
Aprofitament urbanístic mitjà	Sostre de l'aprofitament objectiu (ua)							6.704	
	Superfície de sòl aportat (m ² sòl)							8.935	
	Aprofitament urbanístic mitjà							(ua/m ² sòl)	0,75

UA 13. MARINO BENEJAM								
Costos de transformació urbanística	Urbanització de sistemes			Superfície (m ²)	Longitud (m)	Cost construcció/urbanització (€/m ²) (€/m)		Total costos (€)
	Viari	Urbanització	Secció 10 m		97		1.164	112.904
	Resta de càrregues			Sup. sostre (m ² sostre)	Cost enderroc (€/m ² sostre)	Cost construcció (€/m ² sostre)		Total costos (€)
	Enderrocs							
	Indemnitzacions edificacions							
	Activitats							
Total costos de transformació urbanística								112.904
Valors individuals aprofitaments urbanístics	Usos			Sup. sostre (m ² sostre)	Valor de venda (€/m ² sostre)		Total venda (€)	
	Residencial			2.816	1.136		3.198.976	
	Comercial			0	1.050		0	
	Valor objectiu dels aprofitaments							3.198.976
				% aplicats				
Valor de l'aprofitament públic			Cessió	15	0,15		479.846	
Valor de l'aprofitament subjectiu			Privat	85			2.719.130	
Valor residual del sòl aportat	Valor residual total després de despeses de transformació urbanística							2.606.225
	Superfície de sòl aportat							(m ²)
								2.811
Valor unitari residual del sòl aportat							(€/m ² aportat)	
							927	
Coeficient de transformació subjectiu	Usos			Sup. sostre (m ² sostre)	Ponderació		Sostre computable (m ² sostre)	
	Residencial			2.816	1		2.816	
	Comercial			0	0,92		0	
	Total sostre computable (objectiu)							2.816
	Valor total dels aprofitaments			% aplicats				Sostre computable (m ² sostre)
	Sostre de l'aprofitament objectiu							2.816
	Sostre de l'aprofitament públic			Cessió	15	0,15		422
	Sostre de l'aprofitament subjectiu			Privat	85			2.394
Valor de transformació / sostre							(€/m ² sostre)	
							47	
Aprofitament urbanístic mitjà	Sostre de l'aprofitament objectiu (ua)							2.816
	Superfície de sòl aportat (m ² sòl)							2.811
	Aprofitament urbanístic mitjà							(ua/m ² sòl)
							1,00	

UA 14. SANTA BÀRBARA								
Costos de transformació urbanística	Urbanització de sistemes			Superfície (m ²)	Longitud (m)	Cost construcció/urbanització (€/m ²) (€/m)		Total costos (€)
	Viari	Urbanització	Secció 10 m		160		1.164	186.234
		Urbanització	Secció 12 m		36		1.335	48.042
	Resta de càrregues			Sup. sostre (m ² sostre)	Cost enderroc (€/m ² sostre)	Cost construcció (€/m ² sostre)	Total costos (€)	
	Enderrocs							
	Indemnitzacions edificacions							
	Activitats							
Total costos de transformació urbanística								234.276
Valors individuals aprofitaments urbanístics	Usos			Sup. sostre (m ² sostre)	Valor de venda (€/m ² sostre)	Num habitatges	(€/habitatge)	Total venda (€)
	Residencial			7.704	1.136			8.751.744
	Comercial			0	1.050			0
	Valor objectiu dels aprofitaments							8.751.744
				% aplicats				
	Valor de l'aprofitament públic			Cessió	0	0,00		0
Valor de l'aprofitament subjectiu			Privat	100			8.751.744	
Valor residual del sòl aportat	Valor residual total després de despeses de transformació urbanística							8.517.468
	Superfície de sòl aportat							(m ²)
								5.707
Valor unitari residual del sòl aportat							(€/m ² aportat)	
							1.492	
Coeficient de transformació subjectiu	Usos			Sup. sostre (m ² sostre)	Ponderació			Sostre computable (m ² sostre)
	Residencial			7.704	1			7.704
	Comercial			0	0,92			0
	Total sostre computable (objectiu)							7.704
	Valor total dels aprofitaments			% aplicats				Sostre computable (m ² sostre)
	Sostre de l'aprofitament objectiu							7.704
	Sostre de l'aprofitament públic			Cessió	0	0,00		0
	Sostre de l'aprofitament subjectiu			Privat	100			7.704
Valor de transformació / sostre							(€/m ² sostre)	
							30,41	
Aprofitament urbanístic mitjà	Sostre de l'aprofitament objectiu (ua)							7.704
	Superfície de sòl aportat (m ² sòl)							5.707
	Aprofitament urbanístic mitjà							(ua/m ² sòl)
							1,35	

UA 15. SA FAROLA								
Costos de transformació urbanística	Urbanització de sistemes			Superfície (m ²)	Longitud (m)	Cost construcció/urbanització (€/m ²) (€/m)		Total costos (€)
	Viari	Adequació	Secció 9 m		136		541	73.592
		Urbanització	Secció 10 m		130		1.164	
	PU	Urbanització		7.435		44		327.140
	Resta de càrregues			Sup. sostre (m ² sostre)	Cost enderroc (€/m ² sostre)	Cost construcció (€/m ² sostre)		Total costos (€)
	Enderrocs							
	Indemnitzacions edificacions							
Activitats								
Total costos de transformació urbanística							400.732	
Valors individuals aprofitaments urbanístics	Usos			Nombre d'habitatges (nº)		Preu per habitatge unif. aïllat (€)		Total venda (€)
	Residencial			13		475.000		6.175.000
	Valor objectiu dels aprofitaments							6.175.000
				% aplicats				
	Valor de l'aprofitament públic			Cessió	5	0,05		308.750
Valor de l'aprofitament subjectiu			Privat	95			5.866.250	
Valor residual del sòl aportat	Valor residual total després de despeses de transformació urbanística							5.465.518
	Superfície de sòl aportat							(m ²) 23.835
	Valor unitari residual del sòl aportat							(€/m ² aportat) 229
Coeficient de transformació subjectiu	Usos			Sup. sostre (m ² sostre)	Ponderació		Sostre computable (m ² sostre)	
	Residencial		6.602	1			6.602	
	Total sostre computable (objectiu)							6.602
	Valor total dels aprofitaments					% aplicats		Sostre computable (m ² sostre)
	Sostre de l'aprofitament objectiu							6.602
	Sostre de l'aprofitament públic			Cessió	5	0,05		330
	Sostre de l'aprofitament subjectiu			Privat	95			6.272
Valor de transformació / sostre							(€/m ² sostre) 64	
Aprofitament urbanístic mitjà	Sostre de l'aprofitament objectiu (ua)					6.602		
	Superfície de sòl aportat (m ² sòl)					23.835		
	Aprofitament urbanístic mitjà							(ua/m ² sòl) 0,28

UA 16. SANTANDRIA								
Costos de transformació urbanística	Urbanització de sistemes			Superfície (m²)	Longitud (m)	Cost construcció/urbanització (€/m²) (€/m)		Total costos (€)
	Viari	Urbanització	Secció 7 m		25		923	23.067
	Resta de càrregues			Sup. sostre (m² sostre)	Cost enderroc (€/m² sostre)	Cost construcció (€/m² sostre)		Total costos (€)
	Enderrocs							
	Indemnitzacions edificacions							
	Activitats							
Total costos de transformació urbanística								23.067
Valors individuals aprofitaments urbanístics	Usos			Sup. sostre (m² sostre)	Valor de venda (€/m² sostre)	Num habitatges	(€/habitatge)	Total venda (€)
	Residencial					32	475.000	15.113.788
	Comercial			3.246	1.050			3.408.300
	Valor objectiu dels aprofitaments							18.522.088
				% aplicats				
	Valor de l'aprofitament públic			Cessió	0	0,00		0
Valor de l'aprofitament subjectiu			Privat	100			18.522.088	
Valor residual del sòl aportat	Valor residual total després de despeses de transformació urbanística							18.499.020
	Superfície de sòl aportat							(m²)
								16.654
Valor unitari residual del sòl aportat							(€/m² aportat)	
							1.111	
Coeficient de transformació subjectiu	Usos			Sup. sostre (m² sostre)	Ponderació			Sostre computable (m² sostre)
	Residencial			3.182	1			3.182
	No residencial			3.246	0,92			3.000
	Total sostre computable (objectiu)							6.182
	Valor total dels aprofitaments			% aplicats				Sostre computable (m² sostre)
	Sostre de l'aprofitament objectiu							6.182
	Sostre de l'aprofitament públic			Cessió	0	0,00		0
	Sostre de l'aprofitament subjectiu			Privat	100			6.182
Valor de transformació / sostre							(€/m² sostre)	
							3,73	
Aprofitament urbanístic mitjà	Sostre de l'aprofitament objectiu (ua)							6.182
	Superfície de sòl aportat (m² sòl)							16.654
	Aprofitament urbanístic mitjà							(ua/m² sòl)
							0,37	

UA 17. SON CARRIÓ								
Costos de transformació urbanística	Urbanització de sistemes		Superfície (m ²)	Longitud (m)	Cost construcció/urbanització (€/m ²) (€/m)		Total costos (€)	
	EL	Urbanització	844		44		37.136	
	Resta de càrregues		Sup. sostre (m ² sostre)	Cost enderroc (€/m ² sostre)	Cost construcció (€/m ² sostre)		Total costos (€)	
	Enderrocs							
	Indemnitzacions edificacions							
	Activitats							
Total costos de transformació urbanística							37.136	
Valors individuals aprofitaments urbanístics	Usos		Nombre d'habitatges (nº)		Preu per habitatge unif. aïllat (€)		Total venda (€)	
	Residencial		8		475.000		3.800.000	
	Valor objectiu dels aprofitaments							3.800.000
	% aplicats							
	Valor de l'aprofitament públic		Cessió	10	0,10		380.000	
Valor de l'aprofitament subjectiu		Privat	90			3.420.000		
Valor residual del sòl aportat	Valor residual total després de despeses de transformació urbanística						3.382.864	
	Superfície de sòl aportat						(m ²) 5.769	
	Valor unitari residual del sòl aportat						(€/m ² aportat) 586	
Coeficient de transformació subjectiu	Usos		Sup. sostre (m ² sostre)	Ponderació		Sostre computable (m ² sostre)		
	Residencial		1.724	1		1.724		
	Total sostre computable (objectiu)			1.724				
	Valor total dels aprofitaments		% aplicats				Sostre computable (m ² sostre)	
	Sostre de l'aprofitament objectiu						1.724	
	Sostre de l'aprofitament públic		Cessió	10	0,10		172	
	Sostre de l'aprofitament subjectiu		Privat	90			1.552	
	Valor de transformació / sostre						(€/m ² sostre) 24	
Aprofitament urbanístic mitjà	Sostre de l'aprofitament objectiu (ua)						1.724	
	Superfície de sòl aportat (m ² sòl)						5.769	
	Aprofitament urbanístic mitjà						(ua/m ² sòl) 0,30	

UA 18. SON CABRISESSES								
Costos de transformació urbanística	Urbanització de sistemes			Superfície (m ²)	Longitud (m)	Cost construcció/urbanització (€/m ²)	Costs (€/m)	Total costos (€)
	EL	Urbanització		2.156		44		94.864
	V	Urbanització	Secció 7 m		1.155		923	1.065.707
	Resta de càrregues			Sup. sostre (m ² sostre)	Cost enderroc (€/m ² sostre)	Cost construcció (€/m ² sostre)		Total costos (€)
	Enderrocs							
	Indemnitzacions edificacions							
Activitats								
Total costos de transformació urbanística								1.160.571
Valors individuals aprofitaments urbanístics	Usos			Nombre d'habitatges (nº)	Preu per habitatge unif. aïllat (€)		Total venda (€)	
	Residencial			86	475.000		40.850.000	
	Valor objectiu dels aprofitaments							40.850.000
				% aplicats				
	Valor de l'aprofitament públic			Cessió	5	0,05		2.042.500
Valor de l'aprofitament subjectiu			Privat	95			38.807.500	
Valor residual del sòl aportat	Valor residual total després de despeses de transformació urbanística							37.646.929
	Superfície de sòl aportat							(m ²)
								147.748
Valor unitari residual del sòl aportat							(€/m ² aportat) 255	
Coeficient de transformació subjectiu	Usos			Sup. sostre (m ² sostre)	Ponderació			Sostre computable (m ² sostre)
	Residencial		45.479	1			45.479	
	Total sostre computable (objectiu)							45.479
	Valor total dels aprofitaments			% aplicats				Sostre computable (m ² sostre)
	Sostre de l'aprofitament objectiu							45.479
	Sostre de l'aprofitament públic			Cessió	5	0,05		2.274
	Sostre de l'aprofitament subjectiu			Privat	95			43.205
	Valor de transformació / sostre							(€/m ² sostre) 27
Aprofitament urbanístic mitjà	Sostre de l'aprofitament objectiu (ua)							45.479
	Superfície de sòl aportat (m ² sòl)							147.748
	Aprofitament urbanístic mitjà							(ua/m ² sòl) 0,31

ANNEX 2. SECTORS DE SÒL URBANITZABLE DIRECTAMENT ORDENAT

SUDO 1. CANAL SALAT								
Costos de transformació urbanística	Urbanització de sistemes			Superfície (m ²)	Longitud (m)	Cost construcció/urbanització (€/m ²) (€/m)		Total costos (€)
	Viari	Urbanització	Secció 8 m		309		1.007	311.092
		Urbanització	Secció 15 m		300		1.586	475.716
		Urbanització	Secció 16 m		72		1.634	117.638
	EL-Ap	Urbanització		12.034			52	625.768
	Espais lliures	Adequació	PU	28.865			10	288.650
		Urbanització	PU	3.180			44	139.920
	S. Hidrològic	Adequació		5.025			10	50.250
	Resta de càrregues			Sup. sostre (m ² sostre)	Cost enderroc (€/m ² sostre)	Cost construcció (€/m ² sostre)	Total costos (€)	
	Enderrocs							
Indemnitzacions edificacions								
Activitats								
Total costos de transformació urbanística								2.009.034
Valors individuals aprofitaments urbanístics	Usos			Sup. sostre (m ² sostre)	Valor de venda (€/m ² sostre)		Total venda (€)	
	Residencial			29.759	1.136		33.806.224	
	Comercial			13.081	1.050		13.735.050	
	Valor objectiu dels aprofitaments							47.541.274
				% aplicats				
	Valor de l'aprofitament públic			Cessió	15	0,15		7.131.191
Valor de l'aprofitament subjectiu			Privat	85			40.410.083	
Valor residual del sòl aportat	Valor residual total després de despeses de transformació urbanística							38.401.049
	Superfície de sòl aportat							(m ²) 87.721
	Valor unitari residual del sòl aportat							(€/m ² aportat) 438
Coeficient de transformació subjectiu	Usos			Sup. sostre (m ² sostre)	Ponderació		Sostre computable (m ² sostre)	
	Residencial			29.759	1		29.759	
	Comercial			13.081	0,92		12.091	
	Total sostre computable (objectiu)							41.850
	Valor total dels aprofitaments			% aplicats				Sostre computable (m ² sostre)
	Sostre de l'aprofitament objectiu							41.850
	Sostre de l'aprofitament públic			Cessió	15	0,15		6.277
	Sostre de l'aprofitament subjectiu			Privat	85			35.572
	Valor de transformació / sostre							(€/m ² sostre) 56
Aprofitament urbanístic mitjà	Sostre de l'aprofitament objectiu (ua)							41.850
	Superfície de sòl aportat (m ² sòl)							87.721
	Aprofitament urbanístic mitjà							(ua/m ² sòl) 0,48

SUDO 2. CIUTAT DE PALMA								
Costos de transformació urbanística	Urbanització de sistemes			Superfície (m ²)	Longitud (m)	Cost construcció/urbanització (€/m ²) (€/m)		Total costos (€)
	Viari	Urbanització	Secció 30 m		157		2.816	442.034
		Urbanització	Secció 13 m		136		1.427	193.425
		Urbanització	Secció 12 m		197		1.335	262.898
		Urbanització	Secció 10 m		230		1.164	267.711
		Glorieta	R = 30 m	2.248			47	105.656
	Espais lliures	Urbanització	PU	45.179			44	1.987.876
	Resta de càrregues			Sup. sostre (m ² sostre)	Cost enderroc (€/m ² sostre)	Cost construcció (€/m ² sostre)	Total costos (€)	
	Enderrocs			5.997	37			221.889
	Indemnitzacions edificacions			5.997		300		1.799.100
Activitats								
Total costos de transformació urbanística								5.280.589
Valors individuals aprofitaments urbanístics	Usos			Sup. sostre (m ² sostre)	Valor de venda (€/m ² sostre)		Total venda (€)	
	Residencial			40.035	1.136			45.479.760
	Comercial			3.007	1.050			3.157.350
	Valor objectiu dels aprofitaments							48.637.110
	Valor de l'aprofitament públic				Cessió	15	0,15	
Valor de l'aprofitament subjectiu				Privat	85			41.341.544
Valor residual del sòl aportat	Valor residual total després de despeses de transformació urbanística							36.060.955
	Superfície de sòl aportat							(m ²) 86.086
	Valor unitari residual del sòl aportat							(€/m ² aportat) 419
Coeficient de transformació subjectiu	Usos			Sup. sostre (m ² sostre)	Ponderació		Sostre computable (m ² sostre)	
	Residencial			40.035	1			40.035
	Comercial			3.007	0,92			2.779
	Total sostre computable (objectiu)							42.814
	Valor total dels aprofitaments			% aplicats				Sostre computable (m ² sostre)
	Sostre de l'aprofitament objectiu							42.814
	Sostre de l'aprofitament públic			Cessió	15	0,15		6.422
	Sostre de l'aprofitament subjectiu			Privat	85			36.392
Valor de transformació / sostre							(€/m ² sostre) 145	
Aprofitament urbanístic mitjà	Sostre de l'aprofitament objectiu (ua)							42.814
	Superfície de sòl aportat (m ² sòl)							86.086
	Aprofitament urbanístic mitjà							(ua/m ² sòl) 0,50

SUDO 3. SON MARÇAL								
Costos de transformació urbanística	Urbanització de sistemes			Superfície (m ²)	Longitud (m)	Cost construcció/urbanització (€/m ²) (€/m)		Total costos (€)
	Viari	Urbanització	Secció 30 m		233		2.816	656.012
		Urbanització	Secció 12 m		162		1.335	216.191
		Urbanització	Secció 6 m		104		838	87.124
	Espais lliures	Urbanització	EL-Ap	20.969			52	1.090.388
		Urbanització	PU	19.038			44	837.672
	Resta de càrregues			Sup. sostre (m ² sostre)	Cost enderroc (€/m ² sostre)	Cost construcció (€/m ² sostre)	Total costos (€)	
	Enderrocs			2.416	37			89.392
	Indemnitzacions edificacions			2.416		300		724.800
	Activitats							
Total costos de transformació urbanística							3.701.578	
Valors individuals aprofitaments urbanístics	Usos			Sup. sostre (m ² sostre)	Valor de venda (€/m ² sostre)		Total venda (€)	
	Residencial			39.047	1.136		44.357.392	
	Comercial			7.281	1.050		7.645.050	
	Valor total dels aprofitaments			% aplicats		52.002.442		
	Valor de l'aprofitament urbanístic			Cessió	15	0,15	7.800.366	
	Valor de l'aprofitament urbanístic			Privat	85		44.202.076	
Valor residual del sòl aportat	Valor residual total després de despeses de transformació urbanística						40.500.498	
	Superfície de sòl aportat						(m ²) 92.817	
	Valor unitari residual del sòl aportat						(€/m ² aportat) 436	
Coeficient de transformació subjectiu	Usos			Sup. sostre (m ² sostre)	Ponderació		Sostre computable (m ² sostre)	
	Residencial			39.047	1		39.047	
	Comercial			7.281	0,92		6.730	
	Total sostre computable						45.777	
	Valor total dels aprofitaments			% aplicats		Sostre computable (m ² sostre)		
	Sostre de l'aprofitament objectiu						45.777	
	Sostre de l'aprofitament públic			Cessió	15	0,15	6.867	
	Sostre de l'aprofitament subjectiu			Privat	85		38.910	
Valor de transformació / sostre						95		
Aprofitament urbanístic mitjà	Sostre de l'aprofitament objectiu (ua)						45.777	
	Superfície de sòl aportat (m ² sòl)						92.817	
	Aprofitament urbanístic mitjà						(ua/m ² sòl) 0,49	

SUDO 4. GENERAL MORERA								
Costos de transformació urbanística	Urbanització de sistemes			Superfície (m ²)	Longitud (m)	Cost construcció/urbanització (€/m ²) (€/m)		Total costos (€)
	Viari	Urbanització	Secció 8 m		109		1.007	109.738
		Urbanització	Secció 10 m		772		1.164	898.577
		Urbanització	Secció 20 m		102		1.976	201.558
	Espais lliures	Adequació	PU		29.552		10	295.520
		Adequació	SG-PU		22.195		10	221.949
	Resta de càrregues			Sup. sostre (m ² sostre)	Cost enderroc (€/m ² sostre)	Cost construcció (€/m ² sostre)		Total costos (€)
	Enderrocs			2.060	37			76.220
	Indemnitzacions edificacions			2.060		300		618.000
	Activitats							
Total costos de transformació urbanística							2.421.562	
Valors individuals aprofitaments urbanístics	Usos			Sup. sostre (m ² sostre)	Valor de venda (€/m ² sostre)		Total venda (€)	
	Residencial			43.140	1.136		49.007.040	
	Comercial			2.998	1.050		3.147.900	
	Valor total dels aprofitaments				% aplicats		52.154.940	
	Valor de l'aprofitament urbanístic			Cessió	15	0,15		7.823.241
	Valor de l'aprofitament urbanístic			Privat	85			44.331.699
Valor residual del sòl aportat	Valor residual total després de despeses d'urbanització							41.910.137
	Superfície de sòl aportat							(m ²) 92.616
	Valor unitari residual del sòl aportat							(€/m ² aportat) 453
Coeficient de transformació subjectiu	Usos			Sup. sostre (m ² sostre)	Ponderació		Sostre computable (m ² sostre)	
	Residencial			43.140	1		43.140	
	Comercial			2.998	0,92		2.771	
	Total sostre computable						45.911	
	Valor total dels aprofitaments				% aplicats		Sostre computable (m ² sostre)	
	Sostre de l'aprofitament objectiu						45.911	
	Sostre de l'aprofitament públic			Cessió	15	0,15		6.887
	Sostre de l'aprofitament subjectiu			Privat	85			39.024
Valor de transformació / sostre							62	
Aprofitament urbanístic mitjà	Sostre de l'aprofitament objectiu (ua)						45.911	
	Superfície de sòl aportat (m ² sòl)						92.616	
	Aprofitament urbanístic mitjà						(ua/m ² sòl) 0,50	

SUDO 5. ES PORT VELL									
Costos de transformació urbanística	Urbanització de sistemes			Superfície (m ²)	Longitud (m)	Cost construcció/urbanització (€/m ²) (€/m)		Total costos (€)	
	Viari	Urbanització	Secció 15 m	1.753	117		1.586	185.318	
		Urbanització	Secció 25 m	1.684	67		2.443	164.530	
	Espais lliures	Adequació	SG-PU	2.674			10	26.740	
		Adequació	PU	9.733			10	97.330	
	Estació d'autobusos			1.875	(sostre)		2.500	4.687.500	
	Altres càrregues			Superfície (m ²)		Cost construcció/urbanització (€/m ²)		Total costos (€)	
	Aparcament soterrat		Planta -1	3.500			450	1.575.000	
			Planta -2	3.500			500	1.750.000	
	Resta de càrregues			Sup. sostre (m ² sostre)	Cost enderroc (€/m ² sostre)	Cost construcció (€/m ² sostre)	Total costos (€)		
	Enderrocs								
	Indemnitzacions edificacions								
Activitats									
Total costos de transformació urbanística								8.486.418	
Valors individuals aprofitaments urbanístics	Usos		Sup. sostre (m ² sostre)	Valor de venda (€/m ² sostre)				Total venda (€)	
	Residencial			10.446	1.136				11.866.656
	Comercial			4.420	1.050				4.641.000
			Sup. sostre (m ² sostre)	Rati sup/plaça (m ² st /plaça)	Preu lloguer (€/mes)	Taxa d'interès	Mesos	Total venda (€)	
	Aparcament soterrat		Planta -1	3.500	25	70	0,03	9	2.940.000
			Planta -2	3.500	25	60	0,03	9	2.520.000
	Valor objectiu dels aprofitaments								21.967.656
	% aplicats								
Valor de l'aprofitament públic			Cessió	5	0,05			1.098.383	
Valor de l'aprofitament subjectiu			Públic	95				20.869.273	
Valor residual del sòl aportat	Valor residual total després de despeses d'urbanització							12.382.855	
	Superfície de sòl aportat							(m ²) 40.750	
	Valor unitari residual del sòl aportat							(€/m ² aportat) 304	
Coeficient de transformació subjectiu	Usos		Sup. sostre (m ² sostre)	Ponderació				Sostre computable (m ² sostre)	
	Residencial			10.446	1				10.446
	Comercial			4.420	0,92				4.085
	Aparcament soterrat		Planta -1	3.500	0,74				2.588
			Planta -2	3.500	0,63				2.218
	Total sostre computable							19.338	
	Valor total dels aprofitaments							% aplicats	Sostre computable (m ² sostre)
	Sostre de l'aprofitament objectiu								19.338
	Sostre de l'aprofitament públic			Cessió	5	0,05			967
	Sostre de l'aprofitament subjectiu			Privat	95				18.371
Valor de transformació / sostre							(€/m ² sostre) 462		
Aprofitament urbanístic mitjà	Sostre de l'aprofitament objectiu (ua)							19.338	
	Superfície de sòl aportat (m ² sòl)							40.750	
	Aprofitament urbanístic mitjà							(ua/m ² sòl) 0,47	

SUDO 6. MELITÓN PÉREZ								
Costos de transformació urbanística	Urbanització de sistemes			Superfície (m ²)	Longitud (m)	Cost construcció/urbanització (€/m ²) (€/m)		Total costos (€)
	Viari	Urbanització	Secció 11 m		311		1.254	389.972
		Urbanització	Secció 12 m		372		1.335	496.438
		Urbanització	Secció 25 m	1.640	66		2.443	160.231
	Espais lliures	Urbanització	EL-Ap	18.644		52		969.488
		Urbanització	PU	11.227		44		493.988
	Resta de càrregues			Sup. sostre (m ² sostre)	Cost enderroc (€/m ² sostre)	Cost construcció (€/m ² sostre)		Total costos (€)
	Enderrocs			2.678	37			99.078
	Indemnitzacions edificacions			2.678		300		803.334
	Activitats							
Total costos de transformació urbanística							3.412.529	
Valors individuals aprofitaments urbanístics	Usos			Sup. sostre (m ² sostre)	Valor de venda (€/m ² sostre)		Total venda (€)	
	Residencial			25.316	1.136		28.758.976	
	Comercial			15.952	1.050		16.749.600	
	Valor objectiu dels aprofitaments			% aplicats				45.508.576
	Valor de l'aprofitament públic			Cessió	20	0,2		9.101.715
	Valor de l'aprofitament subjectiu			Privat	80			36.406.861
Valor residual del sòl aportat	Valor residual total després de despeses d'urbanització							32.994.332
	Superfície de sòl aportat							(m ²) 85.045
	Valor unitari residual del sòl aportat							(€/m ² aportat) 388
Valor de transformació per m ² de sostre	Usos			Sup. sostre (m ² sostre)	Ponderació		Sostre computable (m ² sostre)	
	Residencial			25.316	1		25.316	
	Comercial			15.952	0,92		14.744	
	Total sostre computable							40.060
	Valor total dels aprofitaments			% aplicats				Sostre computable (m ² sostre)
	Sostre de l'aprofitament objectiu							40.060
	Sostre de l'aprofitament públic			Cessió	20	0,20		8.012
	Sostre de l'aprofitament subjectiu			Privat	80			32.048
Valor de transformació / sostre							(€/m ² sostre) 106	
Aprofitament urbanístic mitjà	Sostre de l'aprofitament objectiu (ua)							40.060
	Superfície de sòl aportat (m ² sòl)							85.045
	Aprofitament urbanístic mitjà							(ua/m ² sòl) 0,47

ANNEX 3. SECTORS DE SÒL URBANITZABLE NO ORDENATS DIRECTAMENT

SUNOS 7. SA COMA								
Costos de transformació urbanística	Urbanització de sistemes			Superfície (m ²)	Longitud (m)	Cost construcció/urbanització		Total costos (€)
	Viari	Urbanització	Secció 5 m		98		774	75.842
		Urbanització	Secció 15 m		115		1.586	182.358
		Urbanització	Secció 20 m		193		1.976	380.392
	Espais lliures	Adequació	SG-PU	14.645			10	146.451
		Urbanització	SG-PU	4.975			44	218.913
		Adequació	PU	11.577			10	115.770
		Urbanització	EL-Ap	10.471			52	544.492
	Resta de càrregues			Sup. sostre (m ² sostre)	Cost enderroc (€/m ² sostre)	Cost construcció (€/m ² sostre)		Total costos (€)
	Enderrocs			503	37			18.611
	Indemnitzacions edificacions			503		400		201.200
Activitats								
Total costos de transformació urbanística							1.884.029	
Valors individuals aprofitaments urbanístics	Usos			Sup. sostre (m ² sostre)	Valor de venda (€/m ² sostre)		Total venda (€)	
	Residencial			14.986	1.136		17.024.096	
	Comercial			6.946	1.050		7.293.300	
	Valor objectiu dels aprofitaments							24.317.396
	% aplicats							
	Valor de l'aprofitament públic			Cessió	5	0,05		1.215.870
Valor de l'aprofitament subjectiu			Privat	95			23.101.526	
Valor residual del sòl aportat	Valor residual total després de despeses d'urbanització							21.217.498
	Superfície de sòl aportat							(m ²) 57.439
	Valor unitari residual del sòl aportat							(€/m ² aportat) 369
Coeficient de transformació subjectiu	Usos			Sup. sostre (m ² sostre)	Ponderació		Sostre computable (m ² sostre)	
	Residencial			14.986	1		14.986	
	Comercial			6.946	0,92		6.420	
	Total sostre computable							21.406
	Valor total dels aprofitaments							% aplicats
	Sostre de l'aprofitament objectiu							21.406
	Sostre de l'aprofitament públic			Cessió	5	0,05		1.070
	Sostre de l'aprofitament subjectiu			Privat	95			20.336
Valor de transformació / sostre							93	
Aprofitament urbanístic mitjà	Sostre de l'aprofitament objectiu (ua)							21.406
	Superfície de sòl aportat (m ² sòl)							57.439
	Aprofitament urbanístic mitjà							(ua/m ² sòl) 0,37

SUNOD 8. ES PORT NOU									
Costos de transformació urbanística	Urbanització de sistemes			Superfície (m ²)	Longitud (m)	Cost construcció/urbanització (€/m ²) (€/m)		Total costos (€)	
	Viari	Urbanització	Secció 10 m		891		1.164	1.037.088	
	Espais Lliures	Urbanització	EL-Ap	26.427			52		1.374.204
		Urbanització	EL	24.830			61		1.514.630
	Resta de càrregues			Sup. sostre (m ² sostre)	Cost enderroc (€/m ² sostre)	Cost construcció (€/m ² sostre)		Total costos (€)	
	Enderrocs			439	37			16.243	
	Indemnitzacions edificacions			439		300		131.700	
	Activitats								
Total costos de transformació urbanística								2.559.235	
Valors individuals aprofitaments urbanístics	Usos			Sup. sostre (m ² sostre)	Valor de venda (€/m ² sostre)		Total venda (€)		
	Residencial			13.249	1.136		15.050.858		
	Comercial			26.630	1.050		27.961.422		
	Valor total dels aprofitaments							43.012.280	
				% aplicats					
	Valor de l'aprofitament públic			Cessió	20	0,2		8.602.456	
Valor de l'aprofitament subjectiu			Privat	80			34.409.824		
Valor residual del sòl aportat	Valor residual total després de despeses de transformació urbanística							31.850.588	
	Superfície de sòl aportat							(m ²) 101.064	
	Valor unitari residual del sòl aportat							(€/m ² aportat) 315	
Coeficient de transformació subjectiu	Usos			Sup. sostre (m ² sostre)	Ponderació		Sostre computable (m ² sostre)		
	Residencial			13.249	1		13.249		
	Comercial			26.630	0,92		24.614		
	Total sostre computable (objectiu)							37.863	
	Valor total dels aprofitaments			% aplicats				Sostre computable (m ² sostre)	
	Sostre de l'aprofitament objectiu							37.863	
	Sostre de l'aprofitament públic			Cessió	5	0,05		1.893	
	Sostre de l'aprofitament subjectiu			Privat	95			35.970	
	Valor de transformació / sostre							(€/m ² sostre) 71	
Aprofitament urbanístic mitjà	Sostre de l'aprofitament objectiu (ua)							37.863	
	Superfície de sòl aportat (m ² sòl)							101.064	
	Aprofitament urbanístic mitjà							(ua/m ² sòl) 0,37	

SUNOD 9. SON ELOI								
Costos de transformació urbanística	Urbanització de sistemes			Superfície (m ²)	Longitud (m)	Cost construcció/urbanització (€/m ²) (€/m)		Total costos (€)
	Viari	Urbanització	Secció 10 m		1.332		1.164	1.550.395
	Espais Lliures	Adequació	PU	24.022		10		240.220
	Resta de càrregues			Sup. sostre (m ² sostre)	Cost enderroc (€/m ² sostre)	Cost construcció (€/m ² sostre)		Total costos (€)
	Enderrocs			7.104	37			262.848
	Indemnitzacions edificacions			7.104		300		2.131.200
	Activitats							
Total costos de transformació urbanística								4.184.663
Valors individuals aprofitaments urbanístics	Usos			Sup. sostre (m ² sostre)	Valor de venda (€/m ² sostre)		Total venda (€)	
	Residencial			69.634	1.136		79.103.770	
	Valor objectiu dels aprofitaments							79.103.770
				% aplicats				
	Valor de l'aprofitament públic			Cessió	15	0,15		11.865.565
Valor de l'aprofitament subjectiu			Privat	85			67.238.204	
Valor residual del sòl aportat	Valor residual total després de despeses de transformació urbanística							63.053.541
	Superfície de sòl aportat							(m ²) 180.526
	Valor unitari residual del sòl aportat							(€/m ² aportat) 349
Coeficient de transformació subjectiu	Usos			Sup. sostre (m ² sostre)	Ponderació		Sostre computable (m ² sostre)	
	Residencial			69.634	1		69.634	
	Total sostre computable (objectiu)							69.634
	Valor total dels aprofitaments					% aplicats		Sostre computable (m ² sostre)
	Sostre de l'aprofitament objectiu							69.634
	Sostre de l'aprofitament públic			Cessió	15	0,15		10.445
	Sostre de l'aprofitament subjectiu			Privat	85			59.189
Valor de transformació / sostre							(€/m ² sostre) 71	
Aprofitament urbanístic mitjà	Sostre de l'aprofitament objectiu (ua)							69.634
	Superfície de sòl aportat (m ² sòl)							180.526
	Aprofitament urbanístic mitjà							(ua/m ² sòl) 0,39

SUNOD 10. SON ÓLEO								
Costos de transformació urbanística	Urbanització de sistemes			Superfície (m ²)	Longitud (m)	Cost construcció/urbanització		Total costos (€)
	Viari	Urbanització	Secció 10 m		529		1.164	615.735
	Espais Lliures	Adequació	PU	17.023		10	170.230	
	Resta de càrregues			Sup. sostre (m ² sostre)	Cost enderroc (€/m ² sostre)	Cost construcció (€/m ² sostre)		Total costos (€)
	Enderrocs			123	37			4.551
	Indemnitzacions edificacions			123		300		36.900
	Activitats							
Total costos de transformació urbanística							657.186	
Valors individuals aprofitaments urbanístics	Usos			Sup. sostre (m ² sostre)	Valor de venda (€/m ² sostre)		Total venda (€)	
	Residencial			20.199	1.136		22.946.064	
	Valor objectiu dels aprofitaments							22.946.064
				% aplicats				
	Valor de l'aprofitament públic			Cessió	15	0,15		3.441.910
Valor de l'aprofitament subjectiu			Privat	85			19.504.154	
Valor residual del sòl aportat	Valor residual total després de despeses de transformació urbanística							18.846.969
	Superfície de sòl aportat							(m ²) 50.280
	Valor unitari residual del sòl aportat							(€/m ² aportat) 375
Coeficient de transformació subjectiu	Usos			Sup. sostre (m ² sostre)	Ponderació		Sostre computable (m ² sostre)	
	Residencial			20.199	1		20.199	
	Total sostre computable (objectiu)							20.199
	Valor total dels aprofitaments			% aplicats				Sostre computable (m ² sostre)
	Sostre de l'aprofitament objectiu							20.199
	Sostre de l'aprofitament públic			Cessió	15	0,15		3.030
	Sostre de l'aprofitament subjectiu			Privat	85			17.169
Valor de transformació / sostre							(€/m ² sostre) 38	
Aprofitament urbanístic mitjà	Sostre de l'aprofitament objectiu (ua)							20.199
	Superfície de sòl aportat (m ² sòl)							50.280
	Aprofitament urbanístic mitjà							(ua/m ² sòl) 0,40

SUNOD 11. SON CARRIÓ								
Costos de transformació urbanística	Urbanització de sistemes			Superfície (m ²)	Longitud (m)	Cost construcció/urbanització (€/m ²) (€/m)		Total costos (€)
	Viari	Urbanització	Secció 10 m		1.200		1.164	1.396.752
	Espais Lliures	Adequació	PU	13.030		10		130.300
	Resta de càrregues			Sup. sostre (m ² sostre)	Cost enderroc (€/m ² sostre)	Cost construcció (€/m ² sostre)		Total costos (€)
	Enderrocs							
	Indemnitzacions edificacions							
	Activitats							
Total costos de transformació urbanística								1.527.052
Valors individuals aprofitaments urbanístics	Usos			Sup. sostre (m ² sostre)	Valor de venda (€/m ² sostre)		Total venda (€)	
	Hoteler			12.297	1.050		12.911.850	
	Residencial			2.970	1.136		3.373.920	
	Valor objectiu dels aprofitaments							16.285.770
	Valor de l'aprofitament públic			Cessió	15	0,15		2.442.866
	Valor de l'aprofitament subjectiu			Privat	85			13.842.905
Valor residual del sòl aportat	Valor residual total després de despeses de transformació urbanística							12.315.853
	Superfície de sòl aportat							(m ²) 43.620
	Valor unitari residual del sòl aportat							(€/m ² aportat) 282
Coeficient de transformació subjectiu	Usos			Sup. sostre (m ² sostre)	Ponderació		Sostre computable (m ² sostre)	
	Hoteler			12.297	0,924		11.366	
	Residencial			2.970	1		2.970	
	Total sostre computable (objectiu)							14.336
	Valor total dels aprofitaments					% aplicats		Sostre computable (m ² sostre)
	Sostre de l'aprofitament objectiu							14.336
	Sostre de l'aprofitament públic			Cessió	15	0,15		2.150
	Sostre de l'aprofitament subjectiu			Privat	85			12.186
Valor de transformació / sostre							(€/m ² sostre) 125	
Aprofitament urbanístic mitjà	Sostre de l'aprofitament objectiu (ua)							14.336
	Superfície de sòl aportat (m ² sòl)							43.620
	Aprofitament urbanístic mitjà							(ua/m ² sòl) 0,33