

PLA GENERAL D'ORDENACIÓ URBANA D'INCA

**MODIFICACIÓ PUNTUAL NÚM. 22 RELATIVA A LA REORDENACIÓ D'UNA ILLETA
SITUADA ENTRE ELS CARRERS JOAN MIRÓ, DE CHOPIN, DE SOR CLARA
ANDREU I L'AV DE LLUC
APROBACIÓ INICIAL / MARÇ 2025**

MEMÒRIA INFORMATIVA I JUSTIFICATIVA
NORMES URBANÍSTIQUES
RESUM EXECUTIU DEL PLANEJAMENT
ESTUDI ECONÒMIC I FINANÇER
PLÀNOLS INFORMATIUS I D'ORDENACIÓ



Ajuntament d'Inca

ÍNDEX

ESTUDI ECONÒMIC I FINANCER

01. NORMATIVA D'APLICACIÓ

02. ESTUDI ECONÒMIC DEL PLANEJAMENT

- 2.1. Valoració del sòl urbà
- 2.2. Estudi de mercat
- 2.3. Càlcul del valor de la construcció
- 2.4. Càlcul del valor unitari de repercussió
- 2.5. Càlcul del valor del 15% d'increment d'aprofitament

PLÀNOLS INFORMATIUS I D'ORDENACIÓ

ESTUDI ECONÒMIC I FINANCER

L'objecte d'aquest Estudi econòmic i financer de la modificació del planejament no és el càlcul de la inversió pública ja que no existeix sòl a expropiar sinó el càlcul del valor econòmic de l'aprofitament urbanístic que s'incrementa amb la finalitat d'aplicar el 15% del mateix a favor de l'administració municipal, tal com determina l'article 59.2 de la LUIB que estableix el següent:

"2. Si la modificació d'un instrument de planejament urbanístic comportés un increment de sostre edificable o un canvi d'ús del sòl, el valor de repercussió del qual fos superior al derivat de l'ús atribuït pel planejament anterior i es justifiqués en la formulació d'una memòria de viabilitat econòmica basada en un estudi de mercat en els termes establerts en l'article 47.4 d'aquesta llei, procedirà a dur a terme les cessions de sòl per a dotacions i per al percentatge públic de plusvàlues que s'estableix en els articles 29 i 30 d'aquesta llei, aplicats a l'increment de l'aprofitament atribuït."

01. NORMATIVA D'APLICACIÓ

Llei 12/2017, de 29 de desembre, d'urbanisme (LUIB), estableix que, en cas d'increment del valor del sòl a conseqüència d'una modificació de planejament, entre els documents de la modificació del planejament general haurà de figurar el càlcul d'aquest valor i del corresponent 15% que correspon percebre a l'administració municipal.

Per tant, en aquest cas la fórmula aplicable per a aquest càlcul és la següent:

Increment d'edificabilitat: **3.826,72 m²**

Aprofitament a valorar: $3.826,72 \text{ m}^2 \times 15\% = \mathbf{574,01 \text{ m}^2}$

En tot cas en existir també un increment de la superfície de sòl de cessió pública i gratuïta, el valor del mateix haurà de deduir-se de l'anterior, segons es calcula més endavant.

02. ESTUDI ECONÒMIC DEL PLANEJAMENT

No existeix pròpiament un estudi econòmic a l'efecte d'expropiació de sòl, sinó només el referit càlcul del valor de l'aprofitament mitjà que correspondrà abonar a l'administració municipal pels propietaris de la illeta que ha estat objecte d'aquesta modificació. A aquest efecte s'ha d'aplicar el següent mètode:

2.1. Valoració del sòl urbà.

En sòl urbà per al càlcul del valor del sòl s'ha d'aplicar l'article 22 del Reglament de valoracions de la Llei del Sòl, que determina aquest valor quan el sòl està en situació de sòl urbanitzat mitjançant les següents expressions:

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

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

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

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

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

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

Sent:

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

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

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

Vc: valor de la construcció en euros per m2 edificable de l'ús considerat. Serà el resultat de sumar els costos d'execució material de l'obra, les despeses generals i el benefici industrial del constructor, l'import dels tributs que graven la construcció, els honoraris professionals per projectes i direcció de les obres i altres despeses necessàries per a la construcció de l'immoble.

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

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

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

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

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

TLR: taxa lliure de risc en tant per un.

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

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

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

Així mateix es tindrà en compte, segons l'article 24, la identificació i l'homogeneïtzació dels testimonis que permeti la determinació del seu valor amb un grau de certitud suficient per a establir el valor de substitució en el mercat de l'immoble objecte de valoració. A aquest efecte, hauran de tenir-se en compte les següents condicions de semblança o equivalència:

- Localització.
- Ús.
- Configuració geomètrica de la parcel·la.
- Tipologia i paràmetres urbanístics bàsics.
- Superfície.
- Antiguitat i estat de conservació.
- Qualitat de l'edificació.
- Gravàmens o càrregues que condicionin el valor atribuïble al dret de propietat.

i) Data de presa de dades del comparable.

A més, quan en el conjunt de mostres comparables seleccionades s'apreciïn diferències substancials entre els preus d'oferta i els valors reals de mercat, podrà aplicar-se un coeficient corrector de valor comprès entre 0,7 i 1, sempre que aquesta circumstància quedi degudament justificada en la valoració i, en els casos en què no es pugui aplicar entre les condicions de semblança o equivalència bàsica la localització, en raó de l'ús i destí específics de l'immoble, podran utilitzar-se en la valoració, per a l'obtenció d'una mostra estadísticament significativa, comparables sobre la base d'altres criteris d'identitat de raó expressa i degudament justificats.

Per a l'homogeneïtzació per antiguitat i estat de conservació s'utilitzaran els coeficients correctors establerts en la taula de l'Annex II del Reglament de valoracions de la Llei del Sòl, aplicats en proporció al pes corresponent del valor de la construcció respecte al valor en venda del producte immobiliari considerat, d'acord amb la següent expressió:

$$Vv' = Vv \cdot \frac{1 - \beta \cdot F}{1 - \beta_i \cdot F}$$

Sent:

Vv' = Valor en venda de l'immoble homogeneïtzat per antiguitat i estat de conservació, en euros per metre quadrat.

Vv = Valor en venda de l'immoble, en euros per metre quadrat.

F = Factor de relació del valor estimat de les construccions, respecte al valor total de la propietat característic de la zona, expressat en tant per un.

β = Coeficient corrector per antiguitat i estat de conservació de l'immoble objecte de valoració.

β_i = Coeficient corrector per antiguitat i estat de conservació de la mostra, calculat segons la següent expressió que s'estableix l'article 18.4 del Reglament:

$$\beta = 1 - \left[1 - \frac{(a + a^2)}{2} \right] \cdot C$$

Sent:

a: Antiguitat segons el percentatge transcorregut de la vida útil de l'edificació, construcció o instal·lació. A aquest efecte, es consideraran els anys complets transcorreguts des de la data de la seva construcció, reconstrucció o rehabilitació integral, fins a la data a la qual hagi d'entendre's referida la valoració i la vida útil s'establirà en funció de les característiques de l'edificació, construcció o instal·lació sense que pugui ser superior als valors establerts en la taula de l'Annex III del Reglament.

C: Coeficient corrector segons estat de conservació, segons els següents criteris:

a) Normal: quan malgrat la seva edat, qualsevol que fora aquesta, no necessitin reparacions importants.

b) Regular: Quan presentin defectes permanents, sense que comprometin les normals condicions d'habitabilitat i estabilitat.

c) Deficient: Quan requereixin reparacions de relativa importància, compromentent les normals condicions d'habitabilitat i estabilitat.

e) Ruïnós: Quan es tracti d'edificacions, construccions o instal·lacions manifestament inhabitables o declarades legalment en ruïna.

2.2. Estudi de mercat.

Per a realitzar l'estudi de mercat, d'acord amb el criteri anterior, s'han obtingut les següents mostres de la mateixa zona que s'han homogeneïtzat per a calcular el valor mitjà de mercat:

VALOR DE MERCADO VIVIENDA EDIFICIO PLURIFAMILIAR ENTRE MEDIANERAS EIXAMPLE							
FECHA DE REFERENCIA DE LAS MUESTRAS					JUNIO 2024		
Tipo		1ª mano	Calidades			Buenas	
Antigüedad		0 años	Superficie - tipo			100 m2	
DATOS MUESTRAS							
MUESTRAS	SUPERFICIES / SOBRE RASANTE (m2c)	VALOR VENTA TOTAL	PRECIO UNITARIO DE OFERTA (€/m2c)	Entre 0,95 y 1 corrección por intermediación de agencia	VALOR UNITARIO DE OFERTA (€/m2c)	COEFICIENTE HOMOGENEIZADOR TOTAL	VALOR UNITARIO DE VENTA HOMOGENEIZADO (€/m2t)
1	78,00	259.000,00	3.320,51	0,95	3.154,49	0,85	2.681,31
2	119,00	278.000,00	2.336,13	0,95	2.219,33	1,10	2.441,26
3	96,00	279.000,00	2.906,25	0,95	2.760,94	1,00	2.760,94
4	135,00	349.000,00	2.585,19	0,95	2.455,93	1,05	2.578,72
5	148,00	299.000,00	2.020,27	0,95	1.919,26	1,15	2.207,15
6	85,00	280.000,00	3.294,12	0,95	3.129,41	0,90	2.816,47
7	138,00	385.000,00	2.789,86	0,95	2.650,36	1,00	2.650,36
VALOR MEDIO VENTA HOMOGENEIZADO							2.590,89

2.3. Càlcul del valor de la construcció.

Edificació:

Per al càlcul de costos d'edificació s'aplica el barem orientatiu establert pel Col·legi Oficial d'Arquitectes de les Illes Balears (COAIB) que, per a la data de valoració, determina el preu unitari mitjà d'execució material de la construcció.

Aquest preu unitari es corregeix d'acord amb el coeficient de tipologia, ús i grandària. A més, se li aplica els següents coeficients de qualitat (Q) i, en funció de la grandària de la promoció, moderador (M):

Coeficient de qualitat (Q):

Aquest coeficient el fixa el referit barem del COAIB segons el següent nivell de qualitat de l'edificació:

Nivell superior a l'estàndard: 1,20

Nivell estàndard: 1,00

Edificis i habitatge de protecció oficial: 0,80

S'ha adoptat el coeficient 1

Coeficient moderador (M):

Aquest coeficient el fixa el referit barem del COAIB segons les següents grandàries de la promoció:

Superior fins a 2.000 m²: 1,00

Superfície entre 2.000 i 5.000 m²: 0,95

Superfície major de 5.000 m²: 0,85

S'ha adoptat el coeficient moderador: 1

Vc CALCULO VALOR UNITARIO DE CONSTRUCCION				
1 COSTE DE EJECUCION MATERIAL				
COAIB	VALOR UNITARIO DE PARTIDA (VUP). (junio 2024)	602,18	€/m2t	
TIPOLOGIA	COEFICIENTE POR TIPOLOGIA	1,80	€/m2t	
	COEFICIENTE CALIDAD Q 0,80/1,00/1,20	1,00	€/m2t	
	COEFICIENTE MODERADOR M 0,85/0,95/1,00	1,00	€/m2t	
HABITATGE PLURIFAMILIAR ENTE MITJERES FINS 125m ²	COEFICIENTE GRADO COMPLEJIDAD OTRAS CAUSAS	1,00	€/m2t	
	COSTES ADICIONALES	0	€/m2t	
	COSTES SEGURIDAD SALUD	2,00%	21,68	€/m2t
	COSTE EJECUCION MATERIAL (PEM)	1105,60	€/m2t	
2 GASTOS GENERALES, BENEFICIO CONSTRUCTOR				
GASTOS GENERALES s/PEM	13,00%	143,73	€/m2t	
BENEFICIO INDUSTRIAL CONSTRUCTOR s/PEM	6,00%	66,34	€/m2t	
	TOTAL COSTE GASTOS OBRA Y BENEFICIO CONSTRUCTOR	210,06	€/m2t	
3 HONORARIOS PROFECIONALES				
P. BASICO, EJEC. DIR. ARQUITECTO. SUP s/PEM	7,00%	77,39	€/m2t	
DIRECCION ARQUITECTO TÉCNICO s/PEM	2,10%	23,22	€/m2t	
REDACCION ESS Y COORDINACION s/PEM	1,20%	13,27	€/m2t	
INGENIERO TELECOMUNICACIONES s/PEM	0,50%	5,53	€/m2t	
PROYECTO ACTIVIDAD APARCAMIENTO s/PEM	0,50%	5,53	€/m2t	
	TOTAL HONORARIOS	124,93	€/m2t	
4 GASTOS LICENCIAS Y TASAS				
LICENCIA OBRA s/PEM	1,00%	11,06	€/m2t	
ICO s/PEM	3,00%	33,17	€/m2t	
TASA RESIDUOS s/PEM	1,00%	11,06	€/m2t	
OCUPACION VIA PUBLICA s/PEM	0,01%	0,11	€/m2t	
	TOTAL LICENCIAS Y TASAS	55,39	€/m2t	
5 GASTOS NECESARIOS				
SEGUROS RC s/PEM	0,80%	8,84	€/m2t	
INSPECCIONES Y OCT s/PEM	0,50%	5,53	€/m2t	
GEOTECNICO s/PEM	0,50%	5,53	€/m2t	
TOPOGRAFICO Y GEOREFERENCIA s/PEM	0,30%	3,32	€/m2t	
	TOTAL GASTOS NECESARIOS	23,22	€/m2t	

Vc TOTAL VALOR UNITARIO DE CONSTRUCCION	1519,21 €/m2t
---	---------------

CÀLCUL DEL VALOR UNITARI DE REPERCUSSIÓ

VRS VALOR UNITARIO DE REPERCUSIÓN	MÉTODO RESIDUAL	ART. 22 RD1492/2011	
VM VALOR DE MERCADO PRECIO DE VENTA HOMOGENEIZADO (1)		2.590,89	€/m2t
K: COEFICIENTE ART. 22-24 RD 1492/2011		1,40	€/m2t
VC TOTAL VALOR UNITARIO DE CONSTRUCCIÓN (2)		1.519,21	€/m2t
VRS VALOR UNITARIO DE REPERCUSIÓN DEL SUELO	$VRS=(Vv/K)-Vc$	331,43	€/m2t

2.5. Càlcul del valor del 15% d'increment d'aprofitament.

Segons s'ha exposat en l'apartat 1 anterior, l'increment d'edificabilitat de la modificació, respecte del planejament vigent, és de: 3.826,72 m2/sostre.

D'altra banda, existeix un increment de superfície de sòl de cessió i urbanització o dotació, respecte de la qual legalment li correspon, segons el planejament vigent, de: 1.070,25 m2/sòl.

A aquest efecte, l'increment de superfície de cessió, respecte de la qual legalment li correspon per planejament i la seva valoració amb la finalitat de compensar a l'ajuntament per un major aprofitament urbanístic es resumeix en el següent quadre:

VALORACIÓ DEL 15% DE L'INCREMENT D'APROFITAMENT URBANÍSTIC			
Increment d'edificabilitat	3.826,72		
15% atribuïble a l'administració	574,01		
Valor unitari residual del sòl	331,43 €		
Valor del 15% d'increment d'aprofitament		190.243,47 €	
CÀLCUL DE L'INCREMENT DEL SÒL DE CESSIÓ PÚBLICA			
Increment del sòl de cessió	1.070,25		
Increment teòric d'edificabilitat del sòl de cessió		3.210,75	
Diferència d'edificabilitat susceptible de valoració a favor de l'ajuntament			615,97
VALOR DE L'INCREMENT D'APROFITAMENT NET			
Càlcul del 15% de l'increment d'edificabilitat	15,00%	615,97	92,40
Valor de l'edificabilitat a favor de l'ajuntament	331,43 €	92,40	30.622,64 €

Per tant, els propietaris titulars del sòl objecte d'aquesta modificació hauran d'abonar a l'ajuntament la quantitat de: trenta mil sis-cents vint-i-dos euros i seixanta-quatre cèntims (**30.622,64 €**).

Inca, signat en la data de la signatura electrònica.

PLÀNOLS INFORMATIUS I D'ORDENACIÓ