

## AJUNTAMENT DE SES SALINES

MODIFICACIÓ PUNTUAL PER A LA QUALIFICACIÓ D'UN  
APARCAMENT AL NUCLI DE LA COLÒNIA SANT JORDI

### MEMÒRIA



Gabinet d'Anàlisi Ambiental i Territorial. GAAT

Octubre 2021



## TAULA DE CONTINGUTS

1	ANTECEDENTS	5
2	CONCEPTE	6
3	OBJECTE I JUSTIFICACIÓ	7
4	MODIFICACIÓ SEGONS LES DETERMINACIONS DEL RG DE MALLORCA DE LA LLEI 2/2014	8
5	MODIFICACIÓ SEGONS LES DETERMINACIONS DEL PTI, ALTRA LEGISLACIÓ I PLANIFICACIÓ SECTORIAL, I EL PLANEJAMENT VIGENT	10
6	CRITERIS I ALTERNATIVES DE LA MODIFICACIÓ	11
7	PROPOSTA DE LA MODIFICACIÓ I CANVIS EN LA DOCUMENTACIÓ	14
8	INFORME DE SOSTENIBILITAT ECONÒMICA. ESTUDI ECONÒMIC I FINANCER.	20
9	ESTUDI D'AVALUACIÓ DE LA MOBILITAT GENERADA	23
10	COMPLIMENT DE L'ARTICLE 70. TEXT REFÒS DE LA LLEI REGULADORA DE LES BASES DE RÈGIM LOCAL	24
11	CONTINGUT DOCUMENTAL I AUTORIA TÈCNICA	25
	ANNEX I. RESUM EXECUTIU	27
	ANNEX II. NORMATIVA MODIFICADA	29
	ANNEX III. VALORACIÓ ECONÒMICA DELS TERRENYS	35
	ANNEX IV. ESTUDI DE VIABILITAT DE LA CONCESIÓ DEL PROJECTE, OBRA I EXPLOTACIÓ DE L'APARCAMENT DE SA COLÒNIA DE SANT JORDI.	
	ANNEX V. CARTOGRAFIA	



## 1 ANTECEDENTS

L'instrument d'ordenació urbanística general vigent al municipi de Ses Salines és el Text Refós de les normes complementàries i subsidiàries de planejament del municipi de Ses Salines, després de la seva adaptació Pla d'Ordenació de l'Oferta Turística de l'illa de Mallorca, a la Llei 6/1999, de 3 d'abril, de les Directrius d'Ordenació Territorial de les Illes Balears i de mesures tributàries, a la Llei 6/1997, de 8 de juliol, del Sòl Rústic de les Illes Balears i al Decret 2/1996, de 16 de gener, sobre relació de les de capacitats de població en els instruments de planejament general i sectorial, aprovat definitivament per la Comissió Insular d'Ordenació del Territori Urbanisme i Patrimoni Històric del Consell de Mallorca (CIOTUPH), en data de 17 de maig de 2002.

Posteriorment s'han realitzat les següents modificacions:

1. A data de 28 de juliol de 2003 es va aprovar definitivament per la citada CIOTUPH la modificació puntual número 1.
2. En sessió de dia 31 de març de 2017 la CIOTUPH acordà aprovar definitivament la modificació puntual relativa a l'article 100 de les Normes urbanístiques consistent en la incorporació com a ús admès, l'ús turístic per a hotels de ciutat i/o allotjaments de turisme interior dins la Zona Intensiva d'Especial Protecció del nucli de Ses Salines.
3. En sessió de 28 de setembre de 2018 la CIOTUPH acordà aprovar definitivament la modificació puntual relativa a la modificació de l'article 143 de les Normes subsidiàries de planejament del municipi consistent en l'eliminació del paràmetre de façana mínima de parcel·la a camí públic.
4. En sessió de 27 de febrer de 2019 la CIOTUPH acordà aprovar definitivament la modificació puntual relativa a la correcció material d'una part de l'article 106 de les Normes urbanístiques de les Normes subsidiàries de planejament de Ses Salines.
5. En sessió de 28 de juny de 2019 la CIOTUPH acordà aprovar definitivament la modificació puntual de les normes subsidiàries de planejament consistent a la correcció d'errors en la delimitació de solars d'ús hotel·ler a la Colònia de Sant Jordi.
6. En sessió de 31 de juliol de 2020 la CIOTUPH acordà aprovar definitivament la modificació puntual relativa al canvi de classificació de terrenys posteriors al CR Na Bergues.

Actualment es planteja, per part de l'ajuntament, una nova modificació puntual del les NS per a qualificar un nou espai d'equipaments destinat a aparcament públic a la Colònia Sant Jordi. Aquest espai dotacional ha de permetre donar resposta a l'actual mancança de places d'aparcament del nucli i pròximes als accessos a la platja que, especialment en temporada turística alta, genera problemes de trànsit i d'aparcament i un excessiu volum de trànsit a l'interior del nucli urbà.

L'àmbit proposat per a la seva implantació se situa prop de l'entrada del nucli de la Colònia de Sant Jordi, al nord de l'encreuament del camí de Sa Síquia 3 i el carrer de na Mercadala. Es tracta d'una superfície de 13.958 m<sup>2</sup> en sòl rústic, en contacte amb el sòl urbà, que afecta tres parcel·les de titularitat privada. Limita al sud amb el complex hotel·ler Blau Colònia Sant Jordi Resort & Spa i a l'est amb sòl rústic comú. Al nord hi trobem una zona d'equipaments esportius i el punt verd del nucli, i a l'oest l'ANEI d'Alt Nivell de Protecció (AANP) corresponent a la zona humida de ses Salines d'Avall. La situació, a poca distància del centre de la Colònia Sant Jordi i de les platges, així com les característiques de l'àmbit, resulten molt adequades tant des d'un punt de vista funcional, com ambiental i econòmic. L'emplaçament proposat per al nou aparcament podria oferir unes 500 noves places d'aparcament fora del nucli urbà, contribuint així a la reducció del trànsit a l'interior del nucli.

## 2 CONCEPTE

L'alteració del contingut del planejament urbanístic només admet dues figures jurídiques: la **revisió** o la **modificació** (articles 170 i 171 del *Reglament general de la Llei 2/2014, de 25 de març, d'ordenació i ús del sòl, per a l'illa de Mallorca, i articles 58 i 59 de la Llei 12/2017, de 29 de desembre, d'urbanisme de les Illes Balears*).

El concepte de **revisió** està determinat a l'article 170 del Reglament que entre d'altres aspectes estableix: "*Són circumstàncies que justifiquen l'adopció de l'acord de revisió d'un pla general, sens perjudici de la tramitació d'una modificació puntual quan s'escaigui, les alteracions substancials dels models d'implantació urbana, de la classificació de sòl, o de les determinacions per al desenvolupament urbanístic, així com les disfuncions derivades de l'exhauriment de la capacitat del pla per necessitats reals de sòl per a determinats usos i activitats econòmiques.*"

D'altra banda el Reglament de Planejament, en el seu article 171, defineix el que des del punt de vista jurídic s'entén per **modificació** del planejament general, com qualsevol alteració mitjançant la introducció de qualsevol tipus de canvis en les seves determinacions, inclosos els canvis en la classificació del sòl i els sistemes generals, sempre que no comportin la seva revisió en els termes que estableix l'anterior article 170.

El present document s'ha de considerar com una modificació del planejament urbanístic vigent perquè preveu diversos canvis aïllats de classificació i de qualificació del sòl per a l'obtenció d'una zona d'aparcament al nucli de la Colònia Sant Jordi, a Ses Salines, sense produir, en cap cas, modificacions substancials en el model territorial del municipi.

### UNA MODIFICACIÓ NECESSÀRIA, CONVENIENT I OPORTUNA

La **necessitat** de la modificació s'explica per l'actual mancança de places d'aparcament al nucli de la Colònia de Sant Jordi, que genera especial dificultat als residents, i també als visitants durant la temporada turística, quan es desplaça un gran volum de persones cap a les platges d'aquest tram de costa del municipi. Es detecta que un dels principals problemes del nucli és que l'estacionament de vehicles es fa en cordó al llarg dels carrers i que les places disponibles resulten insuficients. La creació d'un nou aparcament dissuasiu a una distància adequada del nucli i de les seves platges permetria una disminució del transit en el seu interior.

La **conveniència** de la modificació es justifica per la mateixa necessitat, perquè es tracta d'objectius estratègics d'interès general del nucli de la Colònia Sant Jordi: reduir la presència de vehicles motoritzats en la via pública, recuperar l'espai públic per als vianants i millorar la dotació de places d'aparcament.

I l'**oportunitat** s'explica perquè la modificació puntual de planejament és l'eina adequada per poder incloure aquests canvis. És oportú modificar el planejament amb la finalitat de crear aquest nou espai d'aparcament públic. La creació d'un gran nombre de places d'aparcament podria permetre l'eliminació d'aparcaments al llarg dels carrers del centre, recuperant així l'espai públic per als vianants i facilitant l'accessibilitat universal.

### 3 OBJECTE I JUSTIFICACIÓ

El PTM, en la seva Norma 51 de determinacions sobre el litoral, estableix que *“en compliment de l'article 28.1 de la Llei de Costes, els instruments de planejament general municipal hauran d'establir, llevat dels casos d'espais qualificats com a d'especial protecció, la previsió de suficients accessos al mar i aparcaments, fora del domini públic marítim terrestre”*.

L'objectiu de la present modificació puntual és dotar el nucli de la Colònia Sant Jordi d'un nou sector urbanitzable directament ordenat (URB-01), qualificat amb l'ús de comunicacions i infraestructures i destinat a aparcament públic que doni resposta a l'actual mancança de places d'estacionament, especialment durant la temporada turística. Es proposa crear un gran nombre de places d'aparcament (s'estimen unes 500) en un emplaçament pròxim al centre de la Colònia Sant Jordi i de les seves platges. A més de facilitar l'accés dels visitants a les platges, el nou aparcament permetria disminuir l'entrada de vehicles dins del nucli urbà, millorant així la qualitat de vida dels residents i dels vianants.

L'àmbit proposat se situa prop de l'entrada del nucli de la Colònia de Sant Jordi, al nord de l'encreuament del camí de Sa Síquia 3 i el carrer de na Mercadala. Es tracta d'una superfície rústica de 13.958 m<sup>2</sup> amb categoria d'Àrea de Transició (AT), en contacte amb el sòl urbà, que afecta tres parcel·les de titularitat privada. Limita al sud amb el complex hotelier Blau Colònia Sant Jordi Resort & Spa i a l'est amb sòl rústic comú. Al nord hi trobem una zona d'equipaments esportius i el punt verd del nucli, i a l'oest l'ANEI d'Alt Nivell de Protecció (AANP) corresponent a la zona humida de ses Salines d'Avall.

El nucli urbà de la Colònia Sant Jordi està envoltat d'espais naturals que compten amb diferents figures de protecció (ANEI, AANP). L'emplaçament proposat, per tant, en sòl rústic en àrea de transició AT, amb bon accés des de la principal xarxa de carreteres i a poca distància de del centre del nucli i de les platges, es considera el més adequat per a l'execució del nou aparcament.



**Figura 1.** Ordenació vigent (esquerra) i ordenació proposada (dreta) en l'àmbit d'actuació.

La proposta suposa:

- (i) La classificació de 13.958 m<sup>2</sup> com a sòl urbanitzable i
- (ii) La seva qualificació amb un ús de comunicacions i infraestructures (aparcament).

## 4 MODIFICACIÓ SEGONS LES DETERMINACIONS DEL REGLAMENT GENERAL DE MALLORCA DE LA LLEI 2/2014

En aquest apartat es tracten els requeriments que fa el Reglament General de Mallorca de la Llei 2/2014.

A l'article 171 del reglament s'inclouen les determinacions relacionades amb les modificacions dels instruments de planejament urbanístic.

*"Article 171*

*Modificació dels instruments de planejament urbanístic*

*1. La tramitació de la modificació de qualsevol dels elements o determinacions d'un instrument de planejament urbanístic se subjecta a les mateixes disposicions que en regeixen la formació i l'aprovació, d'acord amb la LOUS i aquest Reglament.*

*2. En el cas del pla general municipal s'entén per modificació la seva alteració mitjançant la introducció de qualsevol tipus de canvis en les seves determinacions, inclosos els canvis en la classificació del sòl i els sistemes generals, sempre que no comportin la seva revisió en els termes que estableix l'anterior article 170.*

*3. Les propostes de modificació d'un instrument de planejament urbanístic han de raonar i justificar l'oportunitat i la conveniència de la iniciativa amb relació als interessos públics i privats concurrents. L'òrgan competent per tramitar la modificació ha de valorar la justificació de la proposta adequadament i, en el cas de fer-ne una valoració negativa, l'ha de denegar.*

*4. Les propostes de modificacions dels plans urbanístics han de contenir les determinacions adequades a la seva finalitat, el contingut i l'abast específics, d'entre les pròpies de l'instrument de planejament modificat i, en qualsevol cas, han de:*

*a) Identificar i descriure, en la documentació escrita i gràfica, les determinacions i les normes urbanístiques objecte de modificació.*

*b) Establir, mitjançant les normes urbanístiques i els plànols d'ordenació corresponents, les determinacions que s'introdueixen amb la modificació i que substitueixen les precedents.*

*c) Incorporar, si escau d'acord amb la legislació aplicable, l'informe corresponent per al procediment d'avaluació ambiental de l'instrument. També s'ha d'incorporar un estudi d'avaluació de la mobilitat generada, en els casos que la finalitat específica ho requereixi."*

La present modificació inclou els continguts mínims prevists a l'article 171.4 reflectit abans. S'inclouen en la documentació escrita i gràfica, les determinacions objecte de modificació. S'estableixen mitjançant plànols i normes les determinacions que s'introdueixen amb la modificació i que substitueixen les precedents. S'incorpora la documentació ambiental i un estudi de la mobilitat generada.

A continuació s'inclou una relació de les disposicions del reglament que podrien afectar la modificació.

A l'article 43 es tracta sobre els sistemes generals i locals, i la seva obtenció.

*"Article 43*

*Sistemes generals i locals*

*1. Integren els sistemes urbanístics generals els terrenys que el planejament urbanístic reserva per a les comunicacions, per a les infraestructures o serveis urbans, per als equipaments comunitaris i per als espais lliures públics, si el seu nivell de servei és d'abast municipal. Els sistemes urbanístics generals configuren l'estructura general del territori i determinen el desenvolupament urbà.*

*(...)*

*4. Els terrenys reservats per a sistemes urbanístics públics que no siguin compresos en un àmbit d'actuació urbanística sotmès al sistema de reparcel·lació es poden adquirir mitjançant l'actuació expropiatòria que correspongui."*



A l'article 59 del Reglament es preveu l'ús que és objecte d'aquesta modificació.

*"Article 59*

*4.5. Ús dotacional: és el que comprèn les distintes activitats, siguin públiques o privades, destinades a l'ensenyament o a la formació, de caràcter assistencial o administratiu, i també les infraestructures i serveis necessaris per assegurar la funcionalitat urbana. S'hi distingeixen els usos detallats següents:*

*a) Ús de comunicacions: és el que comprèn les activitats destinades al sistema de comunicacions i transports, incloent les reserves d'aparcament de vehicles, tant de titularitat pública com de titularitat privada. Amb caràcter no exhaustiu es poden diferenciar els usos de comunicacions següents:*

*(...)*

*- L'ús d'aparcament de vehicles, que comprèn els espais d'ús públic, col·lectiu o privat, destinats a estacionar vehicles de tipus turisme o motocicletes, ja siguin subterranis, en superfície o en edificis construïts a tal efectes. Així mateix, s'inclou en aquest ús el dipòsit o guarda de grans vehicles automòbils com autobusos i camions.*

*(...)*

L'article 60 del reglament tracta sobre la reserva d'equipaments públics en el planejament. Es refereix de la necessitat que els equipaments compleixin la normativa sectorial i que s'ubiquin en indrets que donin el millor servei als usuaris, prohibint aquelles localitzacions de difícil accés o manca de centralitat:

*"Article 60*

*Categories de les reserves de sòl d'espais lliures i d'equipaments públics*

*3. Les reserves de sòl destinades a equipament públic que integren el sistema dotacional, tant de caràcter local com general, s'han de delimitar diferenciant alguna de les qualificacions que es detallen en aquest apartat. Els documents de planejament han d'identificar cada equipament amb les sigles adients per diferenciar-ne tant el caràcter local o general com diferenciar-los dels equipaments de titularitat privada, d'acord, si escau, amb els criteris d'estandardització i normalització que pugui fixar reglamentàriament el Govern de les Illes Balears d'acord amb el previst a la disposició addicional segona de la LOUS.*

*(...)*

*f) Serveis urbans: comprèn les instal·lacions de protecció civil, militars, de seguretat ciutadana, de manteniment del medi ambient urbà, cementeris, abastaments, infraestructures dels transports, de les comunicacions i de les telecomunicacions.*

*(...)*

*La superfície i la dimensió del sòl de cadascun dels equipaments públics ha de complir els criteris de la normativa sectorial que regula els serveis, i s'ha d'ubicar en localitzacions que donin el millor servei a les persones residents i usuàries, i es prohibeixen les localitzacions de difícil accés als vianants o mancades de centralitat."*

## 5 MODIFICACIÓ SEGONS LES DETERMINACIONS DEL PLANEJAMENT TERRITORIAL I SECTORIAL

La redacció de la modificació puntual que es proposa no es veu condicionada en particular per cap determinació del planejament sectorial. No obstant, cal tenir en compte les determinacions del PTI de Mallorca en relació al litoral i a les zones de creixement turístic, residencial o mixt, així com altres mesures contra la contaminació lumínica:

### Pla Territorial Insular de Mallorca

El punt 2 de la Norma 51 de determinacions sobre el litoral, estableix que *"en compliment de l'article 28.1 de la Llei de costes, els instruments de planejament general municipal hauran d'establir, llevat dels casos d'espais qualificats com a d'especial protecció, la previsió de suficients accessos al mar i aparcaments, fora del domini públic marítim terrestre"*.

Segons la Norma 6, de Creixement turístic, residencial o mixt, a Ses Salines li corresponen 4,73 Ha de creixement. Això no obstant, *"no computaran com a superfícies de nou creixement les destinades a grans equipaments que formin part del nou polígon"*.

D'acord amb l'anterior, s'entén que la classificació d'un nou sector urbanitzable directament ordenat (URB-01) per a la implantació d'un nou aparcament qualificat com a equipament públic no computa com a creixement turístic, residencial o mixt i que, per tant, no queda subjecte a les condicions d'ubicació de la norma 7. Això no obstant, s'ha volgut que el nou sector compleixi amb els criteris d'integració de l'apartat 2 de la norma 7.

*"Norma 7. Ubicació del creixement i intensitat d'ús residencial, turístic o mixt (ED)*

*(...)*

*2. L'ordenació d'aquest nou sòl, en tot cas, tendirà a la consecució d'unitats coherents en l'aspecte formal i integrades en l'entorn, cuidant especialment l'harmonització amb el tipus edificatori dels sòls als quals s'agregui i evitant la desfiguració de la perspectiva del conjunt urbà tradicional existent. S'hauran de desenvolupar de forma integrada i contigua als nuclis existents, de tal manera que hi hagi interconnexió dels seus respectius sistemes viaris. En tot cas, la proposta de creixement haurà de justificar-se mitjançant l'estudi i compliment dels punts següents:*

*a. Implantació del nucli urbà atenent a la situació que té aquest en el territori, concretament en el seu relleu topogràfic.*

*b. Topografia circumdant al nucli urbà la qual, amb independència del nucli, condiona, degut als accident topogràfics del territori, el seu creixement.*

*c. Principals visuals del nucli antic, atenent a les característiques d'aquest i la seva preservació, entenent-se que aquestes estan condicionades tant per la implantació del nucli com per la topografia circumdant.*

*d. Situació del nucli antic respecte de l'entorn, atenent a la seva ubicació respecte a la resta del nucli, els límits del qual poden ser amb el sòl rústic o amb la trama urbana envoltant.*

*e. Tendència natural del creixement del nucli urbà, atenent a la seva inserció i a la colmatació de la trama urbana existent i ja dotada dels serveis urbanístics."*

L'execució de l'aparcament no suposarà la construcció de cap edificació més enllà d'una petita caseta de serveis i, consegüentment, no generarà cap impacte sobre la perspectiva actual del conjunt urbà tradicional existent. Pel que fa a les característiques dels terrenys i a la topografia del sector, la cota mínima és de 1,9 m i la màxima és de 7,1, i el pendent mitjà del sector és inferior al 2%. D'acord amb les determinacions del punt 2 d'aquesta Norma, l'àmbit d'actuació s'integraria de forma contigua al sòl urbà ja existent, ja dotada de serveis urbanístics.

En qualsevol cas, el projecte del nou aparcament haurà de complir les mesures contra la contaminació lumínica previstes en la norma 44 del PTM.

## 6 CRITERIS I ALTERNATIVES DE LA MODIFICACIÓ

Com ja s'ha exposat anteriorment, en l'actualitat la Colònia de Sant Jordi no compta amb un nombre de places d'aparcament suficient per a donar resposta al volum de visitants que generen les seves platges durant la temporada turística. El nucli no disposa d'una zona d'aparcament adequada a aquesta necessitat i que doni compliment al que disposa la Llei de Costes en el seu article 28.1. El manteniment de l'actual situació (Alternativa 0), per tant, no es contempla com una alternativa desitjable. No obstant, és necessari contemplar diferents propostes alternatives i avaluar-ne els costos-beneficis des d'un punt de vista social, ambiental i econòmic, per tal de prendre la decisió més adequada.

Per tal de plantejar diferents alternatives d'ubicació per al nou aparcament, s'han tingut en compte els següents criteris:

1. L'aparcament s'ha de situar fora del nucli urbà per tal de disminuir el trànsit de vehicles al seu interior.
2. Els terrenys han de ser urbans o bé contigus al sòl urbà.
3. Les dimensions, morfologia i característiques topogràfiques del terreny han de ser favorables, amb una superfície d'almenys 5000 m<sup>2</sup> i pendents que no superin el 2%.
4. L'aparcament ha de facilitar l'accés a les platges i al nucli urbà, situant-se a una distància adequada.
5. L'emplaçament ha de comptar amb un bon accés rodat, situant-se prop de l'entrada del nucli, sobre un vial amb amplada suficient i amb condicions favorables.
6. Els terrenys han de tenir una qualificació compatible amb l'ús de comunicacions i infraestructures destinat a aparcament i situar-se, preferentment, en sòl rústic sense cap figura de protecció.
7. L'aparcament ha de tenir una afectació mínima sobre hàbitats protegits o espais naturals d'interès natural. La seva execució i funcionalment ha de tenir el menor impacte possible sobre la fauna i la vegetació.
8. Els terrenys han de comptar, en la mesura del possible, amb accés a tots els serveis d'aigua, sanejament i connexió amb la xarxa elèctrica.
9. L'aparcament no ha de generar cap impacte significatiu sobre el paisatge i els elements patrimonials.
10. L'adquisició dels terrenys per a l'execució de l'aparcament ha de suposar un cost econòmic proporcional i assumible per a les administracions públiques.

En base a aquests criteris, s'han plantejat –a més de l'Alternativa 0 (manteniment de la situació actual)– les alternatives següents:

**Alternativa 1:** Àmbit de 13.958 m<sup>2</sup> en sòl rústic (AT), en contacte amb el sòl urbà, situat al nord de la rotonda del carrer Mercadala amb el camí de sa Síquia 3.

**Alternativa 2:** Àmbit de 6.610 m<sup>2</sup> en sòl rústic (principalment AT i parcialment afectat per una ATP de carreteres), contigu al sòl urbà, situat sobre la carretera Ma-6100, a l'entrada del nucli.

**Alternativa 3:** Àmbit de 5.937 m<sup>2</sup> en sòl urbà residencial en zona extensiva baixa (RE-EB), prop de l'entrada del nucli per la Ma-6100.



**Figura 3.** Alternatives proposades per a l'emplaçament de l'aparcament.

#### **Alternativa 1**

1. L'àmbit proposat se situa a prop de l'entrada del nucli, en contacte amb el sòl urbà.
2. Es tracta d'un terreny en sòl rústic en contacte amb el sòl urbà.
3. Té unes dimensions adequades (13.958 m<sup>2</sup>) i una morfologia i topografia favorables.
4. Se situa molt a prop del centre de la Colònia, a 850 metres de l'accés a les platges del sud del nucli i a 1,2 km de les platges del nord.
5. Compta amb un bon accés des de la xarxa principal de carreteres (Ma-6100) a través del carrer de na Mercadala.
6. Els sòls són rústics amb categoria d'Àrea de Transició (AT).
7. L'àmbit no forma part de cap espai d'interès natural i no compta amb habitats de la Directiva 92/43/CEE ni amb espècies protegides. Malgrat que no té afectació directa, l'àmbit està en contacte amb l'AANP de ses Salines d'Avall.
8. Els terrenys tenen accés directe a les xarxes elèctrica i d'aigua potable dels vials confrontants. Els carrer, en canvi, no compten amb xarxa de sanejament ni enllumenat públic.
9. La qualitat paisatgística de l'àmbit és baixa ja que té una escassa naturalitat i diversitat, i no compta amb cap element ni característica que el facin especialment singular.
10. El cost d'expropiació (sòl rústic AT) dels terrenys és proporcional i assumible.

**Alternativa 2**

1. L'àmbit proposat se situa a l'entrada del nucli.
2. Es tracta d'un terreny en sòl rústic contigu al sòl urbà.
3. Té unes dimensions adequades (6.610 m<sup>2</sup>) i una morfologia i topografia favorables.
4. Se situa molt a prop del centre de sa Colònia, a 350 metres de l'accés a les platges del sud del nucli i a 1,6 km de les platges situades al nord.
5. L'accés a l'aparcament s'hauria de dur a terme des del carrer de na Mercadala, i no es podria situar (per raons de seguretat) sobre la carretera Ma-6100.
6. Els sòls són rústics, principalment amb categoria d'àrea de transició (5.738,8 m<sup>2</sup>) però estan afectats per una àrea de protecció territorial (APT) de carreteres (871,5 m<sup>2</sup>) que suposa certes limitacions.
7. L'àmbit no forma part de cap espai d'interès natural, no compta amb habitats de la Directiva 92/43/CEE, ni amb espècies protegides.
8. Els terrenys tenen facilitat per a l'execució de tots els serveis ja que té accés directe a les xarxes d'aigua potable i de sanejament, i a la xarxa elèctrica.
9. La qualitat paisatgística de l'àmbit és baixa, però compta amb un jaciment catalogat (codi 38/32).
10. El cost d'expropiació (sòl rústic AT) és proporcional i assumible.

**Alternativa 3**

1. L'àmbit proposat se situa al límit del nucli de la Colònia de Sant Jordi, prop de l'entrada des de la carretera Ma-6100 i fora de DPMT.
2. Es tracta d'un terreny en sòl urbà.
3. Té unes dimensions adequades (5.937 m<sup>2</sup>) i una morfologia i topografia favorables.
4. Se situa a 450 metres de l'accés a les platges.
5. Se situa prop de la carretera Ma-6100 i té bons accessos des dels carrers de na Mercadala, Aristòtil, Lluna i Ramón i Cajal.
6. Els sòls tenen qualificació residencial en zona extensiva baixa, que permetria la construcció d'edificacions d'habitatge plurifamiliar.
7. L'àmbit no forma part de cap espai d'interès natural, no compta amb habitats de la Directiva 92/43/CEE, ni amb espècies protegides.
8. Els terrenys compten amb serveis de sanejament però no estan connectats amb la xarxa d'aigua potable i d'electricitat.
9. La qualitat paisatgística de l'àmbit és baixa.
10. El cost d'expropiació (sòl residencial plurifamiliar) seria molt elevat i, a dia d'avui, no es considera assumible per les administracions públiques.

A continuació, i en base als criteris anteriorment establerts, es fa una avaluació de les alternatives proposades:

	1	2	3	
1. Situació fora el nucli	***	***	***	
2. Inclusió/Contigüïtat amb el sòl urbà	**	**	***	
3. Dimensions i topografia	***	***	***	
4. Proximitat a les platges i al centre del nucli	**	**	**	
Criteris	5. Accessibilitat per als vehicles	***	***	***
	6. Classificació i qualificació del sòl	***	*	*
	7. Afectació a hàbitats i espais d'interès natural	**	***	***
	8. Connexió a la xarxa elèctrica, aigua i sanejament	**	***	*
	9. Impacte sobre el patrimoni i paisatge	***	**	***
	10. Cost econòmic per a l'administració	***	***	*
	<b>Aptitud</b>	<b>26</b>	<b>25</b>	<b>23</b>

L'avaluació de les tres alternatives permet concloure que:

L'Alternativa 2 és força adequada per a emplaçar el nou aparcament, ja que reuneix bastants dels criteris establerts. Els terrenys se situen a l'entrada del nucli, prop del centre de sa Colònia i de les platges del sud (lluny, però, de les platges del nord), tenen continuïtat amb la trama urbana i estan ben comunicats amb la xarxa principal de carreteres. L'àmbit té facilitat d'accés a tots els serveis urbanístics propers i no compta amb valors naturals o ambientals d'interès que calgui protegir. Com a punts més febles, però, cal esmentar que l'àmbit està afectat per una APT de carreteres que limita significativament l'execució de l'aparcament. També cal remarcar la presència del jaciment 38/32, que podria veure's afectat.

L'Alternativa 3 permet ubicar l'aparcament dins de la trama urbana, prop de l'entrada del nucli, sense necessitat de fer ús de sòl rústic. Les característiques del terreny són adequades, així com l'accés i la proximitat a les platges. Des d'un punt de vista ambiental i paisatgístic, aquesta alternativa també resulta adequada. No obstant, la qualificació residencial d'aquests terrenys, la manca de serveis i, especialment, l'elevat cost d'expropiació fan que aquesta alternativa no sigui viable.

**L'Alternativa 1 és la més favorable**, ja que se situa en contacte amb el sòl urbà, prop del centre del nucli i a una distància adequada tant a les platges del sud com les del nord de la Colònia Sant Jordi. Les dimensions de l'àmbit ofereixen la possibilitat d'obtenir un gran nombre de places d'aparcament (s'estima que unes 500 noves places), que poden contribuir a alleugerir el trànsit interior del nucli urbà. La seva qualificació com a sòl rústic en àrea de transició, sense figures de protecció d'espais naturals o territorials, així com el bon accés de les parcel·les, facilita la implantació del nou espai dotacional amb un cost d'expropiació proporcional i assumible per l'administració local. Com a qüestions a tenir en compte, però, cal destacar que l'ordenació de l'aparcament haurà de comptar amb mesures ambientals que en garanteixin una bona integració paisatgística i que evitin possibles impactes sobre l'AANP de ses Salines d'Avall. També s'haurà de garantir la connexió amb la xarxa de sanejament i la correcta urbanització del vial d'accés a l'aparcament.



## 7 PROPOSTA DE LA MODIFICACIÓ I CANVIS EN LA DOCUMENTACIÓ

### L'ORDENACIÓ VIGENT

L'àmbit afectat per la modificació (13.958 m<sup>2</sup>), en base a la recent *Instrucció Tècnica IT-PTIM 03/2021, relativa a una execució de sentència i una Ordre Ministerial en matèria de DPMT al terme municipal de Ses Salines (BOIB 146 de 26 d'octubre)*, ha quedat qualificat com a sòl rústic en Àrea de Transició (AT); qualificació regulada a l'article 142 corresponent al Títol VI Sòl Rústic de les NS:

#### **"ARTICLE 142.- ÀREES DE TRANSICIÓ**

*Comprenen una franja al voltant del sòl classificat com a urbà, d'una amplada que definirà el futur Pla Territorial Parcial i que de moment, d'acord amb la D.T. 5ena de la Llei 6/1.999, de les DOT, es fixa en 350 metres.*

*L'objectiu d'aquestes àrees es destinar-les a les previsions del futur creixement urbà i a l'harmonització de les diferents classes de sòl.*

*Les activitats admeses, d'acord amb la matriu d'ordenació del sòl rústic de les DOT, són:*

- *Activitats extensives del sector primari.*
- *Activitats intensives del sector primari.*
- *Activitats de protecció i educació ambiental.*

*Transitoriament i en tant no s'aprovi el Pla Territorial Parcial, amb els condicionaments establerts en aquestes normes s'admetran les següents activitats:*

- *Activitats complementàries del sector primari.*
- *Indústries de transformació agrària.*
- *Equipaments.*
- *Infraestructures.*
- *Habitatges unifamiliars aïllats, amb possibilitat de construir piscina.*

*Els establiments d'allotjament turístic contemplats en el concepte d'activitat complementària del sector primari, inclosos aquells als quals fa referència la Llei 19/1.995, de 4 de juliol, de modernització de les explotacions agràries, només podran ser autoritzades en els següents casos:*

- a) *Quan, segons informe preceptiu de la Conselleria de Turisme es destinin a una oferta de gran qualitat, fomentin una oferta diversificada o s'estimi convenient la seva implantació a l'àrea de què es tracti.*
- b) *Quan es realitzin a l'empara del que determina el Decret 62/1.995 o norma que el substitueixi, pel qual es regula la prestació de serveis turístics en el medi rural de les Illes Balears.*

*Queden prohibides qualsevol altres activitats.*

*Les condicions de les edificacions seran les mateixes que es fixen a l'article següent per al sòl rústic de règim general.*

La present modificació preveu la classificació de l'àmbit com a sòl urbanitzable directament ordenat i la seva qualificació com a zona d'equipament.

No obstant, les normes vigents no compten amb cap regulació del sòl urbanitzable ja que el Títol VII Sòl apte para la urbanització no s'ha desenvolupat.

Consegüentment, els actuals articles 130 i 131, pertanyents al Títol VI Sòl Rústic, no contemplen el sòl urbanitzable directament ordenat:

#### **ARTICLE 130. DEFINICIÓ**

*Tot el sòl ordenat per aquestes normes que no està classificat com a sòl urbà, queda classificat com a sòl rústic.*

**ARTICLE 131.- PRESERVACIÓ DEL SÒL RÚSTIC**

*Amb la finalitat de preservar els valor agrícola-ramaders, la riquesa natural i els valors paisatgístics, als efectes de l'establert a l'article 9.2 del Real Decret Llei 4/2000, de 23 de juny, de mesures urgents de lliberaments en el sector immobiliari i transports, es consideren protegits tots els terrenys que no figurin qualificats com a sòl urbà, i, en conseqüència, no són susceptibles de transformació en sòl urbanitzable.*

Per altra banda, la regulació de les zones d'equipaments es du a terme a partir dels articles 124 i 125, corresponents al Títol V Ordenances particulars de zones homogènies en sòl urbà:

**ZONA D'EQUIPAMENTS****ARTICLE 124.- ÀMBIT.**

*Correspon a illetes, part d'aquestes, o exclusivament solars concrets ubicats a l'interior dels nuclis de Ses Salines i de la Colònia de Sant Jordi o en sòl rústic, que, atesa la seva naturalesa específica, posseeixen condicions d'edificabilitat, ús i parcel·lació pròpies i adaptades per regla general a l'edificació ja existent o, en el seu cas, a les de la pròpia illeta o àrea a la qual s'ubiquen.*

**ARTICLE 125.- CONDICIONS URBANÍSTIQUES.**

*Les condicions urbanístiques determinables per a cada un de los Equipaments prevists resultaran ser:*

- A) AJUNTAMENT DE LA VILA DE SES SALINES (...)
- B) ESGLÉSIA PARROQUIAL DE SES SALINES (...)
- C) EQUIPAMENT MUNICIPAL DIVERS (ANTIC CONVENT FRANCISCANES) (...)
- D) INSTAL·LACIONS ESPORTIVES MUNICIPALS C/ ESTACIÓ (...)
- E) ESCOLES NOVES DE SES SALINES (...)
- F) RESERVA PER A EDIFICI POLIVALENT A LA PROLONGACIÓ C/ PAU (...)
- G) DEPÒSIT MUNICIPAL JUNT A GASOLINERA SES SALINES (...)
- H) GASOLINERA SES SALINES (...)
- I) ANTIGA ESCOLA GRADUADA PL. ESPANYA (...)
- J) RESERVA PER A EQUIPAMENT MUNICIPAL DIVERS C/TANQUETA I C/PLATÓ (...)
- K) CEMENTIRI (...)
- L) ESGLÉSIA PARROQUIAL COLÒNIA SANT JORDI (...)
- M) CENTRE CÍVIC C/ DOCTOR BARRAQUER A LA COLÒNIA SANT JORDI (...)
- N) COL·LEGI EGB COLÒNIA SANT JORDI (...)
- O) INSTAL·LACIONS ESPORTIVES MUNICIPALS CAMÍ VELL SA COLÒNIA (...)
- P) CENTRE ESPORTIU C/ SES FIGUERES COLÒNIA SANT JORDI (...)
- Q) ESTACIÓ DE SERVEI COLÒNIA SANT JORDI (...)
- R) SERVEI PORTUARI COLÒNIA SANT JORDI (...)

**L'ORDENACIÓ PROPOSADA****Modificacions proposades en la Normativa:**

(1) Modificació dels articles 130 i 131 per tal d'incloure-hi el sòl urbanitzable directament ordenat:

**ARTICLE 130.- DEFINICIÓ**

*Tot el sòl ordenat per aquestes normes que no està classificat com a sòl urbà o urbanitzable, queda classificat com a sòl rústic.*



**ARTICLE 131.- PRESERVACIÓ DEL SÒL RÚSTIC**

*Amb la finalitat de preservar els valor agrícola-ramaders, la riquesa natural i els valors paisatgístics, als efectes de l'establert a l'article 9.2 del Real Decret Llei 4/2000, de 23 de juny, de mesures urgents de lliberaments en el sector immobiliari i transports, es consideren protegits tots els terrenys que no figurin qualificats com a sòl urbà o urbanitzable, i, en conseqüència, no són susceptibles de transformació.*

(2) Desenvolupament del Títol VII tal i com es redacta a continuació:

**TÍTOL VII****ARTICLE 144bis. - SÒL URBANIZABLE DIRECTAMENT ORDENAT**

*El sòl urbanitzable directament ordenat està integrat per aquells sectors així recollits que ordenen directament, mitjançant la definició dels usos globals i el seu nivell d'intensitat, l'assenyalament de les peces de l'estructura general i orgànica que s'inclouen, i les previsions per a formular-la i executar-la. La delimitació i ordenació d'aquests sectors és la que queda recollida a les fitxes d'ordenació corresponents i s'ha d'ajustar al que preveu la legislació de terra.*

(3) Modificació de l'article 124, sobre l'àmbit de la zona d'equipaments, amb l'objectiu de considerar també el sòl urbanitzable directament ordenat.

**ARTICLE 124.- ÀMBIT.**

*Correspon a illetes, part d'aquestes, o exclusivament solars concrets ubicats a l'interior dels nuclis de Ses Salines i de la Colònia de Sant Jordi o en sòl rústic o urbanitzable, que, atesa la seva naturalesa específica, posseeixen condicions d'edificabilitat, ús i parcel·lació pròpies i adaptades per regla general a l'edificació ja existent o, en el seu cas, a les de la pròpia illeta o àrea a la qual s'ubiquen.*

(4) Modificació de l'article 125 de la normativa, per tal d'introduir les condicions urbanístiques i consideracions ambientals del nou aparcament. Al final del mateix, i seguint la nova nomenclatura, s'afegiria el següent punt:

**S) ZONA D'APARCAMENT DE LA COLÒNIA SANT JORDI**

*Correspon a l'àrea de 13.958 m<sup>2</sup> situada al nord de l'encreuament entre el carrer de na Mercadala amb el camí de sa Síquia 3, en contacte amb els estanys de ses Salines de s'Avall. L'edificabilitat màxima permesa serà de l'1% en una sola planta, permetent-se únicament l'execució d'instal·lacions i edificacions de serveis i/o d'informació i banys públics. S'admetran elements de mobiliari urbà tals com papereres, baranes o marquesines. Només es contemplen els usos públics lligats a l'aparcament de vehicles, inclosos el dipòsit o guarda de grans vehicles automòbils com autobusos i camions. El disseny de l'aparcament garantirà l'accessibilitat universal, d'acord amb la llei 8/2017. L'enllumenat haurà de preveure mesures d'eficiència i estalvi energètic. Qualsevol enjardinament s'haurà de fer amb vegetació autòctona, afavorint aquelles espècies que requereixen d'un consum d'aigua baix o moderat. Tots els paviments hauran de ser, en la mesura del possible, drenants, afavorint l'absorció de l'aigua de la pluja en el terreny.*

(5) S'afegeix un Annex I a les NS, amb la fitxa corresponent al nou sector urbanitzable URB-01:

#### ACTUACIÓ URBANÍSTICA: SECTOR URBANITZABLE DIRECTAMENT ORDENAT

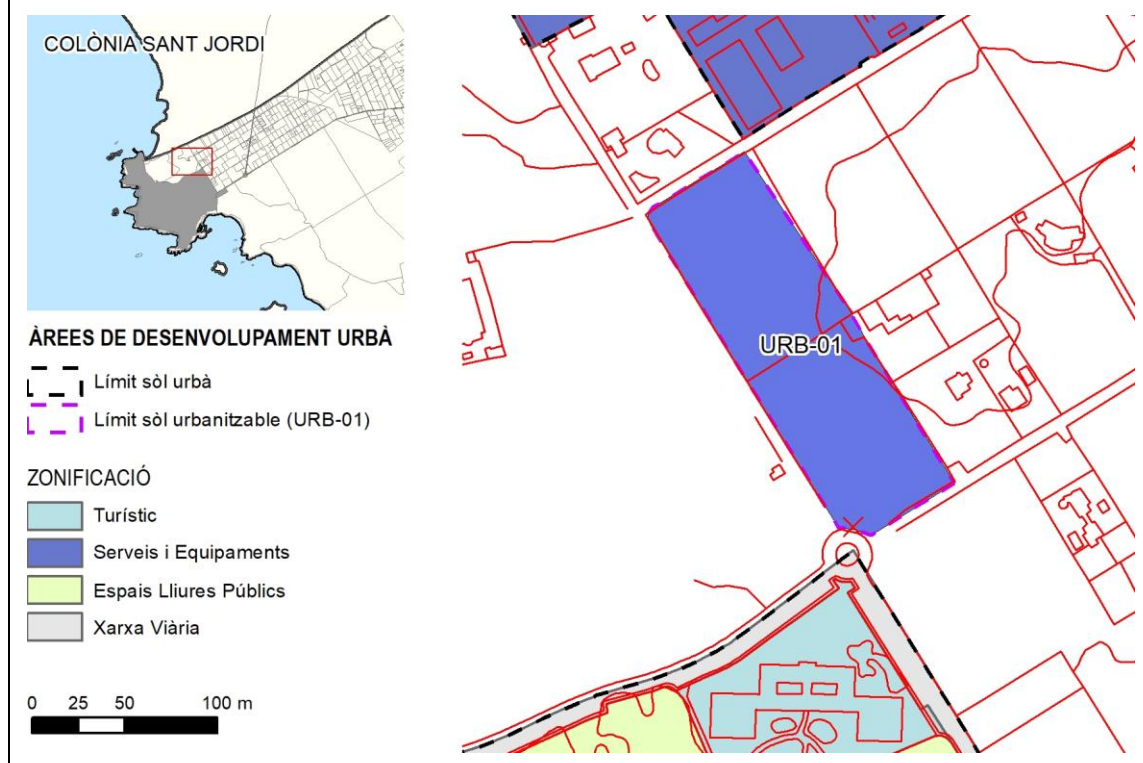
<b>Codi actuació</b>	URB-01		
Desenvolupament	Projecte d'urbanització	Sistema	Expropiació
Termini d'execució	2 anys	Superfície total	13.958 m <sup>2</sup>

#### Taula d'ordenació i superfícies

USOS NO LUCRATIUS	Superfície m <sup>2</sup>	%
Equipament dotacional (Ús comunicacions i infraestructures)	13.958	100
<b>TOTAL ÀMBIT (Urbanitzable)</b>	<b>13.958</b>	<b>100</b>

#### Situació

Comprèn uns terrenys situats al nord de l'encreuament entre el carrer de na Mercadala amb el camí de sa Síquia 3, en contacte amb els estanys de ses Salines de s'Avall.



#### Críteris d'ordenació

##### Condicions d'edificabilitat:

L'edificabilitat màxima permesa serà de l'1% en una sola planta, permetent-se únicament l'execució d'instal·lacions i edificacions de servei, una petita oficina d'informació i banys públics. S'admetran elements de mobiliari urbà tals com papereres, baranes o marquesines.

##### Usos

Només es contempen els usos públics lligats a l'aparcament de vehicles, inclosos el dipòsit o

guarda de grans vehicles automòbils com autobusos i camions.

Condicions d'implantació:

- El seu disseny procurarà fer una intervenció mínima quant a moviment de terres respectant el desnivell original i mantenir, sempre que sigui possible, la morfologia del terreny.
- El disseny de l'aparcament garantirà l'accessibilitat universal, d'acord amb la llei 8/2017.
- Els paviments dels espais que no estiguin dedicats a la circulació dels vehicles hauran de ser de materials drenants per facilitar la infiltració i el drenatge.
- S'utilitzarà arbrat per a la protecció solar de les places d'aparcament, com a mínim en un 50% de les places. També es podrà fer servir com a sistemes de protecció, pèrgoles captadores d'energia solar o altres sistemes de producció energètica sostenible.
- L'aparcament haurà de preveure zones diferenciades per a l'aparcament de bicicletes i patinets i la seva custòdia.

Condicions d'estètica, integració paisatgística i ambiental

- S'utilitzaran, en la mesura del possible, materials i cromatisme adequats a l'entorn.
- En les zones enjardinades, es faran servir preferentment espècies de vegetació autòctona que requereixin un consum d'aigua baix o moderat
- L'enllumenat públic haurà d'encaminar adequadament l'emissió de llum cap en terra, per evitar contaminació lumínica.
- Es soterrarà el cablejat i la resta d'instal·lacions tècniques.
- Durant el temps que duri l'obra hauran de ser adoptades les màximes precaucions per evitar l'abocament de substàncies contaminants (olis, hidrocarburs, etc.) tant de manera accidental com per dur a terme les feines de manteniment de la maquinària emprada per executar l'obra.

(6) En la cartografia, es modifiquen els següents plànols d'ordenació:

- 1-2 Qualificació del sòl rústic (E 1:5.000)
- 2-2 Ordenació del Nucli de la Colònia Sant Jordi (E 1:2.000)

Finalment, s'afegeix el següent plànol d'informació:

- Modificació Puntual de planejament Aparcament Colònia Sant Jordi (E 1:2.000)

## 8 INFORME DE SOSTENIBILITAT ECONÒMICA. ESTUDI ECONÒMIC I FINANCER

S'inclou aquest apartat com a l'informe de sostenibilitat econòmica previst a l'article 88 de Reglament General de Mallorca.

*"1. L'informe de sostenibilitat econòmica del pla general conté, en tot cas, l'estimació del cost econòmic de totes les actuacions previstes, la determinació del caràcter públic o privat de les inversions necessàries per a l'execució del pla, les previsions de finançament públic i l'anàlisi de la viabilitat econòmica de les actuacions derivades de l'execució del pla, tant si són a càrrec de fons públics com privats. Aquest informe s'ha d'adequar i ha d'assenyalar les oportunes referències a l'ordre de prioritats o previsions temporals d'aquestes actuacions al qual es refereixen els articles 36.1. i 41 de la LOUS i l'article 70 d'aquest Reglament.*

(...)"

### TITULARITAT DELS TERRENYS

Els terrenys afectats per la modificació puntual són de titularitat privada i, per aquest motiu, la seva adscripció s'haurà de dur a terme mitjançant l'expropiació del terrenys afectats. En base al que preveu el Reial Decret 1492/2011 de 24 d'octubre, de valoracions de la Llei del Sòl i d'acord amb la valoració del terreny que s'adjunta a l'Annex III, el valor del sòl s'estableix en 6,18€/m<sup>2</sup>. Així doncs, atès que la superfície a adscriure és de 13.958 m<sup>2</sup>, el cost d'expropiació s'estima en 86.260 €.

### BAREMS D'EXECUCIÓ, POSADA EN MARXA I MANTENIMENT

- Cost de construcció: Es preveuen 73 €/m<sup>2</sup> d'acord al Mètode simplificat del càlcul del pressupost de referència sobre la base dels costos de la construcció tipus en les illes Balears. Tenint en compte el *Coefficient C* i el *Mòdul del mes*<sup>1</sup>.

Es calcula també el cost de construcció per la instal·lació d'edificacions de servei, que no pot superar l'1% de la superfície del sòl (139,6 m<sup>2</sup>). Tenint en compte també el *Coefficient C* i el *Mòdul del mes*<sup>2</sup>. Es preveuen 760,91 €/m<sup>2</sup>.

- Posada en marxa: 1% del preu d'execució
- Manteniment anual: 5% del preu d'execució

### ESTUDI ECONÒMIC I PROGRAMA DE LES ACTUACIONS

ACTUACIÓ	VALORACIÓ ADQUISICIÓ DEL SÒL	COST DE CONSTRUCCIÓ	POSADA EN MARXA I MANTENIMENT	PROGRAMA D'ACTUACIÓ
Aparcament públic	13.958 m <sup>2</sup> * 6,18 €/m <sup>2</sup> = <b>86.260 €</b>	13.958 m <sup>2</sup> * 73€/m <sup>2</sup> = <b>1 018.934 €</b>	Posada en marxa: <b>10.189,34 €</b> Manteniment: <b>509.46,7 € anuals</b>	2 anys des de l'aprovació
Edificació de servei		139,6 m <sup>2</sup> * 760,91 €/m <sup>2</sup> = <b>101.893 €</b>	Posada en marxa: <b>1.0189,3 €</b> Manteniment: <b>5.094,67 € anuals</b>	2 anys des de l'aprovació

<sup>1</sup> El *coeficient C* que s'ha tingut en compte és el d'urbanitzacions (0,25), dins el qual, com a treballs parcials s'han considerat Moviments de terres (10%), Paviment (25%), Voreres (15%) i Electricitat i il·luminació (15%). Xarxa de desguassos i abastiment d'aigua no s'han tingut en compte ja que s'hauran d'instal·lar únicament on es localitzi la petita oficina d'informació i banys públics. El *Mòdul del mes* es correspon al de desembre de 2019.

<sup>2</sup> El *coeficient C* que s'ha tingut en compte és el de Dependències cobertes al servei d'instal·lacions a l'aire lliure, que és de 1,60. El *Mòdul del mes* es correspon al de desembre de 2019.

**Costos totals:**

Adquisició del sòl:	86.260 €
Cost de construcció:	1.120.827 €
Posada en marxa:	11.208€
Manteniment:	56.041 €/any

**IMPACTE SOBRE LA HISENDA PÚBLICA MUNICIPAL****Pressupost municipal**

**Repercussió despesa-ingrés.** S'inclou taula del darrer pressupost municipal, de l'any 2020. El pressupost municipal va ser aprovat per acord del Ple de l'Ajuntament el 10 de desembre de 2019 i publicat al BOIB nº6 de 14 de gener de 2020.

**RESUM PER CAPÍTOLS DEL PRESSUPOST GENERAL ANY 2020**

<b>INGRESSOS</b>	
1.- Imposts directes	2.856.500,00
2.- Imposts indirectes	221.000,00
3.- Taxes i altres ingressos	1.725.001,00
4.- Transferències corrents	1.502.699,00
5.- Ingressos patrimonials	255.800,00
6.- Alienació d'inversions reals	0,00
7.- Transferències de capital	0,00
8.- Actius financers	0,00
9.- Passius financers	300.000,00
<b>TOTAL PRESSUPOST</b>	<b>6.861.000,00</b>

<b>DESPESES</b>	
1.- Despeses de personal	2.765.761,01
2.- Despeses en bens corrents i serveis	3.066.421,59
3.- Despeses financeres	6.500,00
4.- Transferències corrents	343.483,00
5.- Fons de contingència	70.000,00
6.- Inversions reals	564.602,00
7.- Transferències de capital	44.232,40
8.- Actius financers	0,00
9.- Passius financers	0,00
<b>TOTAL PRESSUPOST</b>	<b>6.861.000,00</b>

**Impacte en la despesa de capital**

En aquest apartat s'inclouen les despeses de l'Ajuntament relacionades amb l'adquisició del sòl, l'execució de les obres i les despeses de la posada en funcionament. Per tant, la despesa previsible serà de 1.218.295 €

En base a les inversions reals del municipi de Ses Salines per a l'any 2020, que es pressupostaren en 564.602 €, les despeses previstes per a l'execució de l'aparcament serien lleugerament superiors al pressupost de dos anys.

Això no obstant, l'import de l'obra pot ser finançat a través de plans especials d'ajudes a les corporacions locals de Mallorca per a obres i serveis de competència municipal, del Consell de Mallorca. Les actuacions que es poden finançar són obres d'inversió de competència municipal dels articles 25 i 26 de la Llei 7/1985, de 2 d'abril, reguladora de les bases del règim local, d'un import igual o superior a 10.000 €, IVA inclòs.

Per altra banda, l'ajuntament disposa d'un estudi de viabilitat econòmica, redactat per l'enginyer Mateu Estrany, i que s'adjunta com Annex IV d'aquest document, en què s'avalua la viabilitat econòmica d'un projecte d'aparcament de mitjançant la concessió de l'obra i l'explotació per un termini fixat d'11 anys, conjuntament amb l'explotació de places d'aparcament regulades en carrer (ORA).

Aquest estudi determina que els ingressos generats per un aparcament de vehicles amb la meitat de capacitat que el que es planteja, així com també els generats per la venda d'electricitat obtinguda amb les pèrgoles fotovoltaïques, és suficient per cobrir els costos d'execució i manteniment de l'aparcament, i generar un excedent, possibilitant la concessió de les obres i del servei, i reportant un cànon de benefici anual per l'ajuntament.

**Impacte en la despesa corrent**

Les despeses de manteniment previstes són de 56.041 €/any. Atès que les despeses corrents del municipi per l'any 2020 es pressuposten en 3.066.422 €, el manteniment de l'aparcament representaria l'1,8% de les despeses totals. Per tant, es considera que aquests costos són proporcionals i assumibles per a la hisenda municipal.

Així mateix, com ja s'ha explicat al punt anterior, l'ajuntament preveu que la concessió de l'explotació dels primers anys pugui cobrir sobradament les despeses d'execució i gestió de l'aparcament, per la qual cosa no es preveuen despeses de manteniment en la hisenda en els primers anys.

Tot i això, una vegada concloua la concessió, el càlcul de les despeses de manteniment sobre la hisenda municipal es preveu plenament assumible, essent aquests inferiors a l'1% del pressupost.

## 9 ESTUDI D'AVALUACIÓ DE LA MOBILITAT GENERADA

Segons l'article 59.4 de la Llei 12/2017, de 29 de desembre, d'urbanisme de les Illes Balears, les propostes de modificacions dels plans urbanístics han d'incorporar un estudi d'avaluació de la mobilitat generada, en els casos que la finalitat específica ho requereixi. L'article 171 del Reglament General de Mallorca també preveu la necessitat d'incorporar aquest estudi matisant, novament, que només per aquells casos en què la finalitat específica ho requereixi.

Un estudi de mobilitat ha d'identificar, descriure i avaluar els probables efectes significatius sobre la mobilitat del nucli en el qual es proposa una modificació del planejament.

En relació al concepte de mobilitat cal fer la diferenciació entre mobilitat obligada i no obligada. S'entén per mobilitat obligada, aquells desplaçaments que fa la població per motius de feina o estudis. Solen ser desplaçaments reiterats i pendulars. La mobilitat no obligada, en canvi, es pot considerar com el conjunt de la resta de desplaçaments que fa la població per motius personals: compres, visites a metges, gestions, oci, etc. Aquests moviments no tenen el caràcter reiteratiu de l'anterior grup, però cada vegada s'estan fent més habituals dins la mobilitat global, és a dir, aquella que resulta de la suma de la mobilitat obligada i de la no obligada.

En absència de legislació tècnica, tant a nivell de la Comunitat Autònoma de les Illes Balears, com de l'Estat, s'han emprat les prescripcions tècniques que dona el decret de la Generalitat de Catalunya 344/2006 de 19 de setembre, *de regulació dels estudis d'avaluació de la mobilitat generada* a l'hora d'estimar la mobilitat generada per noves actuacions urbanes.

A l'esmentat decret s'estableixen ràtios mínimes de desplaçaments diaris, com les que se citen a la següent taula.

	<b>Generació de desplaçaments diaris</b>
Ús residencial	10 desplaçaments per cada 100 m <sup>2</sup> de sòl edificat
Ús comercial	50 desplaçaments per cada 100 m <sup>2</sup> de sòl edificat
Ús d'oficines	15 desplaçaments per cada 100 m <sup>2</sup> de sòl edificat
Ús industrial	5 desplaçaments per cada 100 m <sup>2</sup> de sòl edificat
Equipaments	20 desplaçaments per cada 100 m <sup>2</sup> de sòl edificat
Espais lliures	5 desplaçaments per cada 100 m <sup>2</sup> de sòl
Franja costanera	5 desplaçaments per cada m de platja

### **Ràtios mínimes de generació de viatges**

*Font: Decret 344/2006 de la GC, de regulació dels estudis d'avaluació de la mobilitat generada*

L'execució del nou aparcament no es contempla com un ús generador de mobilitat en sí mateix i, per tant, no suposa canvis significatius quant al volum de desplaçaments, ja siguin obligats o no obligats. No obstant, sí que pot tenir efectes significatius sobre la distribució i l'eficàcia d'aquests desplaçaments, disminuint el volum de transit a l'interior de la Colònia de Sant Jordi. Es preveu que el nou aparcament pot oferir unes 500 places noves situades prop de l'entrada del nucli. Això pot suposar una millora significativa en la mobilitat ja que molts veïnats i usuaris de les platges ja no hauran de circular pels carrers de la Colònia, buscant una plaça d'aparcament.

## 10 COMPLIMENT DE L'ARTICLE 70. TEXT REFÓS DE LA LLEI REGULADORA DE LES BASES DE RÈGIM LOCAL

L'article 70.ter.3 de la Llei Reguladora de Bases del Règim Local, apartat 3 estableix que:

*"Cuando una alteración de la ordenación urbanística, que no se efectúe en el marco de un ejercicio pleno de la potestad de ordenación, incremente la edificabilidad o la densidad o modifique los usos del suelo, deberá hacerse constar en el expediente, la identidad de todos los propietarios o titulares de otros derechos reales sobre las fincas afectadas durante los cinco años anteriores a su iniciación, según conste en el registro o instrumento utilizado a efectos de notificaciones a los interesados de conformidad con la legislación en la materia."*

Així mateix, l'apartat cinquè de l'article 59 de la LUIB reitera la sol·licitud anterior:

*"5. Les propostes de modificació de qualsevol instrument de planejament urbanístic que suposin, indirectament o directa, un increment dels paràmetres d'edificabilitat o de densitat vigents, o bé una modificació dels usos del sòl, han d'incorporar a l'expedient que es tramiti la identitat de totes les persones propietàries o titulars d'altres drets reals sobre les finques afectades durant els cinc anys anteriors a la seva iniciació, segons consti en el registre o l'instrument emprat a efectes de notificaciones a les persones interessades, d'acord amb la legislació en la matèria."*

Els propietaris de la parcel·la afectada per la modificació puntual, són:

Referència cadastral	Localització	Propietari
07059A00100033	Polígon 1 Parcel·la 33, Ses Colònies, Ses Salines	??
07059A00100034	Polígon 1 Parcel·la 34, Ses Colònies, Ses Salines	??
07059A00100095	Polígon 1 Parcel·la 95, Ses Colònies, Ses Salines	??



**Figura 4.** Mapa cadastral i localització de la parcel·la  
(<https://www1.sedecatastro.gob.es>)



## 11 CONTINGUT DOCUMENTAL I AUTORIA TÈCNICA

La documentació per a l'aprovació inicial de la Modificació Puntual de les NS per a la qualificació d'un aparcament al nucli de la Colònia Sant Jordi és la següent:

- Memòria de la Modificació Puntual (el present document).
- Document d'Avaluació Ambiental Estratègica simplificada.
- Cartografia (Annex V), que consta dels següents plànols:

Plànols d'ordenació	Escala
1-2 Qualificació del sòl rústic	E 1:5.000
2-2 Ordenació del Nucli de la Colònia Sant Jordi	E 1:2.000
Plànols d'informació	Escala
Modificació Puntual del planejament Aparcament Colònia Sant Jordi	E 1:1.500

El document apte per a la seva aprovació inicial de la Modificació Puntual de les NS de Ses Salines ha estat elaborat per l'equip de Gabinet d'Anàlisi Ambiental i Territorial SL. L'equip que ha redactat el document està integrat per:

- **Aina Soler Crespí**, *arquitecta directora dels treballs*.
- **Aleix Calsamiglia**, *geògraf*.
- **Alejandro Pílares García**, *geògraf*
- **Margalida Mestre Morey**, *geògrafa*
- **Francisca Balle Llabrés**, *ambientòloga*



**Aina Soler Crespí**,  
arquitecta

**Palma, a 26 d'octubre de 2021**



## ANNEX I. RESUM EXECUTIU

El Reglament de la LOUS, en el seu article 82, preveu que la memòria d'una modificació puntual de planejament ha d'anar acompanyada d'un resum executiu.

La Llei 12/2017 LUIB, en el seu article 39 punt 2, estableix el següent:

*"2. La memòria informativa i justificativa del pla general s'ha de referir als punts següents: (...)*

*e) Un resum executiu que delimiti els àmbits o les parcel·les en els quals l'ordenació estructural projectada altera la vigent en els termes establerts en l'apartat iii. de la lletra d) anterior alteració que s'ha de justificar en les memòries de viabilitat econòmica, s'ha de localitzar en els plànols d'ordenació i de la qual se n'ha de determinar l'abast i, si escau, els àmbits en què se suspenen l'ordenació o els procediments d'execució o d'intervenció urbanística, i la durada d'aquesta suspensió."*

### OBJECTE DE LA MODIFICACIÓ

L'objectiu de la present modificació puntual és dotar el nucli de la Colònia Sant Jordi d'un nou espai de grans dimensions qualificat com a equipament amb un ús de comunicacions i infraestructures destinat a aparcament públic que doni resposta a l'actual mancança de places d'estacionament, especialment durant la temporada turística. Es proposa crear un gran nombre de places d'aparcament (s'estimen unes 500) en un emplaçament pròxim al centre de la Colònia Sant Jordi. A més de facilitar l'accés dels visitants a les platges, el nou aparcament permetrà disminuir l'entrada de vehicles al nucli urbà, millorant així la qualitat de vida dels residents i dels vianants.

### ÀMBIT DE LA MODIFICACIÓ

L'àmbit proposat se situa prop de l'entrada del nucli de la Colònia de Sant Jordi, al nord de l'encreuament del camí de Sa Síquia 3 i el carrer de na Mercadala. Es tracta d'una superfície rústica de 13.958 m<sup>2</sup> amb categoria d'Àrea de Transició (AT), en contacte amb el sòl urbà, que afecta tres parcel·les de titularitat privada. Limita al sud amb el complex hotelier Blau Colònia Sant Jordi Resort & Spa i a l'est amb sòl rústic comú. Al nord hi trobem una zona d'equipaments esportius i el punt verd del nucli, i a l'oest l'ANEI d'Alt Nivell de Protecció (AANP) corresponent a la zona humida de ses Salines d'Avall.



Localització de l'àmbit de la modificació.

## PROPOSTA D'ORDENACIÓ I CANVIS EN LA DOCUMENTACIÓ DEL PLANEJAMENT VIGENT

(i) Classificació de 13.958 m<sup>2</sup> de sòl rústic en Àrea de Transició (AT) com a sòl urbanitzable directament ordenat (URB-01), amb continuïtat amb el sòl urbà de la Colònia Sant Jordi. Això suposa canvis en els plànols d'ordenació 1-2 i 2-2, així com en els articles 130 i 131 de la normativa vigent. S'afegeix també un nou plànol d'informació corresponent a la Modificació Puntual de planejament Aparcament Colònia Sant Jordi (E 1:1.500) i un nou article (144bis) que desenvolupa el Títol VII, sobre sòl urbanitzable directament ordenat. També s'inclou un nou Annex I, amb la fitxa del nou sector urbanitzable URB-01.

(ii) Qualificació de l'àmbit com a Equipament dotacional amb un ús de comunicacions i infraestructures destinat a un nou aparcament. Es modifiquen els articles 124 i 125 de la normativa vigent, afegint en aquest darrer un apartat S per tal d'introduir les condicions urbanístiques i consideracions ambientals aplicables.



*Ordenació vigent (esquerra) i ordenació proposada (dreta) en l'àmbit d'actuació.*

## PROCEDIMENTS D'EXECUCIÓ O D'INTERVENCIÓ URBANÍSTICA I LA SEVA DURADA

D'acord amb l'article 50 de la LUIB i els articles 138 i 139 del Reglament General de la LOUS per l'illa de Mallorca, es determina la suspensió durant el termini de dos anys o fins l'aprovació definitiva de la modificació la tramitació i aprovació de plans de desenvolupament, d'instruments de gestió, així com l'atorgament de tota classe d'autoritacions i llicències urbanística per a usos determinats, i la possibilitat de presentar comunicacions prèvies.

## ANNEX II. NORMATIVA MODIFICADA

### ZONA D'EQUIPAMENTS

#### **ARTICLE 124.- ÀMBIT**

*Correspon a illetes, part d'aquestes, o exclusivament solars concrets ubicats a l'interior dels nuclis de Ses Salines i de la Colònia de Sant Jordi o en sòl rústic, que, atesa la seva naturalesa específica, posseeixen condicions d'edificabilitat, ús i parcel·lació pròpies i adaptades per regla general a l'edificació ja existent o, en el seu cas, a les de la pròpia illeta o àrea a la qual s'ubiquen.*

#### **ARTICLE 125.- CONDICIONS URBANÍSTIQUES**

*Les condicions urbanístiques determinables per a cada un de los Equipaments prevists resultaran ser:*

##### **A) AJUNTAMENT DE LA VILA DE SES SALINES**

*L'edifici destinat a Casa Consistorial, respecte de la part de l'edificació inicial existent, mantindrà íntegrament les condicions d'edificabilitat que té actualment.*

*Tant a les parts laterals com a la posterior de l'edifici es podran dur a terme obres d'ampliació, de forma que aquestes no desentonin, respecte a façanes i estil amb l'edificació existent. Es permetrà soterrani, planta baixa i dues plantes (S+PB+2P). Les esmentades ampliacions estaran supeditades a l'aprovació del Catàleg de Protecció del Patrimoni Històric.*

*L'ús serà el propi de l'equipament administratiu.*

##### **B) ESSLÉSIA PARROQUIAL DE SES SALINES**

*Es mantendran íntegrament les condicions d'edificabilitat de l'edifici existent, sense possibilitat d'augmentar-en el volum.*

*Es mantendran igualment les condicions de composició, façanes i estils existents.*

*L'ús serà el propi de l'equipament religiós al qual actualment es destina, amb possibilitat d'úsos culturals i/o docents. La resta d'úsos estarà prohibida.*

##### **C) EQUIPAMENT MUNICIPAL DIVERS (ANTIC CONVENT FRANCISCANES)**

*Aquest equipament correspon a l'immoble situat entre els carrers Sitjar i Na Bergues de Ses Salines, en el qual antigament hi havia l'antic convent de les monges franciscanes.*

*Les condicions d'edificabilitat, atès el caràcter singular que se li pretén donar, seran les mateixes que s'estableixen per a la zona residencial intensiva baixa, excepte les relatives a la profunditat edificable i el volum màxim d'edificació que no li seran d'aplicació, pel que, com a conseqüència, es podrà edificar la totalitat del solar.*

*L'ús serà el propi d'un equipament municipal divers, amb possibilitats d'ús docent, sanitari, assistencial, esportiu, cultural o qualsevol altre que sigui necessari per prestar els serveis que la Llei de règim local atribueix als Ajuntaments o aquells que encara que no els estiguin atribuïts expressament es consideri necessari ubicar-hi per poder satisfer necessitats municipals.*

*Qualsevol obra d'ampliació o remodelació de l'edificació existent estarà supeditada a l'aprovació del Catàleg de Protecció del Patrimoni Històric.*

##### **D) INSTAL·LACIONS MUNICIPALS C. ESTACIÓ**

*Les esmentades instal·lacions comprenen els terrenys situats a la continuació del carrer Estació, devora la carretera que va a Santanyí, en els quals s'ubica el camp de futbol i les pistes de tennis i la resta d'instal·lacions, així com els terrenys adjunts en els quals s'ha construït la piscina municipal de Ses Salines.*

*Els esmentats terrenys estan destinats a la ubicació d'aquelles instal·lacions esportives municipals que es considerin necessàries i podran adossar-se a les mitgeres.*

*L'ús serà l'esportiu amb les instal·lacions complementàries pròpies de tal equipament. L'aprofitament màxim serà de 0,2 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>.*

**E) ESCOLES NOVES DE SES SALINES**

*El present equipament comprèn l'edifici dedicat actualment a activitats docents situat en el carrer La Pau de Ses Salines.*

*Les condicions d'edificabilitat seran les pròpies de zona residencial extensiva baixa, amb les exigències pròpies que requereixi per implantar un centre escolar suficient per a les necessitats del nucli de Ses Salines, sense que es superin les condicions d'altura previstes per a l'esmentada zona.*

*L'ús serà el propi de l'equipament escolar, amb usos esportius, recreatius i assistencials annexs a l'ús escolar principal.*

**F) RESERVA PER A L'EDIFICI POLIVALENT A LA PERLLONGACIÓ DEL C. LA PAU**

*Els esmentats situats a la perllongació del carrer La Pau, per als quals hi ha aprovat un projecte que compta amb la prèvia declaració d'interès general, estan destinats a equipament municipal divers així com a activitats esportives, culturals i recreatives. En els esmentats terrenys es permetrà edificar fins a un 80% de la superfície del solar de propietat municipal. Es permetrà el soterrani, planta baixa i pis (S+PB+P).*

**G) DIPÒSIT MUNICIPAL DEVORA LA BENZINERA DE SES SALINES**

*Els esmentats terrenys estan situats a l'entrada del nucli urbà de Ses Salines arribant des de Campos a mà dreta, a la perllongació de l'avinguda Francesc de Borja Moll, i en el seu dia foren adquirits per construir-hi un escorxador municipal que no es va arribar a construir. Actualment l'esmentat edifici ubica les cotxeries per a vehicles municipals i dipòsit de materials.*

*L'ús per als esmentats terrenys és el d'equipament municipal divers.*

*L'edificabilitat serà del 100% de la superfície del solar. Només es podrà construir soterrani i una planta, amb una altura màxima de 7,00 metres.*

**H) BENZINERA DE SES SALINES**

*Es tracta d'una àrea situada al final de l'avinguda Francesc de Borja Moll de Ses Salines que es destina a ús comercial limitat a estació de servei amb instal·lacions complementàries per a la venda de carburant, pròpies de l'activitat; rentat de cotxes, venda de lubricants, recanvis i complements per al viatger.*

**I) ANTIGA ESCOLA GRADUADA A LA PLAÇA D'ESPANYA**

*L'esmentat immoble està situat entre l'avinguda Francesc de Borja Moll, carrer metge Panadès, Ramon Llull, plaça historiador Lladó i plaça Espanya. Està compost de l'edifici de l'antiga escola graduada de Ses Salines i de dos patis, una al davant i l'altra al darrere, i atès que està en desús per a l'activitat pròpia de l'ensenyança, es destina a equipament divers i acull activitats culturals, biblioteca, activitats recreatives, de caràcter social i esportives.*

*L'edificabilitat serà la següent:*

*a) L'edifici actual es matendrà respecte a la seva superfície i volum i en ell únicament s'hi permetran les obres de reparació i millora que es considerin necessàries, però no podrà ser derruït.*

*b) La resta del solar, exceptuant les zones verdes, es podrà edificar fins a un màxim del 50% dels terrenys, però únicament es podrà construir soterrani i una planta, i les noves edificacions, en tot cas, s'hauran de separar de l'edifici antic existent.*

**J) RESERVA PER A EQUIPAMENT MUNICIPAL DIVERS AL C. SA TANQUETA I C. PLATÓ**

*Correspon a part d'una illeta situada entre els carrers Sa Tanqueta i Plató, de Ses Salines, destinada a equipament municipal divers.*

*El tipus d'ordenació serà aïllat, amb les mateixes condicions d'edificabilitat que la zona residencial extensiva baixa, amb separació de 3,00 m. a alineacions de carrers i espai lliure públic.*

**K) CEMENTIRI**

Les condicions d'edificabilitat seran de 0,30 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>, per a edificacions destinades al servei propi de l'equipament, amb possibilitat d'adossar-se a mitgeres, amb una altura màxima d'una planta i 5,00 m. d'altura total.

**L) ESGLÉSIA PARROQUIAL DE LA COLÒNIA SANT JORDI**

L'església parroquial de la Colònia de Sant Jordi està situada entre els carrers Gabriel Roca, Major i Pescadors de la Colònia de Sant Jordi.

En el citat edifici es mantendran les condicions d'edificabilitat de l'edifici existent.

L'ús serà el propi de l'equipament religiós al qual actualment es destina, amb possibilitat d'usos culturals i/o docents. La resta d'usos estaran prohibits.

**M) CENTRE CÍVIC DEL C. DOCTOR BARRAQUER DE LA COLÒNIA SANT JORDI**

L'esmentat edifici està ubicat en el carrer Doctor Barraquer, núm. 5, de la Colònia de Sant Jordi, i allotja un centre metge, guarderia infantil i la resta de serveis municipals.

Les condicions d'edificabilitat, atès el caràcter singular que es pretén donar al citat immoble, seran les mateixes que les que s'estableixen per a la zona residencial intensiva baixa, excepte les relatives a la profunditat edificable i al volum màxim d'edificació que no li seran d'aplicació, pel que, com a conseqüència, es podrà edificar la totalitat del solar.

L'ús serà el propi d'un equipament municipal divers, amb possibilitats d'ús docent, sanitari, assistencial, esportiu, cultural o qualsevol altre que sigui necessari per prestar els serveis que la Llei de règim local atribueix als Ajuntaments o aquells que encara no els estiguin atribuïts expressament es consideri necessari ubicar per poder satisfer necessitats municipals.

**N) COL·LEGI D'EGB DE LA COLÒNIA SANT JORDI**

L'esmentat centre està situat a l'entrada de la Colònia de Sant Jordi, contigu al carrer s'Escola i la carretera que duu a l'indicat nucli de la Colònia.

Aquest equipament comprèn l'edifici dedicat actualment a activitats docents, així com també els terrenys adjunts de propietat municipal.

Les condicions d'edificabilitat seran les pròpies de la zona residencial extensiva baixa, amb les exigències pròpies que requereixi la implantació d'un centre escolar suficient per a les necessitats de la Colònia de Sant Jordi, sense que es superin les condicions d'altura previstes per a aquella zona.

L'ús serà el propi de l'equipament escolar, amb usos esportius, recreatius i assistencials annexs a l'ús escolar principal.

**O) INSTAL·LACIONS ESPORTIVES MUNICIPALS DEL CAMÍ VELL DE SA COLÒNIA**

Les esmentades instal·lacions estan situades a sòl rústic, a la zona denominada Na Ramona i comprèn els terrenys de propietat municipal en els quals s'ubica el camp de futbol i la resta d'instal·lacions esportives de la Colònia de Sant Jordi, així com els terrenys de propietat municipal adjacents, situades a sòl no urbanitzable.

Els esmentats terrenys estan destinats a la ubicació d'aquelles instal·lacions esportives municipals que es considerin necessàries i podran adossar-se a les mitgeres.

L'ús serà esportiu amb les instal·lacions complementàries pròpies del citat equipament.

L'aprofitament màxim serà de 0,20 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>.

**P) CENTRE ESPORTIU DEL C. SES FIGUERES DE LA COLÒNIA SANT JORDI**

Es tracta d'uns terrenys de propietat municipal contigus amb el carrer Ses Figueres de la Colònia de Sant Jordi, destinats a ús esportiu, pel que en ells s'admetrà tot tipus d'activitats esportives, recreatives i d'interès cultural i social.

Els esmentats terrenys estan destinats a la ubicació d'aquelles instal·lacions esportives municipals que es considerin necessàries. En tot cas, s'ha de respectar el nombre màxim d'altures previst per a la zona i les alineacions de façana.

**Q) ESTACIÓ DE SERVEI DE LA COLÒNIA SANT JORDI**

Es tracta d'una àrea situada al final de l'avinguda Marquès del Palmer de la Colònia de Sant Jordi a la seva confluència amb el carrer Gabriel Roca, que es destina a ús comercial limitat



*a estació de servei amb instal·lacions complementàries per a la venda de carburant, pròpies de l'activitat; rentat de cotxes, venda de lubricants, recanvis i complements per al viatger. Les condicions de parcel·lació, edificació i situació de les edificacions respecte a l'alineació de carrers seran les que s'estableixen per a la zona residencial intensiva baixa, corresponent a la illeta a la qual s'ubica, amb les determinacions de situació de les edificacions que s'indiquen en el plànol corresponent. S'haurà de garantir la correcta adequació estètica de les mitgeres de les edificacions contigües.*

**R) SERVEI PORTUARI DE LA COLÒNIA SANT JORDI**

*Conformen aquest equipament els terrenys i instal·lacions situats a la zona portuària de la Colònia de Sant Jordi, sobre "S'Illot des Frares" de la Colònia de Sant Jordi, destinats exclusivament a serveis d'equipament portuari.*

*Es mantendran les edificacions existents sense possibilitat d'augment de volum.*

**S) ZONA D'APARCAMENT DE LA COLÒNIA SANT JORDI**

*Correspon a l'àrea de 13.958 m<sup>2</sup> situada al nord de l'encreuament entre el carrer de na Mercadala amb el camí de sa Síquia 3, en contacte amb els estanys de ses Salines de s'Avall.*

*L'edificabilitat màxima permesa serà de l'1% en una sola planta, permetent-se únicament l'execució d'instal·lacions i edificacions de serveis i/o d'informació i banys públics. S'admetran elements de mobiliari urbà tals com papereres, baranes o marquesines.*

*Només es contemplen els usos públics lligats a l'aparcament de vehicles, inclosos el dipòsit o guarda de grans vehicles automòbils com autobusos i camions.*

*El disseny de l'aparcament garantirà l'accessibilitat universal, d'acord amb la Llei 8/2017. L'enllumenat haurà de preveure mesures d'eficiència i estalvi energètic. Qualsevol enjardinament s'haurà de fer amb vegetació autòctona, afavorint aquelles espècies que requereixen d'un consum d'aigua baix o moderat. Tots els paviments hauran de ser, en la mesura del possible, drenants, afavorint l'absorció de l'aigua de la pluja en el terreny.*

**ARTICLE 130.- DEFINICIÓ**

*Tot el sòl ordenat per aquestes normes que no està classificat com a sòl urbà o urbanitzable, queda classificat com a sòl rústic.*

**ARTICLE 131.- PRESERVACIÓ DEL SÒL RÚSTIC**

*Amb la finalitat de preservar els valor agrícola-ramaders, la riquesa natural i els valors paisatgístics, als efectes de l'establert a l'article 9.2 del Real Decret Llei 4/2000, de 23 de juny, de mesures urgents de lliberaments en el sector immobiliari i transports, es consideren protegits tots els terrenys que no figurin qualificats com a sòl urbà o urbanitzable, i, en conseqüència, no són susceptibles de transformació.*

**ARTICLE 144bis. - SÒL URBANIZABLE DIRECTAMENT ORDENAT**

*El sòl urbanitzable directament ordenat està integrat per aquells sectors així recollits que ordenen directament, mitjançant la definició dels usos globals i el seu nivell d'intensitat, l'assenyalament de les peces de l'estructura general i orgànica que s'inclouen, i les previsions per a formular-la i executar-la. La delimitació i ordenació d'aquests sectors és la que queda recollida a les fitxes d'ordenació corresponents i s'ha d'ajustar al que preveu la legislació de terra.*



**ANNEX I****ACTUACIÓ URBANÍSTICA: SECTOR URBANITZABLE DIRECTAMENT ORDENAT**

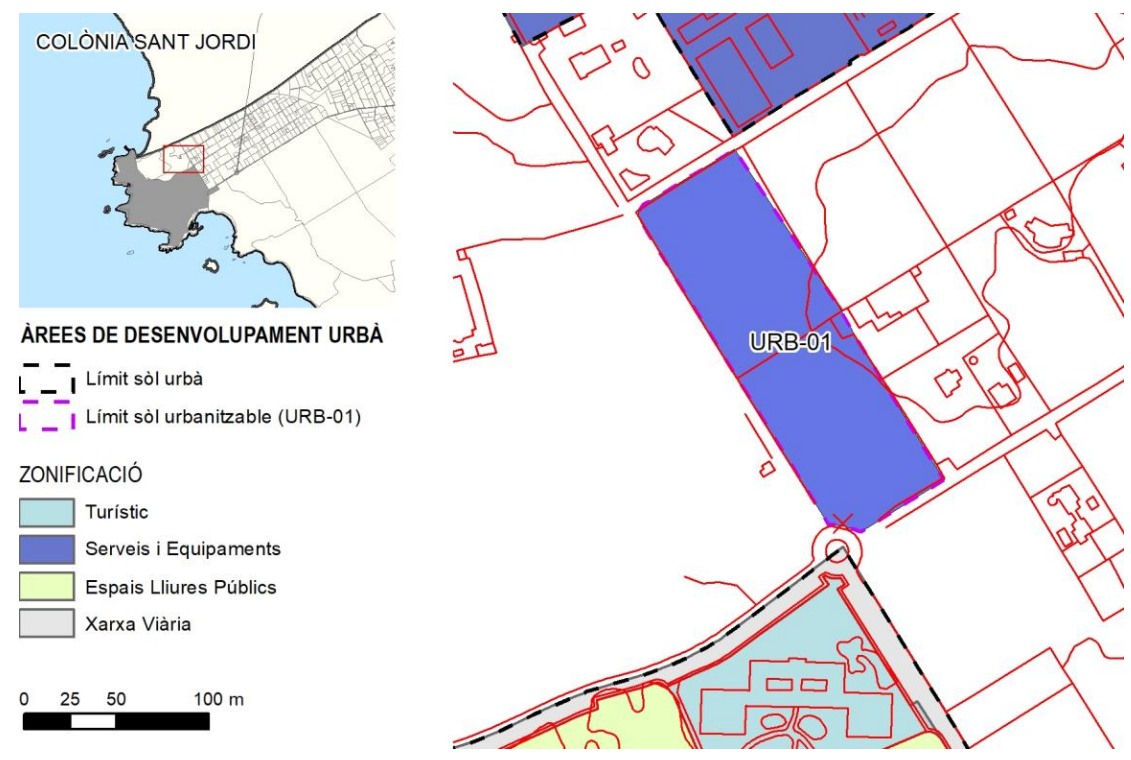
<b>Codi actuació</b>	URB-01		
Desenvolupament	Projecte d'urbanització	Sistema	Expropiació
Termini d'execució	2 anys	Superfície total	13.958 m <sup>2</sup>

**Taula d'ordenació i superfícies**

<b>USOS NO LUCRATIUS</b>	<b>Superfície m<sup>2</sup></b>	<b>%</b>
Equipament dotacional (Ús comunicacions i infraestructures)	13.958	100
<b>TOTAL ÀMBIT (Urbanitzable)</b>	<b>13.958</b>	<b>100</b>

**Situació**

Comprèn uns terrenys situats al nord de l'encreuament entre el carrer de na Mercadala amb el camí de sa Síquia 3, en contacte amb els estanys de ses Salines de s'Avall.

**Críteris d'ordenació**Condicions d'edificabilitat:

L'edificabilitat màxima permesa serà de l'1% en una sola planta, permetent-se únicament l'execució d'instal·lacions i edificacions de servei, una petita oficina d'informació i banys públics. S'admetran elements de mobiliari urbà tals com papereres, baranes o marquesines.

Usos

Només es contemplen els usos públics lligats a l'aparcament de vehicles, inclosos el dipòsit o guarda de grans vehicles automòbils com autobusos i camions.

Condicions d'implantació:

- El seu disseny procurarà fer una intervenció mínima quant a moviment de terres respectant el desnivell original i mantenir, sempre que sigui possible, la morfologia del terreny.
- El disseny de l'aparcament garantirà l'accessibilitat universal, d'acord amb la llei 8/2017.
- Els paviments dels espais que no estiguin dedicats a la circulació dels vehicles hauran de ser de materials drenants per facilitar la infiltració i el drenatge.
- S'utilitzarà arbrat per a la protecció solar de les places d'aparcament, com a mínim en un 50% de les places. També es podrà fer servir com a sistemes de protecció, pèrgoles captadores d'energia solar o altres sistemes de producció energètica sostenible.
- L'aparcament haurà de preveure zones diferenciades per a l'aparcament de bicicletes i patinets i la seva custòdia.

Condicions d'estètica, integració paisatgística i ambiental

- S'utilitzaran, en la mesura del possible, materials i cromatisme adequats a l'entorn.
- En les zones enjardinades, es faran servir preferentment espècies de vegetació autòctona que requereixin un consum d'aigua baix o moderat
- L'enllumenat públic haurà d'encaminar adequadament l'emissió de llum cap en terra, per evitar contaminació lumínica.
- Es soterrarà el cablejat i la resta d'instal·lacions tècniques.
- Durant el temps que duri l'obra hauran de ser adoptades les màximes precaucions per evitar l'abocament de substàncies contaminants (olis, hidrocarburs, etc.) tant de manera accidental com per dur a terme les feines de manteniment de la maquinària emprada per executar l'obra.

## ANNEX III. VALORACIÓ ECONÒMICA DELS TERRENYS

### VALORACIÓ DELS TERRENYS

#### Valoració de sòl rural

La legislació aplicable per a la valoració de l'adquisició del sòl és:

- Real Decreto Legislativo 2/2008, de 20 de junio, por el cual se aprueba el Texto refundido de la Ley del suelo;
- Real Decreto 1492/2011, de 24 de octubre, por el que se aprueba el Reglamento de valoraciones de la Ley de Suelo, los cuales regulan los criterios de valoración
- Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana. L'article 36 d'aquest Reial Decret preveu la valoració del sòl rural.

*"Artículo 36. Valoración en el suelo rural.*

*1. Cuando el suelo sea rural a los efectos de esta ley y de conformidad con lo dispuesto en la Disposición adicional séptima:*

*a) Los terrenos se tasarán mediante la capitalización de la renta anual real o potencial, la que sea superior, de la explotación según su estado en el momento al que deba entenderse referida la valoración.*

*La renta potencial se calculará atendiendo al rendimiento del uso, disfrute o explotación de que sean susceptibles los terrenos conforme a la legislación que les sea aplicable, utilizando los medios técnicos normales para su producción. Incluirá, en su caso, como ingresos las subvenciones que, con carácter estable, se otorguen a los cultivos y aprovechamientos considerados para su cálculo y se descontarán los costes necesarios para la explotación considerada.*

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

La disposició setena del Reial Decret 7/2015 completa l'article 36, i estableix quines han de ser les regles per a la capitalització del sòl rural.

*"Disposición adicional séptima. Reglas para la capitalización de rentas en suelo rural.*

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

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

Als efectes de tal estimació per a la modificació puntual sembla suficient fer la següent valoració pel mètode de capitalització.

En el Reial Decret 1492/2011, de 24 d'octubre, pel qual s'aprova el reglament de valoracions de la Llei del sòl, s'estableixen, a l'**article 11, els criteris generals de capitalització de la renda de l'explotació.**

En el cas que es consideri una renda de l'explotació constant al llarg del temps, és fa servir la següent fórmula:

$$V = \frac{R}{r}$$

On:

V = Valor de capitalització, en euros.

R = Renda anual constant de l'explotació, en euros.

r = Tipus de capitalització.

El valor de Renda (R) s'estimarà a partir del Marge Brut (€/ha): diferència entre ingressos bruts i despeses directes del conreu de cereal (Resolució del FOGAIBA de 26 de març de 2015). Atès que es tracta de terrenys amb ús de conreu de secà en desús, es fan servir les referències corresponents al conreu de blat de secà i palla. Segons la font consultada el marge brut (€/ha) per aquest tipus de conreu és de 383,01 €/ha per al blat i 90€/ha per la palla. Així **marge total brut** seria de: 383,01+90= **473,01 €/ha**

El tipus de capitalització (r) que s'ha de fer servir, segons es desprèn de la disposició addicional setena, és la mitjana de les dades anuals publicades pel Banc d'Espanya de la rendibilitat de les Obligacions de l'Estat a 30 anys.

19. TIPOS DE INTERÉS					19.1 (Cont.)Tipos de interés legales, euribor, mibor y otros tipos de referencia											
A) Tipos de interés legales					Porcentajes											
Tipos legales					Índices o tipos de referencia para el cálculo del valor de mercado en la compensación por riesgo de tipo de interés de los préstamos hipotecarios (d)											
					Interest Rate Swap (IRS)											Fecha publicación BOE
					un año	dos años	tres años	cuatro años	cinco años	siete años	diez años	quince años	veinte años	treinta años	tipos c.ols. 16 a 25	
					(e)											
		12	13	14	15	16	17	18	19	20	21	22	23	24	25	26
14	M	4,00	6,00	5,000	8,20	0,195	0,344	0,438	0,571	0,722	1,041	1,462	1,894	2,073	2,161	...
15	M	3,50	5,50	4,375	8,05	-0,033	0,070	0,134	0,229	0,340	0,571	0,878	1,190	1,328	1,389	...
16	M	3,00	5,00	3,750	8,03	-0,294	-0,174	-0,141	-0,081	0,001	0,206	0,523	0,866	1,003	1,042	...

Així doncs, r, quedaria calculat:  $((2,161+1,389+1,042)/3)/100 = 0,0153$

En conseqüència el valor de capitalització ( $V=R/r$ ) serà:  $(473,01/0,02) = 30.915,69 \text{ €/ha}$ .

A l'article 17 del Reial Decret 1492/2011, es determina el mètode de càlcul del factor de correcció per localització que preveu la disposició addicional setena del Reial Decret 7/2015.

- La valoració final del sòl, haurà de tenir en compte la localització espacial concreta de l'immoble i aplicar, quan correspongui, un factor global de correcció al valor de capitalització, segons la següent fórmula:

$$V_f = V \cdot FI$$

On:

V<sub>f</sub> = Valor final del sòl, en euros.

V = Valor de capitalització de la renda de l'explotació, en euros.

FI = Factor global de localització.

- Per calcular el factor global de localització s'ha d'obtenir del producte dels tres factors de correcció que s'esmenten a continuació i no pot ser superior a dos.
  - Per accessibilitat a nuclis de població, u<sub>1</sub>.
  - Per accessibilitat a centres d'activitat econòmica, u<sub>2</sub>.
  - Per ubicació en entorns de singular valor ambiental o paisatgístic, u<sub>3</sub>.
 En tot cas, als efectes del càlcul del factor global de localització, quan algun dels tres factors de correcció no sigui d'aplicació pren com a valor la unitat.

3. El **factor de correcció**  $u_1$ , es calcula aplicant l'expressió següent.

$$u_1 = 1 + \left[ P_1 + \frac{P_2}{3} \right] \cdot \frac{1}{1.000.000}$$

On:

$P_1$ = El nombre d'habitants dels nuclis de població situats a menys de 4 km de distància mesurada a vol d'ocell, entesa com la distància en línia recta mesurada sobre la projecció en un pla horitzontal.

$P_2$ = El nombre d'habitants dels nuclis de població situats a més de 4 km i a menys de 40 km de distància mesurada a vol d'ocell o 50 minuts de trajecte utilitzant els mitjans habituals de transport i en condicions normals.

A aquests efectes, en el cas de Sa Colònia de Sant Jordi, a menys de 4 km únicament s'hi troba el nucli de Ses Covetes, del municipi de Campos, que compta al 2019 amb 6 habitants empadronats al nucli. Així doncs, a aquests efectes  $P_1$  es correspon en 6 habitants.

Per al  $P_2$ , atesa la dificultat del càlcul, i que pràcticament es pot arribar a qualsevol indret de l'illa amb 50 minuts. Segons el padró de 2019, era de 896.038 habitants. Per tant,  $P_2$  es correspon a aquesta xifra.

D'aquesta manera, el resultat de  $u_1$  seria:  $(1 + ((6 + 896.038) / 3) * (1 / 1.000.000)) = 1,3$ .

4. Pel **factor de correcció**  $u_2$  s'estableix que quan el sòl rural a valorar estigui a prop de centres de comunicacions i de transport, per la localització propera a ports de mar, aeroports, estacions de ferrocarril, i àrees d'intermodalitat, així com a prop de grans complexos urbanitzats d'ús terciari, productiu o comercial relacionats amb l'activitat que desenvolupa l'explotació considerada en la valoració, el factor de correcció,  $u_2$ , es calcula d'acord amb l'expressió següent:

$$u_2 = 1,6 - 0,01 \cdot d$$

On:

$d$  = La distància quilomètrica des de l'immoble objecte de la valoració utilitzant les vies de transport existents i considerant el trajecte més favorable. Aquesta distància, en cap cas, ha de ser superior a 60 km.

El centre de comunicacions i de transport, amb estació de ferrocarril, àrees d'intermodalitat i amb grans complexos urbanitzats d'ús productiu o comercial és Manacor, el qual es troba a una distància de 40 km.

Així doncs, el factor de correcció  $u_2$  seria:  $(1,6 - (0,01 * 40)) = 1,2$ .

5. **Factor de correcció**  $u_3$ . Quan el sòl rural a valorar estigui ubicat en entorns de valor ambiental o paisatgístic singular, és aplicable el factor corrector  $u_3$ , que es calcula d'acord amb l'expressió següent:

$$u_3 = 1,1 + 0,1 * (p + t)$$

On:

$p$  = coeficient de ponderació segons la qualitat ambiental o paisatgística.

$t$  = coeficient de ponderació segons el règim d'usos i activitats.

Als efectes de l'aplicació del factor corrector  $u_3$ , es consideren com a entorns de valor ambiental o paisatgístic singular els terrenys que pels seus valors ambientals, culturals, històrics, arqueològics, científics i paisatgístics, siguin objecte de protecció per la legislació aplicable i, en tot cas, els espais inclosos a la Xarxa Natura 2000.

El **coeficient de ponderació**,  $p$ , s'ha de determinar sobre la base de criteris objectius d'acord amb els valors reconeguts als terrenys objecte de la valoració en els instruments d'ordenació urbanística i territorial o, si s'escau, en les xarxes d'espais protegits. Ha d'estar comprès entre uns valors de 0 i 2, i s'ha d'atenir als valors i

qualitats de l'entorn; és més alt com més gran sigui la seva qualitat ambiental i paisatgística o els seus valors culturals, històrics, arqueològics i científics.

Els terrenys tenen la qualificació de sòl rústic comú en el planejament municipal i es troben molt pròxims a àmbits ANEI, ANEI d'alt nivell de protecció i Àrees rurals d'interès paisatgístic. Per aquest motiu s'aplicarà un **coeficient de ponderació p d'2,0**.

El **coeficient de ponderació, t**, s'aplica únicament quan s'acrediti que, segons els instruments d'ordenació territorial i urbanística, als terrenys es permet un règim d'usos i activitats diferents dels agropecuaris o forestals que incrementen el valor. Ha d'estar comprès entre uns valors de 0 i 7, i s'ha d'atenir a la influència del règim concret d'usos i activitats en l'increment del valor del sòl sense cap consideració de les expectatives urbanístiques; és més alt com més gran sigui aquesta influència.

A les zones de sòl rústic comú, l'ús o activitat que podria incrementar el valor és el residencial. En qualsevol cas la parcel·la mínima edificable segons la norma 20 del Pla Territorial de Mallorca és de 14.000 m<sup>2</sup>. La parcel·la afectada per l'expropiació ja està edificada. Per això se li atorga un **coeficient de ponderació, t, de 7**.

Per tant, el **factor de correcció u<sub>3</sub>** seria:  $(1,1+0,1*(2+7))= 2$ .

El factor global de localització (**FI**) s'ha d'obtenir del producte dels tres factors de correcció anteriors:  $(1,3*1,2*2)= 3,12$

En tot cas i segons s'estableix a l'article 17 del Reial Decret 1492/2011, no pot ser superior a 2. **Per tant s'establirà un valor màxim de FI de 2**.

El valor final del sòl serà així:

$V_f=V*FI$   **$V_f= 30.915,69 * 2 = 61.831,38 \text{ €/ha (6,18 €/m}^2\text{)}$** .

**ANNEX IV. ESTUDI DE VIABILITAT DE LA CONCESIÓ DEL PROJECTE, OBRA I EXPLOTACIÓ DE L'APARCAMENT DE SA COLÒNIA DE SANT JORDI.**

---

## 0.- INDICE

0.- INDICE .....	2
1.- INTRODUCCIÓN.....	4
2.- OBJETO DEL ESTUDIO DE VIABILIDAD .....	4
3.- METODOLOGÍA DEL ESTUDIO DE VIABILIDAD .....	5
4.- FINALIDAD Y JUSTIFICACIÓN DE LA OBRA.....	7
4.1.- Finalidad de la obra .....	7
4.2.- Justificación de su realización .....	7
4.3.- Características esenciales de la obra .....	7
4.4.- DAFO .....	8
5.- INCIDENCIA SOCIAL DE LA OBRA EN SU ÁREA DE INFLUENCIA .....	9
5.1.- Tráfico-Población .....	9
5.2.- Demanda.....	10
5.2.1.- Estudio de la demanda.....	10
5.2.2.- Plazas de aparcamiento existentes en la calzada. ....	10
5.2.3.- Plazas de aparcamiento fuera de la calzada. ....	11
5.2.4.- Conclusiones de las plazas disponibles para rotación y estimación de ocupación. ....	11
6.- DATOS DEL PLANEAMIENTO TERRITORIAL Y URBANÍSTICO DEL EMPLAZAMIENTO .....	12
7.- FACTORES MEDIOAMBIENTALES.....	12
7.1.- Antecedentes legales .....	12
7.2.- Normativa Legal .....	14
7.3.- Análisis de alternativas.....	18
7.4.- Medidas correctoras y protectoras.....	18
8.- JUSTIFICACIÓN DE LA SOLUCIÓN ELEGIDA .....	19
9.- RIESGOS OPERATIVOS Y TECNOLÓGICOS EN LA CONSTRUCCIÓN Y EXPLOTACIÓN DE LA OBRA.....	20
10.-ANÁLISIS ECONÓMICO-FINANCIERO DE LA CONCESIÓN.....	22
10.1.-Alcance de la concesión .....	22
10.2.-Plazo de la concesión.....	23
10.3.-Metodología del estudio de viabilidad económico-financiero .....	24



10.4.-Memoria del plan económico financiero.....	24
10.4.1.- <i>Hipótesis generales</i> .....	24
10.4.2.- <i>Inversión total del proyecto</i> .....	33
10.4.3.- <i>Amortizaciones, reinversiones y fondo de reversión</i> .....	35
10.4.4.- <i>Financiación</i> .....	36
10.4.5.- <i>Ingresos</i> .....	37
10.4.6.- <i>Costes de la explotación</i> .....	39
10.5.-Plan económico-financiero .....	39
10.6.-Resumen ejecutivo .....	42
10.7.-Análisis de sensibilidades.....	43
10.8.-Conclusiones.....	44
<b>ANEJO Nº1 Tabla comparativa de sensibilidades .....</b>	<b>45</b>
<b>ANEJO Nº2.- Zonas de implantación de ORA, planos y nº de plazas.....</b>	<b>46</b>

## **1.- INTRODUCCIÓN**

El Ayuntamiento de Ses Salines ha decidido promover el concurso de Concesión de obra pública consistente en la redacción del proyecto, la construcción, el mantenimiento y la explotación de un aparcamiento exterior para 262 vehículos conjuntamente con el servicio de explotación del servicio de ORA en toda la zona urbana de la Colonia de Sant Jordi.

## **2.- OBJETO DEL ESTUDIO DE VIABILIDAD**

Se redacta el presente Estudio de Viabilidad, de conformidad con el art. 247 de la Ley 9/2017, de 8 de noviembre, de Contratos del Sector Público, por la que se transponen al ordenamiento jurídico español las Directivas del Parlamento Europeo y del Consejo 2014/23/UE y 2014/24/UE, de 26 de febrero de 2014 , en el que se regulan las acciones preparatorias del Contrato de Concesión de Obra Pública.

Las Normas Subsidiarias vigentes, califican el espacio donde se pretende ubicar el aparcamiento como suelo no urbano, si bien se está llevando a cabo en estos momentos la tramitación de una modificación puntual de las NNSS que permitan la ejecución de dicho sistema general de aparcamientos.

### 3.- METODOLOGÍA DEL ESTUDIO DE VIABILIDAD

Según . *Artículo 247. Estudio de viabilidad.de la ley 9/2017, de 8 de noviembre, de Contratos del Sector Público*

*1. Con carácter previo a la decisión de construir y explotar en régimen de concesión unas obras, el órgano que corresponda de la Administración concedente acordará la realización de un estudio de viabilidad de las mismas.*

*2. El estudio de viabilidad deberá contener, al menos, los datos, análisis, informes o estudios que procedan sobre los puntos siguientes:*

*a) Finalidad y justificación de las obras, así como definición de sus características esenciales.*

*b) Justificación de las ventajas cuantitativas y cualitativas que aconsejan la utilización del contrato de concesión de obras frente a otros tipos contractuales, con indicación de los niveles de calidad que resulta necesario cumplir, la estructura administrativa necesaria para verificar la prestación, así como las variables en relación con el impacto de la concesión en la estabilidad presupuestaria.*

*c) Previsiones sobre la demanda de uso e incidencia económica y social de las obras en su área de influencia y sobre la rentabilidad de la concesión.*

*d) Valoración de los datos e informes existentes que hagan referencia al planeamiento sectorial, territorial o urbanístico.*

*e) Estudio de impacto ambiental cuando este sea preceptivo de acuerdo con la legislación vigente. En los restantes casos, un análisis ambiental de las alternativas y las correspondientes medidas correctoras y protectoras necesarias.*

*f) Justificación de la solución elegida, indicando, entre las alternativas consideradas si se tratara de infraestructuras viarias o lineales, las características de su trazado.*

*g) Riesgos operativos y tecnológicos en la construcción y explotación de las obras.*

*h) Coste de la inversión a realizar, así como el sistema de financiación propuesto para la construcción de las obras con la justificación, asimismo, de la procedencia de esta.*

*i) Estudio de seguridad y salud o, en su caso, estudio básico de seguridad y salud, en los términos previstos en las disposiciones mínimas de seguridad y salud en obras de construcción.*

*j) El valor actual neto de todas las inversiones, costes e ingresos del concesionario, a efectos de la evaluación del riesgo operacional, así como los criterios que sean precisos para valorar la tasa de descuento.*

*k) Existencia de una posible ayuda de Estado y compatibilidad de la misma con el Tratado de Funcionamiento de la Unión Europea, en los casos en que para la viabilidad de la concesión se contemplen ayudas a la construcción o explotación de la misma*

La Administración someterá el estudio de viabilidad a información pública por el plazo de un mes y dará traslado del mismo para informe a los órganos de la Administración General del Estado, las Comunidades Autónomas y Entidades Locales afectados cuando la obra no figure en el correspondiente planeamiento urbanístico, que deberán emitirlo en plazo de un mes.

El trámite de información pública previsto en el apartado anterior servirá también para cumplimentar el concerniente al estudio de impacto ambiental, en los casos en que la declaración de impacto ambiental resulte preceptiva.

La Administración concedente podrá acordar, motivadamente, la sustitución del estudio de viabilidad a que se refieren los apartados anteriores por un estudio de viabilidad económica-financiera cuando por la naturaleza y finalidad de la obra o por la cuantía de la inversión requerida considerara que éste es suficiente. En estos supuestos la Administración elaborará además, antes de licitar la concesión, el correspondiente anteproyecto o proyecto para asegurar los trámites establecidos por ley.

## **4.- FINALIDAD Y JUSTIFICACIÓN DE LA OBRA**

### **4.1.- Finalidad de la obra**

La finalidad de la obra es la dotación de un espacio de aparcamiento para satisfacer tanto la demanda puntual de visitantes durante todo el verano ya sea por visitantes como la demanda residencial diaria, a medio y largo plazo en esas épocas estivales. La dotación se realizará mediante la participación de capital privado en su construcción y explotación, a través de un régimen de concesión.

### **4.2.- Justificación de su realización**

El Ajuntament de Ses Salines ha manifestado su decisión de dotar de un aparcamiento en esta zona urbana del municipio. Esta decisión se basa en el análisis de la situación del municipio, del parque automovilístico y de la dinámica comercial y vecinal. Dicha decisión se ampara en un previsible incremento de la demanda de plazas de aparcamiento a medio plazo, dado el ritmo de crecimiento del municipio y la modernización y mejora de la accesibilidad de toda la zona más céntrica con mayor superficie viaria para los peatones lo cual provocará a medio plazo una reducción aún mayor del número de plazas de aparcamiento en superficie en las calles adyacentes. Adicionalmente comentar que la motorización de la sociedad es un fenómeno innegable que va al alza y por tanto el número de vehículos aún será mayor del actualmente existente. La necesidad de crear espacio cerca del centro del casco urbano de Ses Salines para aparcar vehículos es incuestionable a corto y medio plazo, sobretodo en la época veraniega donde sus comercios y playas atraen a multitud de visitantes y ocupantes de segundas residencias.

Una vez analizadas las disposiciones de espacio y valorando los distintos factores como distancias a puntos de interés, tráfico y servicios públicos, se estima que el emplazamiento más adecuado para la implantación del aparcamiento es la zona detallada en el anteproyecto, justo a la entrada del núcleo urbano

Se realiza un estudio de demanda en la zona de influencia de la ubicación descrita para el aparcamiento, estableciéndose que la capacidad del aparcamiento debe ser la máxima para la superficie disponible, con un mínimo de 250 plazas.

El espacio libre previsto para la ocupación del aparcamiento es de aproximadamente 7.000 m<sup>2</sup>.

### **4.3.- Características esenciales de la obra**

Las características esenciales de la obra se contemplan de forma más detallada en el Anteproyecto técnico, y básicamente consisten en:

- Área de aparcamiento con 262 plazas
- Las plazas de aparcamiento serán de tamaño en planta de 5x2,5 m como dimensiones mínimas, con calles de un doble sentido. Se realiza la oportuna previsión de plazas de aparcamiento para minusválidos.
- La altura mínima entre suelo a techo en marquesinas será de 2,30 m de altura libre para la zona de circulación de vehículos.
- Las pendientes máximas serán, en curva el 10% y en recta el 15%.
- El aparcamiento dispondrá de accesos independientes para vehículos y para peatones. Los accesos de los peatones cumplirán las normas técnicas de accesibilidad y supresión de barreras arquitectónicas.
- El aparcamiento cumplirá con la normativa eléctrica y medioambiental en todo lo relacionado con las marquesinas dotadas de placas fotovoltaicas y de los cargadores para vehículos eléctricos

#### 4.4.- DAFO

Las fortalezas y debilidades internas de la instalación de estudio y las oportunidades y amenazas que nos ofrece el entorno en que se va a emplazar, quedan resumidas en la siguiente matriz DAFO.

<b>DEBILIDADES</b>	<b>AMENAZAS</b>
Fuerte inversión inicial	Dificultades de crédito
Importantes costes de explotación	Incertidumbre de la demanda real a corto y medio plazo
<b>FORTALEZAS</b>	<b>OPORTUNIDADES</b>
Buena accesibilidad	Ubicación del aparcamiento a la entrada al núcleo urbano.
Gran área de influencia	Ubicación del aparcamiento en las proximidades de la zona de mercado semanal y del puerto y zonas comerciales y de la playa

## **5.- INCIDENCIA SOCIAL DE LA OBRA EN SU ÁREA DE INFLUENCIA**

### **5.1.- Tráfico-Población**

Es un hecho que parte de la circulación de los vehículos en el centro del municipio está generado por vehículos que buscan plaza de aparcamiento. Esto unido a la falta de estacionamiento, produce una pérdida de inversiones y consumo en esta zona.

La solución para disminuir el número de vehículos de las calles pasa por la construcción de un aparcamiento que soluciona la carencia de espacio para estacionar en superficie.

Las mencionadas dificultades de aparcamiento se detectan mediante los siguientes factores:

- Existencia de estacionamientos indebidos que dificultan el tráfico, a determinadas horas del día.
- Circulación acumulada de vehículos buscando plaza de aparcamiento
- Falta de aparcamiento para los residentes de la zona al haber déficit de edificios con aparcamientos propios.

La forma de dar solución a estos problemas pasa por aumentar la dotación de plazas de aparcamiento en el casco urbano y por ello se construye este aparcamiento a la vez que se implanta un sistema de ORA que servirá para financiar la infraestructura. Además, ubicando el aparcamientos disuasorio en la zona más alejada del centro, se evita el uso de otros solares para este fin, pudiendo ser utilizados para otras funciones.

La modalidad de uso propuesto del aparcamiento en las calles, mediante el sistema de ORA es:

- Plazas rotacionales para vehículos visitantes (aquellos que no dispongan de tarjeta, para la que se exige que el propietario del vehículo sea residente en el municipio y que a la vez el vehículo abone el impuesto municipal de circulación en el municipio, no siendo facilitadas tarjetas a vehículos de alquiler) según tarifas aprobadas por el Ajuntament de Ses Salines a operar únicamente durante los 3 meses de verano, quedando cerrado el resto del año
- Los vehículos matriculados en el municipio y cuyos propietarios sean residentes en Ses Salines, se les facilitará una tarjeta con la que estarán exentos de abonar por aparcar en zona ORA.

El Ajuntament de Ses Salines se plantea en este momento el concurso de esta infraestructura con el objeto de ir preparando las infraestructuras necesarias para dar una mayor calidad de vida al municipio..

## 5.2.- Demanda

### 5.2.1.- Estudio de la demanda

Para analizar la demanda de usuarios de plazas del aparcamiento se ha estudiado en primer lugar el número total de plazas de aparcamiento en la zona urbana.

En segundo lugar se ha analizado con los datos del IBESTAT correspondientes al año 2019 la población de Ses Salines y la residente en Sa Colonia así como el grado de motorización para finalmente estimar el número de plazas que van a ocupar los vehículos de los residentes sobre la trama urbana.

La diferencia entre estas dos cifras nos facilita el número de plazas de ORA disponibles para usuarios externos no residentes que son los que deben abonarla.

En concreto los datos de los que se ha partido en este estudio son:

ibestat	año 2019			nº
residentes ses salines				4.960
residentes entre 18 y 80 años				3.821
residentes en la colonia				2.692
total plazas disponibles				3.447
turismos por mil habitantes				735
nº de turismos aproximado en Ses salines				3.646
nº de turismos en la colonia				1.979
estimación de nº aparcamientos interiores		60%		1.187
nº de plazas ocupadas por residentes en Sa Colonia				791
nº de visitantes residentes en otras zonas del municipio				
		en visita simultánea	10%	167
total plazas ocupadas por residentes de forma simultánea				958
porcentaje de plazas ocupadas simultáneamente por residentes				28%

Por tanto concluimos que los residentes en Ses Salines van a ocupar el 28% de las plazas durante los tres meses de verano.

### 5.2.2.- Plazas de aparcamiento existentes en la calzada.

El procedimiento para evaluar las plazas existentes en las vías, consiste en determinar su localización, la disposición de los vehículos que permite y en caso de estar reguladas, el tipo y período que hace posible la regulación comentada. Finalmente se contabiliza el número de plazas disponibles aplicando un módulo ajustado a las características del parque automovilístico actual, es decir, cinco metros por plaza para vehículos en serie (5 metros/plaza) y dos metros y medio por plaza para vehículos en batería (2,50 metros/plaza). A todo esto, deberemos tener en cuenta la reducción que supone la existencia de vados y la proximidad a los cruces.



Se han considerado tres zonas, a saber, una zona de playas, otra de puerto y finalmente la que denominamos zona 0/0 que son el resto de calles.

Según la ordenación actual de las calles dentro del área de influencia del aparcamiento subterráneo, se contabilizan un número aproximado de plazas de aparcamiento en calzada de **3.447 ud**, según el siguiente **desglose de plazas** donde es posible implantar el servicio de ORA:

Zona 0/0	2191
Zona Puerto	701
Zona playas	555

El anexo nº2 recoge los planos y el detalle de las plazas por calles.

### 5.2.3.- Plazas de aparcamiento fuera de la calzada.

No existen plazas de aparcamiento de oferta pública fuera de la calzada.

### 5.2.4.- Conclusiones de las plazas disponibles para rotación y estimación de ocupación.

A partir del análisis anterior hemos concluido que el 28% de las plazas de ORA van a estar ocupadas por vehículos que disponen de tarjeta y por tanto no pagan servicio de ORA.

Para poder estimar los ingresos que el servicio de ORA recaudará durante los 3 meses de servicio, se han dividido en las tres zonas descritas y se ha considerado dos meses de temporada alta y un mes de temporada media, con ocupaciones diferentes y que se detallan a continuación:

	nº total plazas	plazas ocupadas por residentes	Ingresos zona ORA (descontando residentes)							
			Nº PLAZAS	OCUPACION	Nº laborables/mes	HORAS	OCUPACIÓN	nº festivos/mes	horas	nº horas/mes
<b>Temporada alta</b>										
Zona 0/0	2191	609	1.582	20%	20,00	6	60%	10	8	113.902
Zona Puerto	701	195	506	60%	20,00	6	80%	10	8	68.836
Zona playas	555	154	401	60%	20,00	6	80%	10	8	54.499
<b>Temporada media</b>										
Zona 0/0	2191	609	1.582	10%	20,00	4	20%	10	6	31.640
Zona Puerto	701	195	506	30%	20,00	4	60%	10	6	30.369
Zona playas	555	154	401	30%	20,00	4	60%	10	6	24.044
<b>SUMA</b>	<b>3447</b>	<b>958</b>								

A partir de estos datos de ocupación se podrán estimar los ingresos por el servicio de ORA

## 6.- DATOS DEL PLANEAMIENTO TERRITORIAL Y URBANÍSTICO DEL EMPLAZAMIENTO

### **Aparcamiento disuasorio en la esquina de la Avenida Marqués del Palmer con Na Mercadala.**

El aparcamiento se sitúa en un área de unos 7.000 m<sup>2</sup>

Dicho solar (pendiente actualmente de la modificación de las NNSS que permitan disponer allí del Sistema General de Aparcamiento) se sitúa en un entorno urbano consolidado, con hoteles, servicios y comercios en su proximidad. Por ello convierten este aparcamiento en un equipamiento muy interesante en la época estival ya que se encuentra a la entrada del núcleo y además con muy buena accesibilidad y cercanía a las playas.

De esta manera, no existen condicionantes a la viabilidad urbanística de dicho equipamiento, siempre y cuando se apruebe la modificación puntual de las NNSS.

## 7.- FACTORES MEDIOAMBIENTALES

### 7.1.- Antecedentes legales

A continuación se relaciona la legislación vigente relativa a la evaluación medioambiental de proyectos consultada:

LEGISLACIÓN EUROPEA
<ul style="list-style-type: none"><li>• Directiva Europea 85/337/CEE, de 27 de Junio de 1985, relativa a la evaluación de las repercusiones de determinados proyectos públicos y privados sobre el medioambiente.</li><li>• Directiva Europea 97/11/CEE, de 3 de marzo de 1997, por lo que se modifica la Directiva 85/337/CEE.</li></ul>
LEGISLACIÓN ESTATAL
<ul style="list-style-type: none"><li>• Real Decreto legislativo 1302/1986, de 28 de Junio de Evaluación de Impacto Ambiental.</li><li>• Real Decreto 1131/1988 de 30 de septiembre de 1988, por el que se aprueba el reglamento para la ejecución del Real Decreto Legislativo 1302/1986.</li><li>• Ley 6/2001, de 8 de Mayo de modificación del R.D.L 1302/1986 de 28 de Junio, de evaluación de impacto ambiental.</li></ul>

<ul style="list-style-type: none"><li>• Ley 16/2002, de 1 de Julio de prevención y control integrados de la contaminación.</li></ul>
LEGISLACIÓN AUTONÓMICA
<ul style="list-style-type: none"><li>• Decreto 4/1986, de implantación y regulación de los estudios de impacto ambiental.</li></ul>
<ul style="list-style-type: none"><li>• Ley 12/2016, de 17 de agosto, de evaluación ambiental de las Illes Balears.</li></ul>
<ul style="list-style-type: none"><li>• Ley 10/2019, de 22 de febrero, de cambio climático y transición energética.</li><li>• Ley 8/2019, de 19 de febrero, de residuos y suelos contaminados de las Illes Balears</li></ul>

El proyecto de construcción del aparcamiento subterráneo situado en Ses Salines (Avenida Curia) se encuentra incluido en el Grupo 4, epígrafe b) “Proyectos de desarrollo urbano, incluida la construcción de centros comerciales y aparcamientos de vehículos” del Anexo II de la Ley 12/2016, de 17 de agosto, de evaluación ambiental de las Illes Balears.

Según define la ley (Título I, Capítulo II: Ámbito de aplicación) *“los proyectos, públicos o privados, consistentes en la realización de las obras (...) incluidos en el anexo II de esta ley (...) únicamente serán objeto de evaluación de impacto ambiental cuando así lo decida el órgano ambiental<sup>1</sup>, en cada caso, de conformidad con lo dispuesto en el título II de esta ley”.*

Acudiendo al Título II, Capítulo II: Evaluación de los proyectos incluidos en el Anexo II, leemos en el Artículo 40. Proyecto sujetos. *“Los proyectos incluidos en anexo II (...) se someterán a evaluación de impacto ambiental cuando así lo decida el órgano ambiental en cada caso.”* Fijándonos el Artículo 41 el procedimiento a seguir:

1. *El promotor de un proyecto, público o privado, consistente en la realización de obras, instalaciones o de cualquier otra actividad comprendida en el anexo II de*

---

<sup>1</sup> Órgano ambiental: órgano de la Comunidad Autónoma que ejerce las competencias en materia de medio ambiente previstas en la presente ley, especialmente emitiendo las adecuadas declaraciones de impacto ambiental y, en colaboración con el órgano promotor, velando por la integración de los aspectos ambientales en la elaboración de los planes y programas. En nuestro caso, la Consellería de Medi Ambient, del Govern de les Illes Balears.

*esta ley (...) deberá comunicar su intención de realizar el proyecto al órgano ambiental, por conducto del órgano sustantivo<sup>2</sup>.*

2. *En el escrito de comunicación se deberá adjuntar un DOCUMENTO AMBIENTAL que incluya, como mínimo:*

- a) *La definición, las características y la ubicación del proyecto, indicando la clasificación del suelo y el régimen jurídico aplicable, y su posible inclusión en un espacio protegido, así como la cartografía de la zona.*
- b) *Las principales alternativas estudiadas.*
- c) *La posible acumulación con otros proyectos existentes o futuros.*
- d) *Una descripción del medio afectado y un análisis de impactos potenciales en el medio ambiente.*
- e) *La posibilidad de introducir mejoras ambientales y medidas preventivas, correctoras o compensatorias.*
- f) *La forma de realizar el seguimiento que garantice el cumplimiento de las indicaciones y medidas protectoras y correctoras contenidas en el documento ambiental.*

El artículo 42 explica la tramitación del escrito; así *“presentados el escrito de comunicación y la totalidad de documentación (...) se consultará a las administraciones, personas e instituciones afectadas por la realización del proyecto y se les dará un plazo de quince días, sin perjuicio de la posibilidad de evacuar las consultas mediante (...) una reunión, a la que asistirán los distintos representantes de las instituciones y administraciones que se estimen convenientes, y donde expondrán su informe. Seguidamente, se levantará acta del contenido de esta reunión, que se notificará al promotor.*

Según el Artículo 43 *“un comité técnico del órgano ambiental, previo informe técnico y jurídico, elevará una propuesta motivada de decisión al órgano ambiental sobre la sujeción o no del proyecto a evaluación de impacto ambiental.”* El artículo 44 fija la decisión del órgano ambiental, así como el plazo máximo de resolución y notificación.

## **7.2.- Normativa Legal**

### **Análisis ambiental del proyecto.**

---

<sup>2</sup> Órgano sustantivo: órgano que tiene la competencia para otorgar la autorización, la licencia, el permiso o la concesión que habilita al promotor para llevar a cabo un proyecto, de acuerdo con la legislación aplicable. En nuestro caso, el Ajuntament de Andratx.

Para analizar en términos de medioambiente nuestro proyecto, nos basaremos en la Ordenanzas municipales de protección del medio ambiente que se centra en la contaminación acústica, y básicamente no define la actividad de la construcción, por lo que sólo limita los decibelios de ruido admisible.

Para el tratamiento de estos residuos son aplicables la Ley de residuos y suelos contaminantes de las Islas Baleares

Debido a su especial importancia debemos estudiar la gestión de los residuos de la construcción y demolición.

### **Estudio de gestión de los residuos de la construcción y demolición.**

En los últimos años, el sector de la construcción ha alcanzado unos índices de actividad que le han convertido en uno de los sectores clave en el crecimiento de la economía del país. Este importante desarrollo de la actividad constructora ha llevado aparejado un crecimiento imparable en la generación de residuos, procedentes tanto de la construcción de infraestructura y edificaciones de nueva planta como de la demolición de infraestructuras e inmuebles antiguos. Dichos residuos, coloquialmente conocidos como “escombros”, forman la categoría denominada residuos de construcción y demolición (RDC).

El problema ambiental que plantean los RDC se deriva no solo del creciente volumen de su generación, sino de su tratamiento, que todavía hoy es insatisfactorio en la mayor parte de los casos. A un insuficiente control de la generación de los residuos se une un escaso reciclado destinándose en muchos casos a vertederos con poco o ningún control ambiental de sus efectos, y sin haber sometido a tratamiento previo alguno. El principal impacto ambiental es la contaminación de suelos y acuíferos por escombreras incontroladas, el deterioro paisajístico y la ocupación de terrenos que pueden ver limitadas sus potenciales usos en el futuro.

Todo ello favorece el consumo de recursos naturales escaso, introduciendo un aspecto de insostenibilidad en el sector que debiera corregirse con el fin de lograr un desarrollo sostenible.

Ante esta situación, la Ley 10/1998, de 21 de abril, de Residuos faculta al Gobierno para fijar disposiciones relativas a la producción y gestión de diferentes tipos de residuos con el objetivo final de prevenir la incidencia ambiental de los mismos.

El Plan Nacional de Residuos de Construcción y Demolición 2001-2006, proponía la elaboración de una normativa específica para la gestión de los RCD basada en los principios de jerarquía y en el de responsabilidad del productor.

Con estos antecedentes surge la necesidad de regular la producción y gestión de los residuos de construcción y demolición, en nuestra comunidad. De esta manera se aprueba el **“PLA DIRECTOR SECTORIAL PER LA GESTIÓ DELS RESIDUS DE CONSTRUCCIÓ, DEMOLICIÓ, VOLUMINOSOS I PNEUMÀTICS FORA D’ÚS DE L’ILLA DE MALLORCA, 8 d’abril de 2002”**.

A continuación detallamos los puntos de esta ordenanza, en la que se definen las obligaciones de los PRODUCTORES DE RESIDUOS DE CONSTRUCCIÓN Y DEMOLICIÓ, para poder realizar la gestión adecuada a los residuos generados.

En el artículo 3, y en referencia a los productores de residuos de construcción y demolición están obligados a:

- 1- Presentar adjunto al proyecto de ejecución un contrato formalizado con un gestor autorizado por el servicio público insularizado para la gestión de los residuos generados.
- 2- Incorporar al proyecto de ejecución que se presente en la tramitación de la correspondiente licencia de demolición, construcción, excavación, los siguientes contenidos:
  - a) Evaluación del volumen y las características de los residuos que se originen
  - b) La evaluación, si procede, de los residuos que no necesiten ningún tipo de tratamiento y que se puedan destinar directamente a la restauración de canteras. Se pueden destinar directamente a la restauración de canteras los residuos de construcción y demolición que tengan la consideración de inertes limpios (los desmontes y las tierras no contaminantes) siempre que se cumplan las siguientes condiciones:
    - i) Que la decisión la tome el promotor i/o constructor.
    - ii) Que lo autorice el director técnico de la obra.
    - iii) Que esté previsto en el correspondiente proyecto de obra o que lo decida el director técnico.
    - iv) Que se comunique al Consell de Mallorca.
  - c) Las medidas de separación en origen o reciclaje in situ durante la fase de ejecución de las obras.
  - d) Una valoración económica del coste de una gestión adecuada de los residuos generados.
- 3- Depositar una fianza en el Consell de Mallorca en el momento de obtener la licencia municipal. Fianza cuyo importe será de un 125% del coste estimado correspondiente a una adecuada gestión de los residuos generados en la obra por medio del certificado del autor del proyecto. En aquellos casos en que se demuestre la dificultad para prever el volumen de residuos, el importe de la fianza será de un 0,15% del presupuesto total de la obra sometida a licencia. (en la ordenanza vienen desarrolladas las distintas maneras para tramitar dicha fianza).

4- Realizar la separación en origen de la siguiente manera:

- a) Siempre que sea posible, separar y almacenar de forma diferenciada las fracciones peligrosas de las no peligrosas.
  - b) Separar en origen las siguientes fracciones de residuos no peligrosos:
    - I) Residuos inertes (cerámica, restos de hormigón, tierras y similares).
    - II) Restos de residuos: envases de cualquier tipo, restos metálicos, restos de madera, plásticos y similares, y otros residuos no peligrosos.
  - c) Esta separación en origen se realizará preferentemente en contenedores específicos. En todo caso se asegurará una correcta separación.
- 5- Responsabilizarse del transporte del residuos, mediante transportista registrado, hasta los centros de transferencia y pretratamiento o a las plantas de tratamiento incluidas en el servicio público insularizado del Consell de Mallorca.
- 6- Abonar los costes que origine la gestión de los residuos de construcción y demolición generados.

Esta Ordenanza en Anexo adjunto, enuncia el listado de Residuos de la Construcción y Demolición (Incluida la tierra excavada de zonas contaminadas), que vienen definidos en el catálogo europeo de residuos aprobado por **Decisión 2001/118/CE, de la Comisión, de 16 de enero de 2001.**

#### **Gabinete de inspección de residuos. GIR.**

El GIR es el servicio creado por el Consell de Mallorca para la inspección, control y seguimiento de la concesión para la gestión del servicio público insularizado de gestión de residuos de construcción, demolición, voluminosos y neumáticos fuera de uso.

También tiene como finalidad la concienciación y información sobre la puesta en marcha del nuevo modelo de gestión de estos residuos, derivado de la aplicación del Plan Director Sectorial para la gestión de Residuos de Construcción, Demolición, Voluminosos y Neumáticos fuera de Uso de la isla de Mallorca.

Un nuevo modelo que implica la asignación de responsabilidades específicas y que requiere que los agentes implicados adquieran nuevos hábitos para gestionar los RCD, RV, y NFU de una manera más sostenible, eficiente y ambientalmente segura para Mallorca.

Entre los objetivos y las funciones de este servicio público cabe destacar los siguientes, entre otros:

- Asegurar que todos los sectores vinculados a las actividades de producción de residuos disponen de la información y el asesoramiento técnico necesario para poder llevar a cabo una correcta gestión (ayuntamientos, promotores, constructores, técnicos, etc)
- Promocionar la reducción y recogida selectiva de los residuos de construcción y demolición.
- Asegurar la coordinación entre las administraciones y las empresas implicadas en el proceso de la correcta gestión de los residuos.

Entendemos de esta manera, que este servicio público se convierte en una herramienta fundamental, de la que podrán disponer todos los agentes que intervengan en estos proyectos. Tanto en fase de redacción de proyecto, como en la fase de ejecución de la obra.

## **GIR**

### **Gabinet d'Inspecció de Residus**

### **Servei Públic de Tractament de Residus d'Enderrocs i Voluminosos de Mallorca**

Ctra. d'Inca, km 8.5, núm 1, 2n pis – porta A

07141, Polígon Industrial Marratxí

Tel. 971 226268

Fax. 971 229880

e/c: [info@girmallorca.net](mailto:info@girmallorca.net)

## **7.3.- Análisis de alternativas**

La justificación de la obra viene motivada por las necesidades detectadas y será posteriormente en la fase de concurso donde se analizarán las diferentes soluciones propuestas.

Si bien en el anteproyecto se han descrito estas cuatro alternativas:

- No realizar aparcamiento
- Aparcamiento de grandes dimensiones
- Aparcamiento de medianas dimensiones
- Aparcamiento más reducido pero ampliable en un futuro.

## **7.4.- Medidas correctoras y protectoras**

Ya en la fase de explotación, se valoraran todas aquellas medidas e iniciativas cuya finalidad sea la mejora medioambiental durante la explotación de la instalación:



- **Minimizar la generación de residuos:** mediante un sistema de clasificación y reducción de residuos con espacios para contenedores separativos que permitan su reciclaje.
- **Preservar el paisaje y el patrimonio cultural:** integrando la instalación dentro del paisaje urbano y manteniendo los elementos visibles (cerramiento, jardinería, etc.) en buen estado.
- **Reducir el consumo energético:** incrementando la eficiencia energética de los equipos y sistemas, instalando dispositivos que reduzcan el consumo energético, recuperando la energía residual de otros equipos y sistemas.

De estas medidas , el anteproyecto ya contempla:

- Vegetación perimetral de bajo consumo hídrico para reducir el impacto visual
- Aplicación de la Ley de Cambio Climático con implantación de placas fotovoltaicas que producen más de 700.000 kw-h de energía, equivalente al consumo anual de 3.500 farolas led
- Implantación de recarga eléctrica de vehículos

## 8.- JUSTIFICACIÓN DE LA SOLUCIÓN ELEGIDA

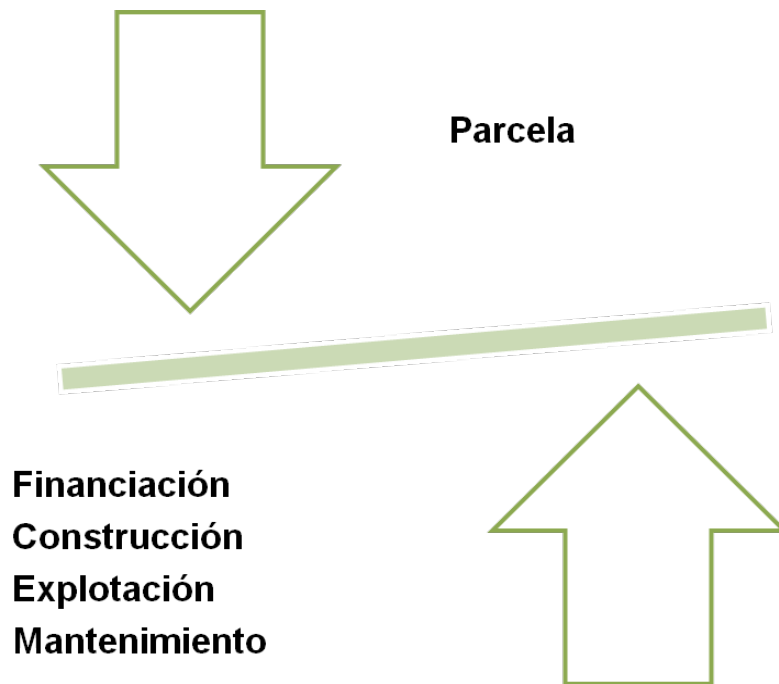
Se tienen en cuenta todos los datos siguientes:

- Población y zona de influencia.
- Servicios que se pretenden ofrecer para rentabilizar de la mejor forma posible la instalación.
- Demanda potencial
- Las características de la oferta existente.
- Normativa de aplicación

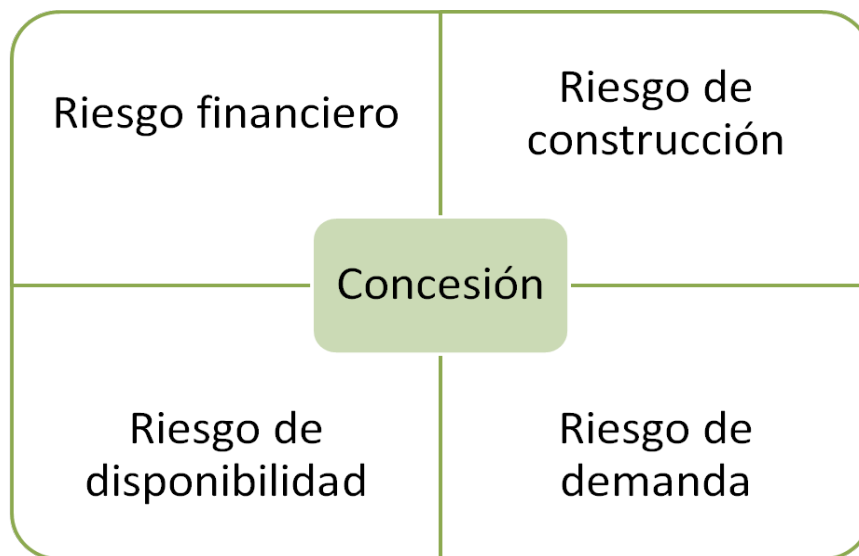
De las posibles alternativas de ubicación del aparcamiento se ha optado, atendiendo a criterios de accesibilidad, zona de influencia y satisfacción de demanda potencial,.

## 9.- RIESGOS OPERATIVOS Y TECNOLÓGICOS EN LA CONSTRUCCIÓN Y EXPLOTACIÓN DE LA OBRA.

El Ayuntamiento de Ses Salines adjudicará mediante concurso la concesión de proyecto, obra, explotación y mantenimiento de la infraestructura a una empresa adjudicataria que deberá: ejecutar y financiar las obras, así como, explotar y mantener la instalación. De esta manera el Ayuntamiento mediante la única cesión de una parcela, mejorará la oferta de aparcamiento de la zona y sin tener que realizar ninguna inversión.



Para que el Ayuntamiento de Ses Salines no incurra en un endeudamiento, acorde con los criterios que establece la Comisión Europea, se deberán realizar un pliego de la concesión en los que se transfiera al concesionario los siguientes riesgos:



**Riesgo financiero:** el concesionario deberá asumir la variabilidad del tipo de interés y del resto de condiciones del mercado financiero.

**Riesgo de construcción:** el concesionario define y diseña el proyecto, construyéndolo a precio cerrado, salvo posibles modificaciones que se decidieran introducir por parte del Ayuntamiento. En consecuencia el concesionario no tiene derecho a reclamar liquidación ni modificación alguna de las obras, con lo que se garantiza que se acota completamente la inversión. Esta es una de las principales bazas frente a una licitación de un contrato de obras.

**Riesgo por disponibilidad:** los pliegos de la concesión deberán incluir el plan de mantenimiento (correctivo, preventivo y de reposición) y el correspondiente pliego de explotación, el cual explicita las condiciones técnicas bajo las cuales deberá funcionar el recinto. El Ayuntamiento desea un funcionamiento pleno de la instalación por lo que se reflejarán unas penalidades al concesionario por fallos e incumplimiento de las condiciones de mantenimiento o sobre las condiciones prescritas para la explotación del recinto. Dentro de los riesgos por disponibilidad también se incluye la transferencia de los **riesgos tecnológicos** que puedan aparecer por la obsolescencia del equipamiento deportivo de la instalación.

**Riesgo de Demanda:** también es objeto de la concesión, por lo que la administración no garantiza en forma alguna los ingresos a percibir por el servicio de ORA, sino que el concesionario debe gestionar eficientemente la instalación para conseguir más demanda y consecuentemente mejorar los ingresos según precios fijados y aceptados con anterioridad por el Ayuntamiento de Ses Salines.

## 10.- ANÁLISIS ECONÓMICO-FINANCIERO DE LA CONCESIÓN

### 10.1.- Alcance de la concesión

La concesión planteada por el Excmo. Ajuntament de Ses Salines, tendrá el siguiente alcance en cuanto a las inversiones a acometer por el concesionario y a los rendimientos extraíbles:

- Proyecto, construcción y explotación (de la instalación fotovoltaica) y mantenimiento del aparcamiento disuasorio para un mínimo de 263 plazas, con urbanización de la calle de acceso situada en la parte delantera de la infraestructura
- Explotación del servicio de ORA en toda la zona urbana del núcleo urbano.

A continuación se adjunta un cuadro resumen de las distintas fases que se suceden en el proceso desde el planteamiento de la concesión hasta la puesta en marcha e inicio de la explotación:



## **10.2.- Plazo de la concesión**

Para la concesión objeto de este Estudio, se considera un **plazo de concesión de 11 años**, ya que este proporciona unos niveles de rentabilidad acordes a los habituales para este tipo de concesiones

Dentro de este plazo se incluye el periodo de Redacción de Proyecto, construcción de las infraestructuras, dotación de equipamientos y puesta en marcha de la actividad.

Se considera el plazo de autorizaciones y de ejecución de las obras de un (1) año.

Una vez finalizado el periodo de la concesión, la instalación revertirá al Ayuntamiento de Ses Salines.

### 10.3.- Metodología del estudio de viabilidad económico-financiero

La elaboración de este estudio financiero ha seguido la siguiente metodología:



**Análisis de la información:** con el análisis del anteproyecto, la oferta pública y privada local, otros estudios de viabilidad de proyectos similares.

**Hipótesis adoptadas:** macroeconómicas, de diseño y construcción, fiscales, de explotación y de financiación.

**Modelo económico-financiero:** se analiza la cuenta de pérdidas y ganancias, así como los flujos de caja durante la vida útil de la concesión.

**Estudio de sensibilidades:** se analiza la sensibilidad del modelo financiero a variaciones del precio de ejecución material, años de concesión, tipo de interés del préstamo.

**Conclusiones:** se extraen conclusiones del modelo económico financiero y del análisis de sensibilidades.

### 10.4.- Memoria del plan económico financiero

#### 10.4.1.- Hipótesis generales

##### Hipótesis Macroeconómicas

Las proyecciones económicas se realizarán teniendo en cuenta un índice de inflación, variación del I.P.C., para todo el período de estudio, que representará una hipótesis de inflación media. Para el caso que nos ocupa, consideramos una variación anual del IPC del 1%

Los importes de las proyecciones estarán referidos a moneda corriente (de cada año, tomada en cuenta la inflación). La unidad monetaria base de las proyecciones es el euro.

Deberá fijarse la tasa de descuento a emplear para el cálculo de los V.A.N. (Valores actualizados netos), y la fecha de cálculo de dicha magnitud.

#### Hipótesis temporales

- **Duración de la concesión:** Para esta concesión estimamos 11 años
- **Período de inversión:** Se trata del período de tiempo comprendido entre la fecha de adjudicación y la entrada en explotación del proyecto. Este período engloba: la redacción del proyecto, autorizaciones sectoriales, la ejecución de las obras y la puesta en servicio. Estimamos este período en 1 año
- **Período de explotación:** Comprende desde la entrada en funcionamiento de la infraestructura de ORA (inicio de la explotación), hasta el fin de la concesión por agotamiento del período concesional.

#### Hipótesis Fiscales

Deben fijarse los tipos impositivos que regulan cada uno de los impuestos de que es objeto la inversión:

- Impuesto de sociedades
- Impuesto de Transmisiones Patrimoniales (I.T.P.)
- Impuesto sobre el Valor Añadido (I.V.A.) , de las unidades no incluidas en “sistema de inversión de sujeto pasivo”

#### Hipótesis Financieras

Una vez definido el Ratio de apalancamiento del proyecto para el concesionario, se conocerá el importe aproximado que podrá ser financiado por entidades bancarias, a un tipo de interés determinado, contemplándose también las comisiones de estudio y apertura.

Se considera un tipo de interés aplicable del 5,0% sobre el importe del préstamo (incluye todos los costes de estudio, mantenimiento e intereses).

Una vez establecidas las Hipótesis Generales que van a regir la proyección económico-financiera de la inversión, deben analizarse los costes previstos durante la concesión, así como los ingresos a percibir durante el período de explotación de la infraestructura.

## **Inversiones iniciales**

### Coste de las Obras . Coste del Aparcamiento disuaorio en Ses Salines

En este apartado se establece la valoración de la ejecución material de la obra del aparcamiento con el sistema fotovoltaico descrito en el anteproyecto y de la dotación del equipamiento necesario para la implantación y posterior explotación de la ORA en las diferentes zonas del núcleo urbano (incluye señalización horizontal y vertical completa, maquinaria de tickets, equipos lectores y todo el software y hardware necesario).

El presupuesto de ejecución material de la construcción del aparcamiento adoptado en la redacción del presente estudio viene determinado por la valoración realizada por los en el anteproyecto encargado por el Ayuntamiento de Ses Salines.

En el mencionado Anteproyecto se estima el coste de ejecución de las obras del aparcamiento

Deberá estimarse, al mismo tiempo, la periodificación temporal de este coste, atendiendo a las hipótesis de evolución de las obras.



### Otros Gastos Capitalizables

Dentro de este capítulo, deben recogerse una serie de gastos que están directa o indirectamente relacionados con la ejecución y dirección de las obras y de la sociedad concesionaria, que son los siguientes:

- Redacción de proyectos
- Project Management
- Dirección de Obra
- Seguros
- Impuestos
- Gastos concesionales
- Gastos de constitución y primer establecimiento
- Gastos financieros intercalarios
- Avales, ...

### Impuesto de Transmisiones Patrimoniales

El otorgamiento de la concesión es un hecho imponible gravado con el I.T.P. De acuerdo a su normativa, la base imponible es el Fondo de Reversión de los activos de la Concesión, calculado de acuerdo a la normativa contable y utilizando los coeficientes medios fiscales de amortización.

Su devengo de acuerdo a la Ley es cuando se produce el otorgamiento de la concesión.

### Gastos de Constitución y primer establecimiento

Deben recogerse en este apartado, el Impuesto de Actos Jurídicos Documentados por la escrituración del Capital Social suscrito por los partícipes, así como los gastos derivados de notaría, gestión, etc.

### Gastos Financieros Intercalarios

De acuerdo a la normativa contable, los gastos financieros devengados durante la fase de construcción, se activan como mayor valor de la inversión. Estos gastos se calcularán de acuerdo a las hipótesis de tipos de interés y comisiones de mercado.

## **Inversiones de reposición**

Representan el coste del mantenimiento extraordinario (mantenimiento “sustitutivo” o grandes reparaciones) que es necesario acometer para que las infraestructuras se conserven en un estado idóneo de funcionamiento a lo largo del periodo concesional y en el momento de su reversión.

Los costes por el mantenimiento no ordinario que tiene una periodicidad anual y de importes no tan significativos, se tratarán como costes de explotación del año.

A falta de un presupuesto de obras e instalaciones muy detallado, se realizará la estimación del importe y periodicidad de las actuaciones basándonos en ratios generales obtenidos en actuaciones de mantenimiento en infraestructuras similares.

### Dotación al Fondo de Reserva de Reposiciones

Para asegurar una correcta financiación de estas inversiones, en el plan de negocio se va dotando con cargo a los flujos del proyecto una cuenta de reserva, materializada en tesorería de tal manera que cuando deba realizarse el desembolso para asumir la reposición, haya tesorería suficiente para hacer frente a éstas. Este es un requisito que las entidades financieras podrán imponer al proyecto. Las dotaciones se realizarán con cinco años de antelación a la fecha de reposición.

## **Política de amortizaciones y fondo de reversión**

La política de dotaciones a la amortización y al fondo de reversión del inmovilizado sigue las directrices contables y las tablas fiscales publicadas. En virtud de la normativa contable, para todos aquellos activos de la Sociedad Concesionaria cuya reversión a la Administración sea gratuita y que, o bien no sean amortizables técnicamente, o bien tengan una vida útil superior al plazo concesional, se ha de dotar un fondo de reversión con el fin de obtener la recuperación completa de la inversión efectuada en los mismos.

### Gastos Capitalizables

Éstos se repercuten en función al peso específico que representen en el coste de construcción, amortizándose al mismo ritmo que el elemento al que se incorpora. Dentro de este grupo se incluyen los gastos financieros intercalares y los costes de comisión de estudio y apertura de préstamo.

### Impuesto de Transmisiones Patrimoniales

De acuerdo a las normas contables, este concepto se registra dentro del inmovilizado inmaterial (“Concesiones Administrativas”), amortizándose de manera sistemática a lo largo del período de explotación.

El ITP según la normativa balear tiene un gravamen del 4% sobre el valor del derecho (valorado sobre el fondo de reversión) y, si existe, sobre el valor del canon cobrado por el municipio capitalizado al 10%.

### Gastos de Primer Establecimiento

De acuerdo a las normas contables, este concepto se amortiza en cinco años, figurando en el balance por su importe neto.

### Grandes Reposiciones

Se registran dentro del inmovilizado, amortizándose con el tratamiento de obras civiles y edificaciones. La parte no amortizada se incluye en el fondo de reversión, dotándose desde el inicio de la explotación.

## **Financiación**

La financiación de este proyecto vendrá de dos orígenes: fondos propios aportados por los accionistas, y recursos ajenos que los podrá aportar una entidad financiera. La proporción entre ambos, que establecerá el ratio de apalancamiento del proyecto, vendrá determinada por el tipo de financiación estructurada que finalmente se escoja, y las exigencias que marque la legislación mercantil.

Se han de financiar todas las inversiones y gastos, incluida la aportación de tesorería que ha de cubrir la cuenta de reserva del servicio de deuda que exija el financiador ajeno.

### Recursos Propios

Los recursos aportados por los accionistas o partícipes se hacen en forma de capital social, en la proporción respecto al total de inversión a financiar que corresponda.

El calendario de suscripciones y desembolsos se realizará a medida que se produzcan las necesidades de inversión.

Cabe señalar que el importe del capital deberá de modificarse (reducirse o ampliarse) para dar cumplimiento a las prescripciones dictadas por la Ley de Sociedades Anónimas

#### Política de distribución de dividendos

La Sociedad Concesionaria, en lo que respecta a los requisitos para proceder a realizar distribuciones a sus accionistas, estará sujeta a lo dispuesto en el Texto Refundido de la Ley de Sociedades Anónimas, así como al cumplimiento de los ratios financieros exigidos.

De este modo, los condicionantes para acordar distribuciones son los siguientes:

- En el caso de distribuciones a través del reparto de dividendos, el requisito imprescindible es la obtención de beneficio neto positivo, una vez compensadas las posibles pérdidas de ejercicios anteriores, así como el destino de un 10% de dicho beneficio a la dotación de la Reserva Legal hasta que ésta alcance un importe mínimo equivalente al 20% del capital social.
- El dividendo entregado a los accionistas será el menor del beneficio distribuible del año anterior y las reservas de libre disposición que se hubieran generado en años anteriores, de acuerdo a lo comentado en el apartado anterior, y la caja disponible para accionistas (disponibilidades líquidas una vez atendido el servicio de la deuda y dotado las correspondientes cuentas de reserva de deuda y de reposiciones)
- En el caso que no hubiese tesorería para atender a la distribución del resultado se generaría una reserva voluntaria, la cual será distribuida en cuanto las disponibilidades líquidas lo permitan.

#### Recursos ajenos

La estructuración de la financiación se realiza mediante el método conocido como "Project Finance", pues es el más adecuado a este tipo de proyecto, permitiendo altos niveles de endeudamiento a la vez que se minimizan (o eliminan) las garantías directas a los socios. El nivel de endeudamiento lo determinará la capacidad del Proyecto para generar los flujos de caja suficiente para atender al servicio de la deuda (intereses y principal) cumpliendo unos márgenes de seguridad, a través del establecimiento de un ratio de cobertura acorde con el riesgo del Proyecto.

El préstamo Senior, se trata de un préstamo a largo plazo con un período de disponibilidad (coincidente con el de inversión), período de carencia (no amortización de capital  $\geq$  disponibilidad). El periodo que va entre la completa amortización del préstamo y el final de la concesión lo definimos como "cola". Las disponibilidades se realizan a prorrata con los desembolsos de capital de acuerdo al Ratio de Apalancamiento.

El Ratio anual de Cobertura del Servicio de la Deuda (RCSD) mide cuantas veces los flujos netos de caja del Proyecto generados en el año pagan el servicio de la deuda de ese año, de acuerdo a la fórmula:

$$RCSD = \frac{\text{Flujo Libre de Caja}}{\text{Servicio Deuda}}$$

El flujo libre de caja se define como las disponibilidades líquidas que quedan después de atender a los gastos de explotación, impuestos, reposiciones de inversión (ajustadas con la variación de la cuenta de reserva de reposiciones).

El RCSD va a determinar la cuota anual de devolución del principal. Si un año el flujo libre de caja no cumpliera dicho ratio no se devolvería capital, y únicamente se abonarían los intereses generados. El RCSD que se aplicará en el Estudio de Viabilidad deberá ser del orden de magnitud del exigido por las entidades financieras en proyectos de características similares.

Así mismo, cada año se dota una cuenta de tesorería en concepto de Reserva para el Servicio de la Deuda, y que según la práctica bancaria generalizada en este tipo de financiaciones estructuradas, es por importe de seis meses del servicio de la deuda del año siguiente.

En cuanto al coste financiero; tipos de referencia, márgenes y comisiones aplicados por las entidades financieras se tomarán valores de referencia en proyectos de similares características y la curva de “swap sobre Euribor” de fecha reciente.

### Préstamo I.V.A.

Se trata de un préstamo a corto plazo cuyo fin es financiar el IVA soportado en las inversiones, y se repaga con las devoluciones de la Hacienda Pública con un decalaje temporal de un año. De esta manera, los tipos de interés de referencia, márgenes y comisiones son inferiores a los del préstamo senior o principal financiador de la inversión.

### **Costes de explotación**

#### Gastos de explotación y generales

Se engloban dentro de este apartado todos los costes derivados de la gestión y funcionamiento de las actividades de la infraestructura de las que se debe hacer cargo el concesionario.

Estos costes se estiman en euros en el año origen, y su evolución anual es con la variación del IPC.

Son parte de estos costes los derivados de la gestión y realización de los siguientes servicios:

- Limpieza y mantenimiento ordinario de las instalaciones del aparcamiento subterráneo.
- Personal: En este apartado se engloba tanto el personal gestor y administrativo de la concesionaria, como el personal de explotación del aparcamiento
- Consumibles
- Contratos externos, como podrían ser la limpieza, mantenimiento, o la vigilancia de la infraestructura.
- Otros: Seguros, Tasas, Auditorías,...

#### Gastos por mantenimiento.

En cuanto a los costes de reposición y mantenimiento, se distingue entre:

- Inversión en mantenimiento y reposiciones extraordinarias, se estima un valor por reposiciones por desperfectos

#### **Ingresos**

La Sociedad Concesionaria podrá obtener los ingresos por las siguientes vías:

- Gestión y explotación del aparcamiento ORA como parking de uso rotacional tarifado,
- Explotación del parque solar, recibiendo los ingresos, si bien debe facilitar durante los tres meses de apertura, servicio de carga de los vehículos eléctricos de forma gratuita, día y noche.

Para la estimación de cada uno de los tipos de ingresos, deberán adoptarse una serie de hipótesis de ocupación, tiempos de permanencia medios,...

Los ingresos irán aumentando por dos factores: incremento en las ocupaciones e inflación.

#### **Resultado económico**

Los parámetros de rentabilidad que utilizaremos serán:

- El **valor actual neto (VAN)**, o actualización a valor presente de los flujos futuros que va a generar la concesión, tanto los positivos o ingresos como los negativos o costes, descontados a un determinado tipo de interés.

- La **tasa interna de retorno (TIR)**, que es la rentabilidad propia o específica de la inversión y se define como la tasa de descuento que iguala el valor actualizado de los ingresos con el valor actualizado de los costes, o lo que es lo mismo, el tipo de interés que iguala el VAN de la concesión a cero. La tasa interna de retorno (TIR), es el método más habitual que se emplea para evaluar la viabilidad económica de un proyecto.

Para que dicha inversión resulte atractiva y rentable para el inversor, estimamos que el plan económico financiero debería arrojar valores de la TIR de la inversión superiores al 6%.

#### **Análisis de sensibilidad:**

Se preparará un análisis de sensibilidad a fin de valorar el riesgo de la inversión ante la posible desviación, respecto a las estimaciones efectuadas, de los valores de las principales variables con incidencia en la misma. El método utilizado consiste en la calibración del comportamiento de los parámetros de rentabilidad del proyecto en la hipótesis de que se produzca una cierta variación, en más o en menos cuantía, de las variables siguientes que a modo de ejemplo pueden ser:

- Incremento de los ingresos por rotación.
- Incremento de los costes de construcción.
- Incremento de los costes de explotación

Todas estas tablas servirán para que los posibles concesionarios dispongan de una información de base que les ayude a conocer los riesgos del proyecto y al Ayuntamiento le permitirán decidir hasta dónde es necesaria la subvención y en qué condiciones es asumible.

Si al caso base se eliminan las subvenciones se concluye en imposibilidad de devolución de capitales de préstamos, luego el proyecto es inviable.

#### **10.4.2.- Inversión total del proyecto**

En la inversión del proyecto se incluyen además de los costes de diseño, construcción y control otros costes del proyecto como: los impuestos sobre transmisiones patrimoniales y actos jurídicos documentados, costes financieros intercalarios durante el periodo de obra, proyecto de actividad, etc.

No se han considerado ni los Impuestos de Construcción y Obra ni las licencias de obra al tratarse de una obra para el propio ayuntamiento.

A continuación se resumen la totalidad de conceptos que se han considerado en la inversión inicial.

PEM OBRA PARKING Superficie+demoliciones	€	1.422.943,39
PEM IMPLANTACION ORA (parquímetros, señalizacion...)	€	625.294,00
valor PEM	€	<b>2.048.237,39</b>

Concesión de Proyecto, Obra y Explotación de Aparcamiento en superficie y ORA en Colonia Sant Jordi				
RITMO DE LA INVERSION		AÑO DE CONSTRUCCIÓN		
		0	1	
Ritmo Ejecución Obra civil (Temporal)		0,00%	100,00%	
Ritmo Expropiaciones		0,00%	0,00%	
Ritmo Ejecución Proyectos(Técnico)		50,00%	50,00%	
P.E.M. Construcción Obra Civil		2.048.237	0	2.048.237
P.E.M. Instalaciones Aparcamiento + Urbanizacion		0	0	0
P.E.M. Equipamientos ORA		0	0	0
P.E.M. TOTAL		2.048.237	0	2.048.237
Gastos Generales	13,00%	266.271	0	266.271
Beneficio Industrial Construcción	6,00%	122.894	0	122.894
Ppto. Ejecucion Contrata Total		2.437.402	0	2.437.402
Imprevistos varios	1,50%	36.561	0	36.561
SOBRECOSTES DE OBRA E INVERSION INICIAL	0,00%	0	0	0
<b>TOTAL OBRA (I.V.A EXCLUIDO)</b>		<b>2.473.964</b>	<b>0</b>	<b>2.473.964</b>
EXPROPIACIONES	0	0	0	0
<b>GASTOS ESTUDIOS Y PROYECTOS</b>				
GASTOS ESTUDIOS PREVIOS Y SEGUIMIENTO (sobre PEC s/IVA)		15.000	15.000	0
<b>HONORARIOS ARQUITECTO / INGENIERO</b>				
Estudios previos		0	0	0
Anteproyecto		0	0	0
Proyecto básico		0	0	0
Proyecto de ejecución		60.330	30.165	30.165
Dirección		0	0	0
Liquidacion		0	0	0
Documentación final de obra		0	0	0
Dirección de obra		0	0	0
Estudio de Seguridad e Higiene		4.022	4.022	
Coordinación de Seguridad		7.240	0	7.240
<b>PROYECTO DE ACTIVIDAD</b>		<b>18.000</b>	<b>9.000</b>	<b>9.000</b>
PATRIMONIO HISTORICO (sobre PEM total)	0,00%	0	0	0
SEGUROS (sobre PEM total)	1,00%	20.482	0	20.482
AVALES sobre obras a ejecutar (considero 2 años)	1,00%	48.748	24.374	24.374
LICENCIAS (sobre PEM total)	0,00%	0	0	0
ICIO (impuesto de construcción y obra; sobre PEM construcción)	0,00%	0	0	0
ITP (impuesto de transmisiones patrimoniales)	4,00%	42.690	21.345	21.345
<b>SUBTOTAL</b>		<b>216.512</b>	<b>103.906</b>	<b>112.606</b>
Gastos Concesionales		10.241	5.121	5.121
Comercialización		0	0	0
subvención ayuntamiento		0	0	0
<b>TOTAL INVERSION EN CONSTRUCCION SIN INTERCALARES</b>		<b>2.700.717</b>	<b>109.027</b>	<b>2.591.690</b>
Gastos de apertura de préstamo		15.000	15.000	
Intercalares más circulante		64.689	0	64.689
		0	0,00 €	0,00 €
<b>TOTAL INVERSION EN CONSTRUCCION CON INTERCALARES</b>		<b>2.780.406</b>	<b>124.027</b>	<b>2.656.379</b>
<b>TOTAL INVERSION SIN IMPUESTOS</b>		<b>2.780.406</b>	<b>124.027</b>	<b>2.656.379</b>
partidas que soportan iva		135.315	63.308	72.008
I.V.A. Soportado Deducible	21,00%	28.416	13.295	15.122
<b>TOTAL INVERSION CON I.V.A.</b>		<b>2.808.822</b>	<b>137.321</b>	<b>2.671.501</b>
			<b>AÑO 1</b>	<b>AÑO 2</b>
Porcentaje financiación mediante capital propio anual			25,00%	25,00%
Porcentaje financiación mediante credito anual			75,00%	75,00%
Porcentaje de capital propio total	25,00%	695.101	31.007	664.095
Credito	75,00%	2.085.304	93.020	1.992.284



### 10.4.3.- Amortizaciones, reinversiones y fondo de reversión

Tanto la inversión inicial como las diferentes reinversiones en instalaciones y en equipamiento se amortizan según su vida útil y en caso de no poderse amortizar se reparte la parte no amortizada proporcionalmente durante el periodo de explotación de la concesión.

Las tablas que se adjuntan a continuación resumen la amortización de la inversión inicial

<b>IPC</b>	1,00%
<b>Inversion inicial</b>	2.780.406
<b>Año inicio explotación</b>	2
<b>Años concesión</b>	11
<b>Amortización anual</b>	252.764
<b>Vida útil</b>	11

#### 10.4.4.- Financiación

Las tablas que se adjuntan a continuación resumen la distribución de la financiación y la evolución del préstamo bancario.

Se ha establecido como requisito un ratio de cobertura al servicio de la deuda de 1,05, para hacer frente a las exigencias financieras del crédito solicitado.

Por otra parte es importante señalar que la modelización del plan económico-financiero supone que la falta de flujo de caja (si se produjera) es financiada por capital proveniente del accionista y prestada al mismo tipo de interés que el crédito bancario.

Finalmente se establecen préstamos para el pago del IVA de la inversión inicial durante al año 0 y el año 1 de la concesión.

Para el préstamo a financiar, se adoptan las siguientes hipótesis:

- Duración del préstamo sénior: 10 años
- Capital del préstamo: 75% de la inversión inicial privada
- Tipo de interés para el préstamo sénior: tipo de interés fijo a lo largo de la vida del préstamo del 5,0%.
- Tipo de interés para el capital propio: 5,0%, como tipo fijo a lo largo de la vida del préstamo.

<b>Años préstamo</b>	10
<b>Año inicio prestamo</b>	2
<b>Años carencia préstamo</b>	0
<b>Interés préstamo</b>	5,00%
<b>Préstamo total</b>	2.085.304,18 €
<b>Préstamo año 0</b>	93.019,99 €
<b>Préstamo año 1</b>	1.992.284,18 €
<b>Préstamo año 2</b>	0,00 €
<b>Préstamo año 3</b>	0,00 €
<b>Cuota</b>	293.381,61 €

### 10.4.5.- Ingresos

Los ingresos del concesionario vendrán dados por:

- La Explotación del servicio de ORA en la zona urbana de la Colonia de Sant Jordi en Ses Salines
- Los ingresos generados por la venta de la energía fotovoltaica sobre las marquesinas del aparcamiento.

A continuación exponemos las hipótesis adoptadas.

#### ***Ingresos por venta de energía fotovoltaica***

El anteproyecto contempla instalar 1620 placas con una producción anual importante de energía que valorada a precios de compra se recoge en el siguiente cuadro, para el primer año de explotación, si bien de esta producción total se deben destinar consumos al autoconsumo de los inversores y a la recarga de vehículos eléctricos ( diurnos a partir de la producción de las placas y nocturnos por compra a la red).

Se ha estimado un precio de venta de 0.05 euros/kwh mientras que la compra nocturna será a 0.10 euros aproximadamente, por lo que hemos reducido el ingreso total según el siguiente cuadro.

Ingresos por venta de electricidad		
		kw -h
previsión de producción eléctrica anual		716.234,00
previsión consumo en horario diurno		
nº cargadores	consumo/hora	
8	7,5	
nº horas de carga en ver		12
kw -h diarios	720,00	
nº de días		90
total autoconsumo	<b>64.800,00</b>	
autoconsumo inversores	<b>876,00</b>	
compra de energía por carga en nocturno		
estimamos		
nº cargadores	consumo/hora	
8	7,5	
nº horas de carga en ver		12
kw -h diarios	720,00	
nº de días		90
total autoconsumo	64800	
como precio es el doble en compra		
asumimos un autocnsumo de		
	<b>129.600,00</b>	
previsión de venta		520.958,00
precio de venta de energia (euros/kw -h)		0,05
		26.047,90

En años futuros se ha previsto un incremento del precio de venta anual del 1% respecto al año anterior.

**Explotación del servicio de ORA**

Se adjunta cuadro resumen por los ingresos (sin IVA), de acuerdo a las hipótesis adoptadas:

- Tarifa por hora de 1,25 euros (sin iva)
- Se ha adoptado la hipótesis de una evolución fija y constante del IPC del 1 % a lo largo de todo el período de concesión)
- La tasa de ocupación por cada zona se ha incrementado en 1% y hasta el 6% sobre el año anterior

Para el primer año de explotación los ingresos estimados a partir de los datos de ocupación anteriormente expuestos será:

	nº horas/mes	TARIFA (€/h)	MESES	INGRESOS TEMPORADA
<b>Temporada alta</b>				
Zona 0/0	113.902	1,25	2	284.756,09 €
Zona Puerto	68.836	1,25	2	172.089,78 €
Zona playas	54.499	1,25	2	136.247,97 €
<b>Temporada media</b>				
Zona 0/0	31.640	1,25	1	39.549,46 €
Zona Puerto	30.369	1,25	1	37.960,98 €
Zona playas	24.044	1,25	1	30.054,70 €
<b>SUMA</b>				<b>€ 700.658,97</b>



<b>PERDIDAS Y GANANCIAS Concesión de Proyecto, Obra y Explotación de Aparcamiento en superficie y ORA en Colonia Sant J</b>												
<b>AÑOS</b>	<b>0</b>	<b>1</b>	<b>2</b>	<b>3</b>	<b>4</b>	<b>5</b>	<b>6</b>	<b>7</b>	<b>8</b>	<b>9</b>	<b>10</b>	<b>11</b>
<b>INGRESOS EXPLOTACIÓN ( sin iva)</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>747.943</b>	<b>769.860</b>	<b>777.559</b>	<b>785.334</b>	<b>815.500</b>	<b>823.655</b>	<b>831.892</b>	<b>840.211</b>	<b>848.613</b>	<b>857.099</b>
1. Personal	0	49.231	77.303	78.076	78.857	79.646	80.442	81.246	82.059	82.879	83.708	84.545
2. Servicio de limpieza, vigilancia y mantenimiento	0	0	15.302	15.455	15.609	15.765	15.923	16.082	16.243	16.405	16.569	16.735
3. Suministros	0	0	20.198	20.400	20.604	20.810	21.018	21.228	21.441	21.655	21.872	22.090
4. CANON ANUAL A PAGAR AL AYTO	1.067.250	0	102.010	103.030	104.060	105.101	106.152	107.214	108.286	109.369	110.462	111.567
5. Compras ordinarias	0	0	1.785	1.803	1.821	1.839	1.858	1.876	1.895	1.914	1.933	1.952
6. Servicios externos	0	0	25.503	25.758	26.015	26.275	26.538	26.803	27.071	27.342	27.616	27.892
<b>COSTES EXPLOTACIÓN (sin IVA)</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>EDITDA</b>	<b>0</b>	<b>-49.231</b>	<b>505.842</b>	<b>525.339</b>	<b>530.592</b>	<b>535.898</b>	<b>563.570</b>	<b>569.206</b>	<b>574.898</b>	<b>580.647</b>	<b>586.453</b>	<b>592.318</b>
9. Amortización del inmovilizado												
9.1 Amortización inversión inicial	0	0	252.764	252.764	252.764	252.764	252.764	252.764	252.764	252.764	252.764	252.764
9.2 Amortización instalaciones	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
9.3 Amortización equipamientos	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
9.4 Amortización del fondo de reversión	0	0	22.979	22.979	22.979	22.979	22.979	22.979	22.979	22.979	22.979	22.979
<b>EBIT</b>		<b>-49.231</b>	<b>230.100</b>	<b>249.596</b>	<b>254.849</b>	<b>260.155</b>	<b>287.827</b>	<b>293.463</b>	<b>299.155</b>	<b>304.904</b>	<b>310.710</b>	<b>316.575</b>
Ingresos financieros												
Intereses de crédito	0	0	104.265	94.809	84.881	74.456	63.509	52.016	39.948	27.276	13.971	0
Intereses crédito IVA	0	665	756	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Intereses prestamo inversionista	0	0	1.633	0	0	0	0	0	0	0	0	0
<b>RESULTADOS FINANCIEROS</b>	<b>0</b>	<b>-665</b>	<b>-106.655</b>	<b>-94.809</b>	<b>-84.881</b>	<b>-74.456</b>	<b>-63.509</b>	<b>-52.016</b>	<b>-39.948</b>	<b>-27.276</b>	<b>-13.971</b>	<b>0</b>
<b>BENEFICIOS ANTES DE IMPUESTOS</b>	<b>0</b>	<b>-49.895</b>	<b>123.445</b>	<b>154.787</b>	<b>169.969</b>	<b>185.700</b>	<b>224.318</b>	<b>241.447</b>	<b>259.207</b>	<b>277.628</b>	<b>296.740</b>	<b>316.575</b>
Perdidas acumuladas antes de impuestos	0	-49.895	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Resultado a compensar pérdidas	0	0	49.895	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Resultado sobre el que aplicar impuestos	0	0	73.550	154.787	169.969	185.700	224.318	241.447	259.207	277.628	296.740	316.575
Impuesto de sociedades (25%)	0	0	18.387	38.697	42.492	46.425	56.079	60.362	64.802	69.407	74.185	79.144
<b>RESULTADO DEL EJERCICIO</b>	<b>0</b>	<b>-49.895</b>	<b>105.058</b>	<b>116.090</b>	<b>127.476</b>	<b>139.275</b>	<b>168.238</b>	<b>181.085</b>	<b>194.405</b>	<b>208.221</b>	<b>222.555</b>	<b>237.431</b>
Resultado acumulado	0	-49.895	55.162	171.252	298.729	438.003	606.241	787.327	981.732	1.189.953	1.412.508	1.649.939
Fondo a repartir (dividendos y reservas)	0	0	55.162	116.090	127.476	139.275	168.238	181.085	194.405	208.221	222.555	237.431
Dotación a reservas	0	0	5.516	11.609	12.748	13.927	16.824	18.109	19.441	20.822	20.025	0
Dotación acumulada en reservas	0	0	5.516	17.125	29.873	43.800	60.624	78.733	98.173	118.995	139.020	139.020
Dividendos	0	0	49.646	104.481	114.729	125.347	151.414	162.977	174.965	187.399	202.530	237.431
Dividendos acumulados	0	0	49.646	154.127	268.856	394.203	545.617	708.594	883.559	1.070.958	1.273.488	1.510.919
Dividendos reales	0	0	49.646	104.481	114.729	125.347	151.414	162.977	174.965	187.399	202.530	237.431

<b>BALANCE DE TESORERIA</b>												
<b>Concesión de Proyecto, Obra y Explotación de Aparcamiento en superficie y ORA en Colonia Sant J</b>												
no se incluye iva de ingresos												
AÑOS	0	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11
<b>Resultado explotación</b>												
Ingresos	0	0	747.943	769.860	777.559	785.334	815.500	823.655	831.892	840.211	848.613	857.099
Gastos	0	-49.231	-242.100	-244.521	-246.967	-249.436	-251.931	-254.450	-256.994	-259.564	-262.160	-264.782
<b>Inversiones iniciales</b>												
Pago de obra	0	-2.473.964	0	0								
Pago gastos ( proy+tasas+...)	-109.027	-117.727	0	0								
<b>Reinversiones</b>												
Instalaciones	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Equipamiento	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
<b>FLUJO DE CAJA DEL PROYECTO</b>	<b>-109.027</b>	<b>-2.640.921</b>	<b>505.842</b>	<b>525.339</b>	<b>530.592</b>	<b>535.898</b>	<b>563.570</b>	<b>569.206</b>	<b>574.898</b>	<b>580.647</b>	<b>586.453</b>	<b>592.318</b>
<b>VAN</b>	<b>1.728.421</b>	<b>3,50%</b>										
<b>TIR PROYECTO ANTES DE IMPUESTOS</b>	<b>14,74%</b>											
<b>Credito</b>	93.020	1.992.284	0	0								
Gastos apertura prestamo	-15.000	0	0	0								
Intereses préstamo	0	-34.689	-104.265	-94.809	-84.881	-74.456	-63.509	-52.016	-39.948	-27.276	-13.971	0
Amortización préstamo	0	0	-189.116	-198.572	-208.501	-218.926	-229.872	-241.366	-253.434	-266.106	-279.411	0
Credito IVA	13.295	15.122	0	0								
Intereses IVA	0	-665	-756	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Devolución credito IVA	0	-13.295	-15.122	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Credito reposición instalaciones												
Intereses crédito reposición												
Amortización credito reposición												
Credito reposición equipamiento												
Intereses crédito reposición												
Amortización credito reposición												
Cuenta de crédito												
Intereses crédito												
Devolución cuenta crédito												
<b>FLUJO DE CAJA FINANCIERO</b>	<b>91.315</b>	<b>1.958.758</b>	<b>-309.259</b>	<b>-293.382</b>	<b>-293.382</b>	<b>-293.382</b>	<b>-293.382</b>	<b>-293.382</b>	<b>-293.382</b>	<b>-293.382</b>	<b>-293.382</b>	<b>0</b>
Aportación de capital del inversor	31.007	664.095	0	0								
Dividendos con cargo a resultados y reservas	0	0	-49.646	-104.481	-114.729	-125.347	-151.414	-162.977	-174.965	-187.399	-202.530	-237.431
Devoluciones de reservas	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	-139.020
Devolución caja	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Préstamo inversionista	0	32.666	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Devolución al inversionista	0	0	-32.666	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Intereses préstamo inversionista	0	0	-1.633	0	0	0	0	0	0	0	0	0
<b>FLUJO DE CAJA DE CAPITAL</b>	<b>31.007</b>	<b>696.761</b>	<b>-83.946</b>	<b>-104.481</b>	<b>-114.729</b>	<b>-125.347</b>	<b>-151.414</b>	<b>-162.977</b>	<b>-174.965</b>	<b>-187.399</b>	<b>-202.530</b>	<b>-376.451</b>
<b>VAN</b>	<b>576.796</b>	<b>3,50%</b>										
<b>TIR ACCIONISTA</b>	<b>14,72%</b>											
IVA inversión inicial	-13.295	-15.122	0	0								
IVA Ingresos	0	0	157.068	161.671	163.287	164.920	171.255	172.968	174.697	176.444	178.209	179.991
IVA Gastos	0	-10.338	-50.841	-51.349	-51.863	-52.382	-52.905	-53.434	-53.969	-54.509	-55.054	-55.604
Pago IVA	0	0	0	-157.068	-161.671	-163.287	-164.920	-171.255	-172.968	-174.697	-176.444	-358.200
Devolución IVA	0	13.295	25.460	50.841	51.349	51.863	52.382	52.905	53.434	53.969	54.509	110.658
Impuesto de sociedades	0	0	-18.387	-38.697	-42.492	-46.425	-56.079	-60.362	-64.802	-69.407	-74.185	-79.144
<b>FLUJO DE CAJA PARA IMPUESTOS</b>	<b>-13.295</b>	<b>-12.165</b>	<b>113.300</b>	<b>-34.602</b>	<b>-41.389</b>	<b>-45.311</b>	<b>-50.268</b>	<b>-59.178</b>	<b>-63.607</b>	<b>-68.200</b>	<b>-72.966</b>	<b>-202.299</b>
<b>FLUJO NETO</b>	<b>0</b>	<b>2.432</b>	<b>225.937</b>	<b>92.874</b>	<b>81.093</b>	<b>71.859</b>	<b>68.505</b>	<b>53.669</b>	<b>42.945</b>	<b>31.666</b>	<b>17.576</b>	<b>13.567</b>
<b>SI FLUJO NETO ACUMULADO</b>	<b>0</b>	<b>2.432</b>	<b>228.369</b>	<b>321.243</b>	<b>402.336</b>	<b>474.194</b>	<b>542.700</b>	<b>596.369</b>	<b>639.313</b>	<b>670.980</b>	<b>688.556</b>	<b>702.123</b>
FCD	0	51.080	537.629	614.625	695.717	767.576	836.081	889.750	932.695	964.361	981.937	702.123
SD	0	48.648	309.259	293.382	293.382	293.382	293.382	293.382	293.382	293.382	293.382	0
RCSD	1.000,00	1,05	1,74	2,09	2,37	2,62	2,85	3,03	3,18	3,29	3,35	0,00
RCSD MIN												
sobrante para rcsd=1,05		0	212.906	306.574	387.667	459.525	528.031	581.700	624.644	656.311	673.886	702.123
<b>FLUJO DE CAJA DEL PROYECTO</b>	<b>-109.027</b>	<b>-2.640.921</b>	<b>505.842</b>	<b>525.339</b>	<b>530.592</b>	<b>535.898</b>	<b>563.570</b>	<b>569.206</b>	<b>574.898</b>	<b>580.647</b>	<b>586.453</b>	<b>592.318</b>
<b>FLUJO DE CAJA FINANCIERO</b>	<b>91.315</b>	<b>1.958.758</b>	<b>-309.259</b>	<b>-293.382</b>	<b>-293.382</b>	<b>-293.382</b>	<b>-293.382</b>	<b>-293.382</b>	<b>-293.382</b>	<b>-293.382</b>	<b>-293.382</b>	<b>0</b>
<b>FLUJO DE CAJA PARA IMPUESTOS</b>	<b>-13.295</b>	<b>-12.165</b>	<b>113.300</b>	<b>-34.602</b>	<b>-41.389</b>	<b>-45.311</b>	<b>-50.268</b>	<b>-59.178</b>	<b>-63.607</b>	<b>-68.200</b>	<b>-72.966</b>	<b>-202.299</b>
<b>FLUJO PROMOTORES</b>	<b>-31.007</b>	<b>-694.329</b>	<b>309.883</b>	<b>197.355</b>	<b>195.821</b>	<b>197.206</b>	<b>219.920</b>	<b>216.646</b>	<b>217.909</b>	<b>219.065</b>	<b>220.106</b>	<b>390.019</b>
<b>VAN</b>	<b>1.160.095</b>	<b>3,50%</b>										
<b>TIR PROYECTO ANTES DE IMPUESTOS</b>	<b>29,67%</b>											

## 10.6.- Resumen ejecutivo

<b><u>Resumen Ejecutivo de Concesión de Proyecto, Obra y Explotación de Aparcamiento en superficie y ORA en Colonia Sant Jordi</u></b>	
CASO BASE	
<b>DATOS DEL PROYECTO</b>	
Nombre	Concesión de Proyecto, Obra y Explotación de Aparcamiento en superficie y ORA en Colonia Sant Jordi
Lugar	T.M.SES SALINES
Tipo de proyecto	Concesión de proyecto, obra, explotación y mantenimiento
<b>DATOS MACROECONÓMICOS</b>	
IPC	1,00%
<b>INVERSIÓN INICIAL</b>	
Total inversión inicial en construcción	2.690.476 €
Total inversión inicial con intercalares y otros gastos	2.780.406 €
<b>SUBVENCIÓN POR AYUNTAMIENTO</b>	
Subvención INICIAL por acondicionamiento parking( sin iv)	0 €
Subvención anual a explotación ( primer año)	0 €
canon anual cobrado por ayto	100.000 €
canon total cobrado por ayto	1.067.250 €
<b>DATOS FINANCIACIÓN</b>	
Crédito	2.085.304 €
Años de préstamo	10 años
Interés préstamos	5,00%
Financiación capital propio	695.101 €
% Financiación con capital propio	25,00%
Cuota anual del préstamo senior	293.382 €
<b>DATOS EXPLOTACIÓN</b>	
Años de concesión	11 años
Años de explotación	10 años
Ingresos por explotación AÑO 2	747.943 €
Costes de explotación y mantenimiento (al año 0)	237.330 €
<b>RESULTADOS</b>	
Tasa de descuento	3,50%
VAN del proyecto	1.728.421 €
TIR PROYECTO ANTES DE IMPUESTOS	14,74%
VAN del Concesionario	1.160.095 €
TIR del Concesionario	29,67%
Van del accionista	576.796 €
TIR del accionista	14,72%



## 10.7.- Análisis de sensibilidades

Se ha analizado la variabilidad en la rentabilidad de la presente inversión mediante un análisis de sensibilidades ante variaciones en los principales *inputs*. A continuación se resumen las variaciones analizadas:

Las variables de rentabilidad a comparar entre los diferentes escenarios que plantea el análisis de sensibilidades.

**TIR del proyecto antes de impuestos:** es aquella tasa que hace 0 el valor actual neto de la caja de proyecto, siendo la caja de proyecto aquella que contempla la inversión inicial y demás reinversiones durante la vida útil y el margen bruta durante la explotación.

**VAN del proyecto antes de impuestos:** mide el valor actual neto de los flujos de caja del proyecto, a una tasa de capitalización del 3.5%.

**TIR del accionista:** es aquella tasa que hace 0 el valor actual neto de la caja del accionista, siendo ésta aquella que contempla: la inversión del accionista, el reparto de dividendos, el reparto de la reserva legal y caja al final del proyecto; además de los préstamos realizados por él accionista.

**VAN del accionista:** mide el valor actual neto de los flujos de caja del accionista, a una tasa de capitalización del 3.5%.

**TIR de la concesión:** es aquella tasa que hace 0 el valor actual neto de la caja del promotor, siendo ésta el flujo de caja de nuestro proyecto sin ninguna aportación al accionista ni tampoco contraprestación.

**VAN de la concesión:** mide el valor actual neto de los flujos de caja del promotor, a una tasa de capitalización del 3.5%.

A continuación en el anejo nº 1 se aportan los análisis de sensibilidades para:

- Mayor coste inicial
- Mayor coste anual
- Menores ingresos anuales

## 10.8.- Conclusiones

- El objeto de este estudio es el análisis de la viabilidad económica de la construcción y explotación de un aparcamiento subterráneo en régimen de **concesión de obra pública**.
- **Se transmiten al concesionario los riesgos:** de financiación, construcción, disponibilidad, demanda.
- **El Ayuntamiento de Ses Salines no subvencionará la construcción del parking ni de las instalaciones requeridas para el servicio de la ORA.**
- La concesión se plantea a 11 **años** con un inversión en la construcción para el concesionario de **2.690.476 €**
- La inversión inicial se financia mediante accionistas (**25%**) y mediante préstamos a entidades financieras (**75%**). El tipo de interés utilizado para el préstamo es del **5,0%**
- Para el caso base de la concesión a 11 años, los ingresos en el año 2 se estiman, en función de la ocupación analizada, en **747.943 €**
- Los costes anuales de explotación y mantenimiento, en el año 2, representan **242.100 €**.
- **El Ayuntamiento de Ses Salines percibirá un canon anual de 100.000 euros (primer año de explotación, actualizable)**
- El IPC previsto es del **1%**
- La rentabilidad de nuestro caso base produce una Tasa Interna de Retorno (TIR) para el concesionario accionista del **14.72%**, tasa que está dentro de las rentabilidades esperadas para este tipo de concesiones.
- El proyecto presenta una **fuerte sensibilidad al nivel de ingresos, es decir, a la demanda y asimismo a los costes anuales y en menor medida a la variación del Presupuesto de Ejecución Material.**

Palma de Mallorca, Mayo 2020

Fdo. Mateo Estrany. ICCP colegiado 9522

## ANEJO N°1 Tabla comparativa de sensibilidades

Resumen Ejecutivo de Concesión de Proyecto, Obra y Explotación de Aparcamiento en superficie y ORA en Colonia Sant Jordi		Resumen Ejecutivo de Concesión de Proyecto, Obra y Explotación de Aparcamiento en superficie y ORA en Colonia Sant Jordi		Resumen Ejecutivo de Concesión de Proyecto, Obra y Explotación de Aparcamiento en superficie y ORA en Colonia Sant Jordi		Resumen Ejecutivo de Concesión de Proyecto, Obra y Explotación de Aparcamiento en superficie y ORA en Colonia Sant Jordi	
<b>CASO BASE</b>		<b>CASO BASE +10% sobre coste inicial de obra</b>		<b>CASO BASE CON ingresos que bajan un 10%</b>		<b>CASO BASE y los costes anuales suben un 10%</b>	
<b>DATOS DEL PROYECTO</b>		<b>DATOS DEL PROYECTO</b>		<b>DATOS DEL PROYECTO</b>		<b>DATOS DEL PROYECTO</b>	
Nombre	Concesión de Proyecto, Obra y Explotación de Aparcamiento en superficie y ORA en Colonia Sant Jordi	Nombre	Concesión de Proyecto, Obra y Explotación de Aparcamiento en superficie y ORA en Colonia Sant Jordi	Nombre	Concesión de Proyecto, Obra y Explotación de Aparcamiento en superficie y ORA en Colonia Sant Jordi	Nombre	Concesión de Proyecto, Obra y Explotación de Aparcamiento en superficie y ORA en Colonia Sant Jordi
Lugar	T.M.SES SALINES	Lugar	T.M.SES SALINES	Lugar	T.M.SES SALINES	Lugar	T.M.SES SALINES
Tipo de proyecto	Concesión de proyecto, obra, explotación y mantenimiento	Tipo de proyecto	Concesión de proyecto, obra, explotación y mantenimiento	Tipo de proyecto	Concesión de proyecto, obra, explotación y mantenimiento	Tipo de proyecto	Concesión de proyecto, obra, explotación y mantenimiento
<b>DATOS MACROECONÓMICOS</b>		<b>DATOS MACROECONÓMICOS</b>		<b>DATOS MACROECONÓMICOS</b>		<b>DATOS MACROECONÓMICOS</b>	
IPC	1,00%	IPC	1,00%	IPC	1,00%	IPC	1,00%
<b>INVERSIÓN INICIAL</b>		<b>INVERSIÓN INICIAL</b>		<b>INVERSIÓN INICIAL</b>		<b>INVERSIÓN INICIAL</b>	
Total inversión inicial en construcción	2.690.476 €	Total inversión inicial en construcción	2.690.299 €	Total inversión inicial en construcción	2.690.476 €	Total inversión inicial en construcción	2.950.993 €
Total inversión inicial con intercalares y otros gastos	2.780.406 €	Total inversión inicial con intercalares y otros gastos	2.985.912 €	Total inversión inicial con intercalares y otros gastos	2.780.406 €	Total inversión inicial con intercalares y otros gastos	3.042.940 €
<b>SUBVENCIÓN POR AYUNTAMIENTO</b>		<b>SUBVENCIÓN POR AYUNTAMIENTO</b>		<b>SUBVENCIÓN POR AYUNTAMIENTO</b>		<b>SUBVENCIÓN POR AYUNTAMIENTO</b>	
Subvención INICIAL por acondicionamiento parking( sin h o €	0 €	Subvención INICIAL por acondicionamiento parking( sin h o €	0 €	Subvención INICIAL por acondicionamiento parking( sin h o €	0 €	Subvención INICIAL por acondicionamiento parking( sin h o €	0 €
Subvención anual a explotación ( primer año)	0 €	Subvención anual a explotación ( primer año)	0 €	Subvención anual a explotación ( primer año)	0 €	Subvención anual a explotación ( primer año)	0 €
canon anual cobrado por ayto	100.000 €	canon anual cobrado por ayto	100.000 €	canon anual cobrado por ayto	100.000 €	canon anual cobrado por ayto	100.000 €
canon total cobrado por ayto	1.067.250 €	canon total cobrado por ayto	1.067.250 €	canon total cobrado por ayto	1.067.250 €	canon total cobrado por ayto	1.067.250 €
<b>DATOS FINANCIACIÓN</b>		<b>DATOS FINANCIACIÓN</b>		<b>DATOS FINANCIACIÓN</b>		<b>DATOS FINANCIACIÓN</b>	
Crédito	2.085.304 €	Crédito	2.239.434 €	Crédito	2.085.304 €	Crédito	2.282.205 €
Años de préstamo	10 años	Años de préstamo	10 años	Años de préstamo	10 años	Años de préstamo	10 años
Interés préstamos	5,00%	Interés préstamos	5,00%	Interés préstamos	5,00%	Interés préstamos	5,00%
Financiación capital propio	695.101 €	Financiación capital propio	746.478 €	Financiación capital propio	695.101 €	Financiación capital propio	760.735 €
% Financiación con capital propio	25,00%	% Financiación con capital propio	25,00%	% Financiación con capital propio	25,00%	% Financiación con capital propio	25,00%
Cuota anual del préstamo senior	293.382 €	Cuota anual del préstamo senior	315.066 €	Cuota anual del préstamo senior	293.382 €	Cuota anual del préstamo senior	321.084 €
<b>DATOS EXPLOTACIÓN</b>		<b>DATOS EXPLOTACIÓN</b>		<b>DATOS EXPLOTACIÓN</b>		<b>DATOS EXPLOTACIÓN</b>	
Años de concesión	11 años	Años de concesión	11 años	Años de concesión	11 años	Años de concesión	11 años
Años de explotación	10 años	Años de explotación	10 años	Años de explotación	10 años	Años de explotación	10 años
Ingresos por explotación AÑO 2	747.943 €	Ingresos por explotación AÑO 2	747.943 €	Ingresos por explotación AÑO 2	675.754 €	Ingresos por explotación AÑO 2	747.943 €
Costes de explotación y mantenimiento (al año 0)	237.330 €	Costes de explotación y mantenimiento (al año 0)	237.330 €	Costes de explotación y mantenimiento (al año 0)	237.330 €	Costes de explotación y mantenimiento (al año 0)	237.330 €
<b>RESULTADOS</b>		<b>RESULTADOS</b>		<b>RESULTADOS</b>		<b>RESULTADOS</b>	
Tasa de descuento	3,50%	Tasa de descuento	3,50%	Tasa de descuento	3,50%	Tasa de descuento	3,50%
VAN del proyecto	1.728.421 €	VAN del proyecto	1.537.216 €	VAN del proyecto	1.252.368 €	VAN del proyecto	1.431.146 €
TIR PROYECTO ANTES DE IMPUESTOS	14,74%	TIR PROYECTO ANTES DE IMPUESTOS	12,99%	TIR PROYECTO ANTES DE IMPUESTOS	11,69%	TIR PROYECTO ANTES DE IMPUESTOS	12,02%
VAN del Concesionario	1.160.095 €	VAN del Concesionario	1.006.123 €	VAN del Concesionario	799.766 €	VAN del Concesionario	923.003 €
TIR del Concesionario	29,67%	TIR del Concesionario	25,07%	TIR del Concesionario	21,05%	TIR del Concesionario	21,97%
Van del accionista	<b>576.796 €</b>	Van del accionista	<b>387.099 €</b>	Van del accionista	<b>225.904 €</b>	Van del accionista	296.380 €
TIR del accionista	14,72%	TIR del accionista	<b>10,81%</b>	TIR del accionista	<b>7,93%</b>	TIR del accionista	<b>8,78%</b>

ANEJO N°2.- Zonas de implantación de ORA, planos y nº de plazas.

**RESUMEN PLAZAS ORA**

**zona puerto**

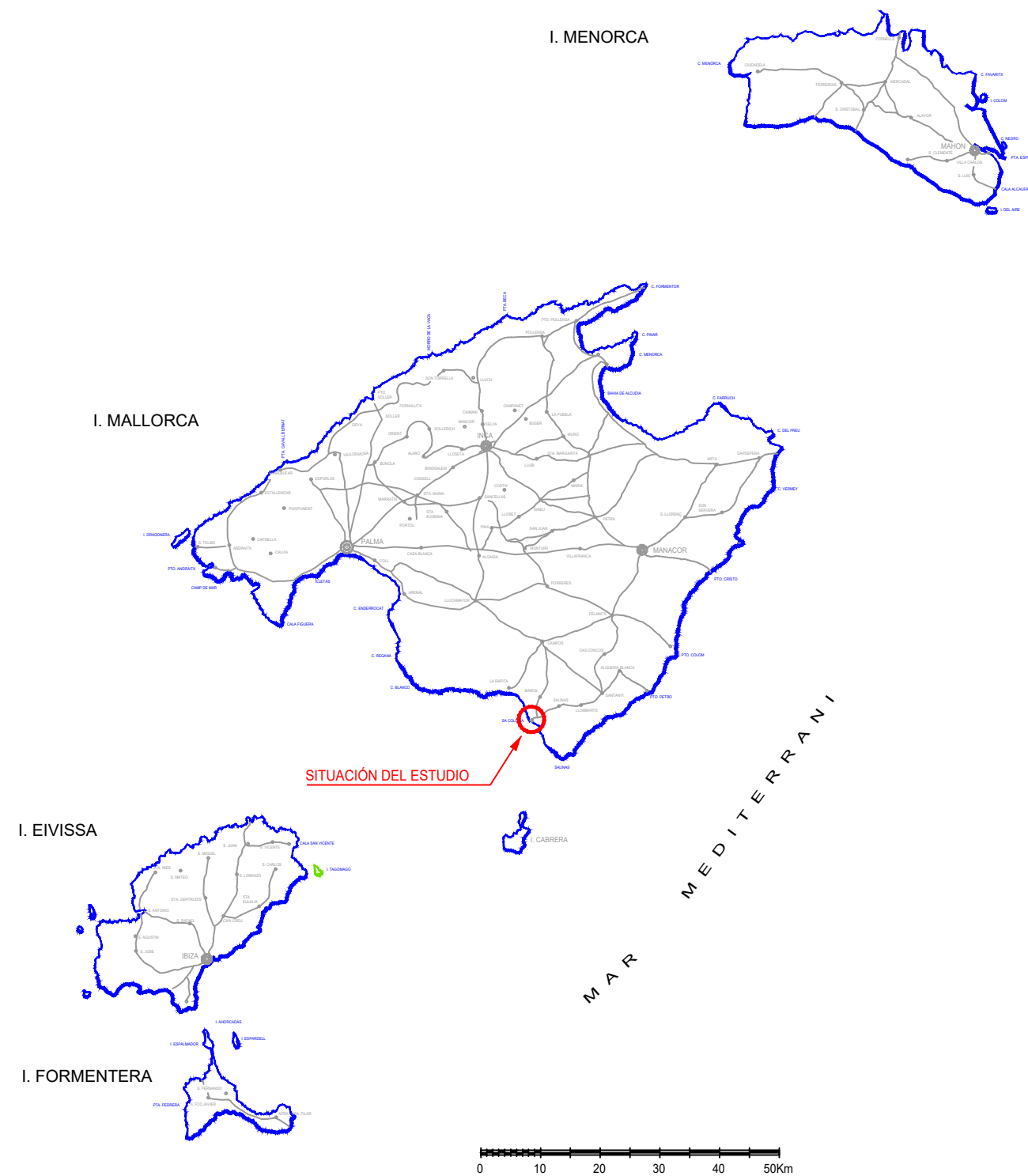
Calle	Parking en línea (metros)	Nº plazas	Parking en batería (metros)	Nº Plazas
Carrer Gabrie	300	60	0	0
Carrer Dr. Bar	105	21	0	0
Carrer Puntas	150	30	0	0
Carrer na Pela	25	5	0	0
Carrer Cala Gá	90	18	0	0
Carrer Marina	285	57	0	0
Carrer Sol	175	35	0	0
Carrer Princep	130	26	0	0
Carrer Mar	245	49	0	0
TOTAL	Parking en línea=	301	Parking en batería=	0

**zona playa**

Calle	Parking en línea (metros)	Nº plazas	Parking en batería (metros)	Nº Plazas
Carrer San Fra	65	13	0	0
Carrer Rooda	75	15	0	0
Avinguda Prin	55	11	0	0
Cami de sa Sid	0	0	220	88
Carreró S'hos	0	0	70	28
TOTAL	Parking en línea=	39	Parking en batería=	116

**Zona 0/0**

Calle	Parking en línea (metros)	Nº plazas	Parking en batería (metros)	Nº Plazas
Carrer Aristot	125	25	0	0
Carrer de ses	155	31	0	0
Carrer es Salo	136	27	0	0
Carrer Rooda	732	146	0	0
Passeig de la	615	123	0	0
Carrer Clavell	204	41	0	0
Carrer San Fra	625	125	0	0
Carrer Cervan	614	123	0	0
Carrer Estany	26	5	0	0
Carrer es Carr	92	18	0	0
Carrer Sa Solt	145	29	205	82
Carrer Sol	366	73	0	0
Carrer Princep	388	78	0	0
Carrer Santa T	563	113	0	0
Carrer Salvad	476	95	0	0
Carrer Joan M	257	51	0	0
Carrer Lluna	1110	222	0	0
Carrer Ramon	230	46	0	0
Carrer Goya	444	89	0	0
Carrer Velazq	300	60	0	0
Passeig Rome	570	114	65	26
Carrer Agustín	212	42	0	0
Avinguda Prin	485	97	0	0
Carrer Queve	65	13	0	0
Carrer Pou d'e	495	99	0	0
Carrer Amista	230	46	0	0
Carrer Perlas	60	12	0	0
Carrer Alexan	550	110	0	0
Plaça Mare de	25	5	0	0
Plaça Europa	0	0	60	24
TOTAL	Parking en línea=	2059	Parking en batería=	132

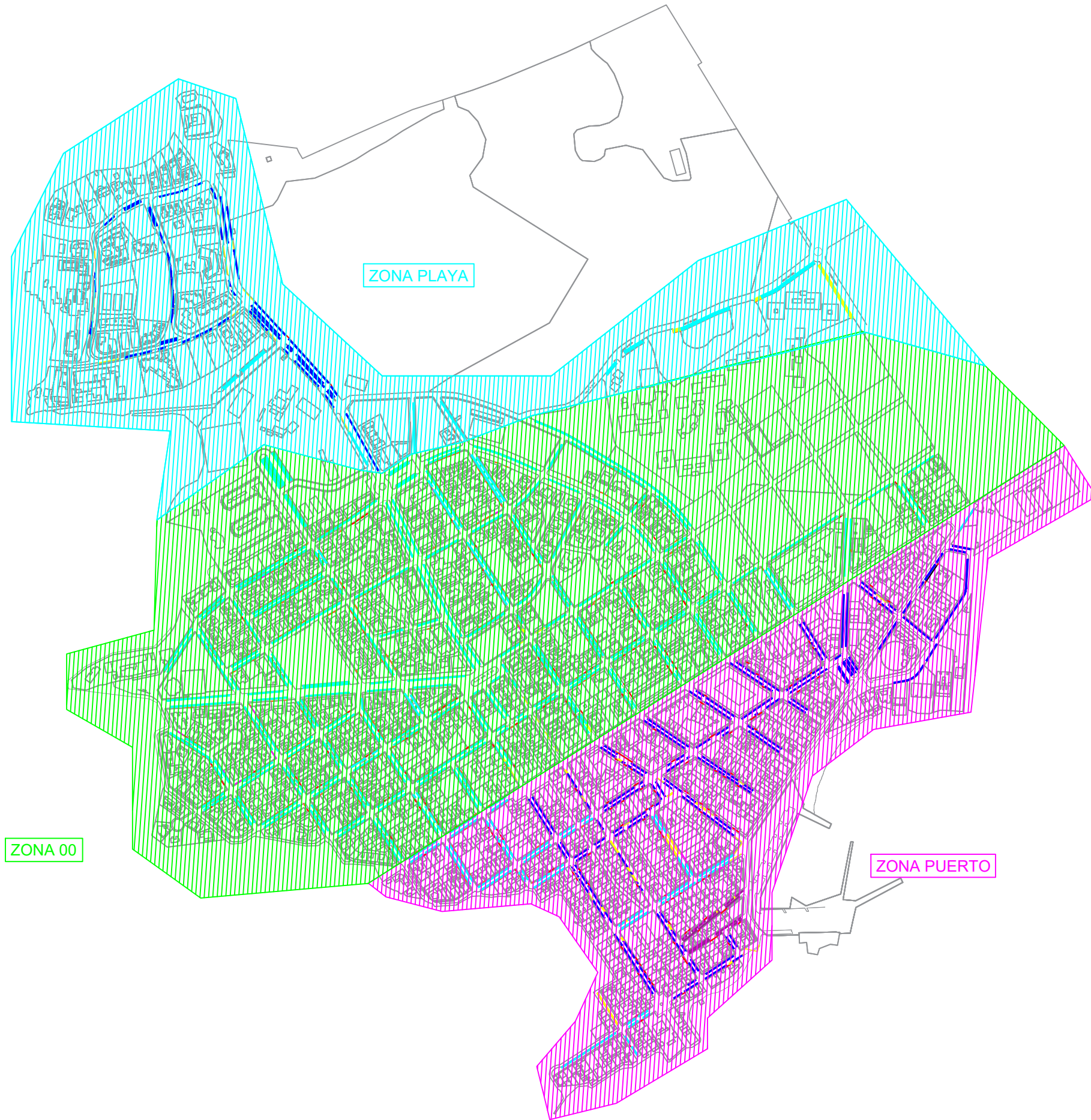


**ÍNDICE DE PLANOS**

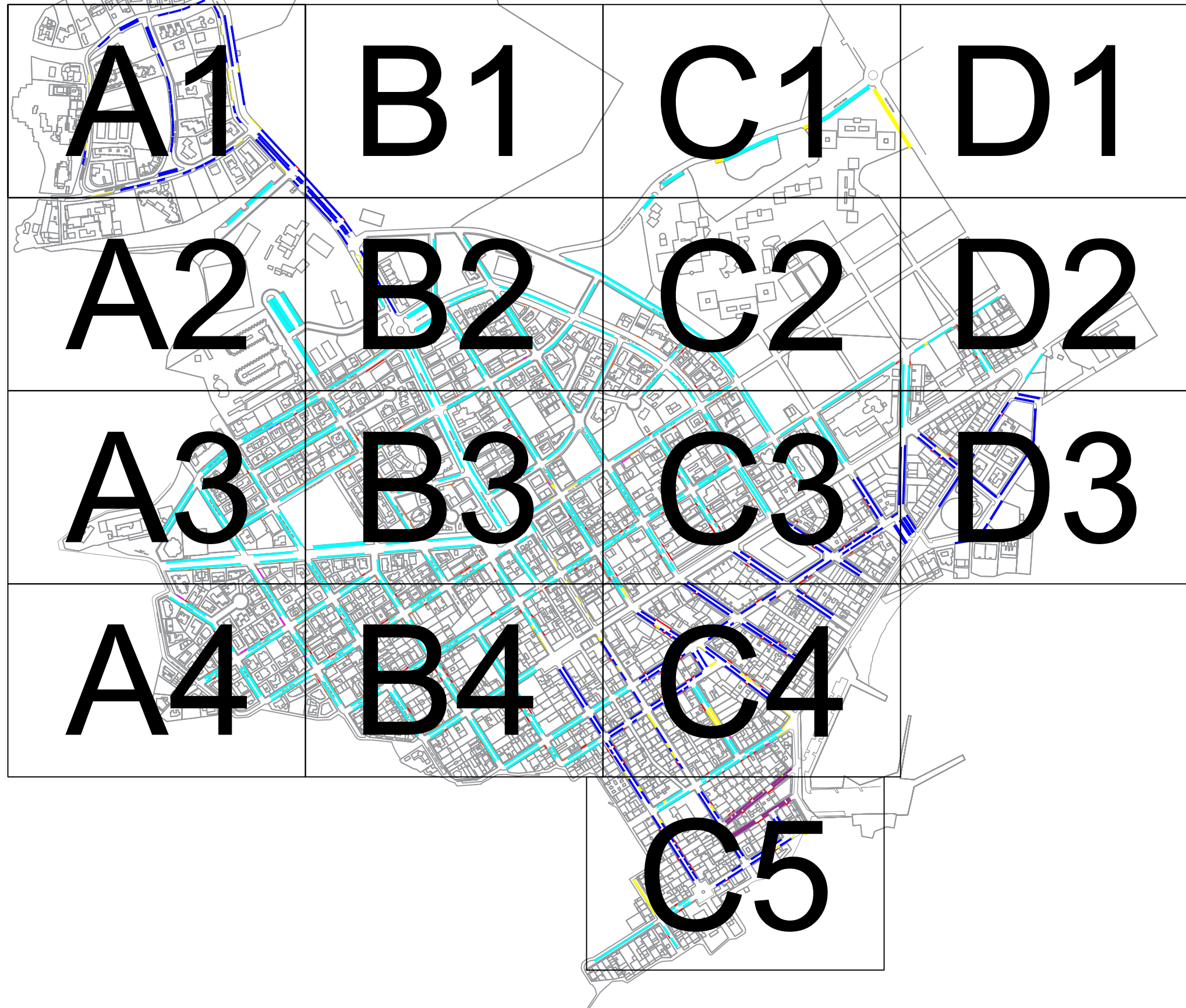
- 01.- Ámbito e índice de planos
- 02.- Zonas de Implantación
- 03.- Planta zonas de implantación (17 planos)















■ NUEVA ZONA ORA   
 ■ ZONA ORA EXISTENTE   
 ■ APARCAMIENTOS ESPECIALES   
 ~ APARCAMIENTOS ESPECIALES   
 — VADOS PERMANENTES   
 — ACCESOS DE VEHÍCULOS SIN VADO PERMANENTE   
 — PARKING

PROMOTOR DEL ESTUDIO:  
**AJUNTAMENT DE SES SALINES**



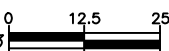
AUTOR DEL ESTUDIO:  
 Mateo Estrany Pieras  
 Ingeniero de Caminos, Canales y Puertos  
 N° Col. 9.522



TÍTULO DEL ESTUDIO:  
 PROPUESTA DE IMPLANTACIÓN ZONA ORA  
 COLONIA DE SANT JORDI

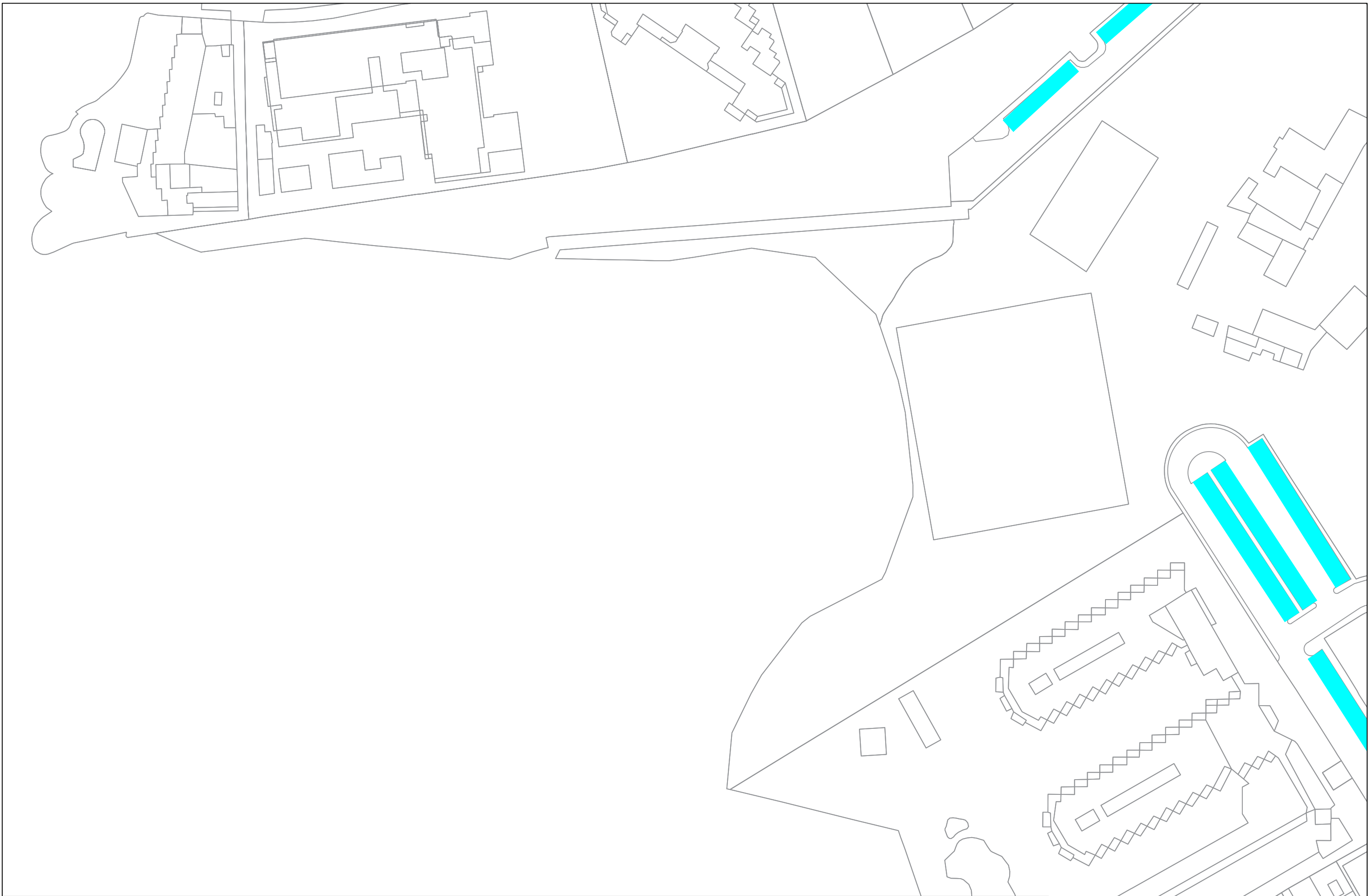
FECHA:  
 MAYO 2020

ESCALA A3: 1:1000  
 ORIGINAL DIN A3



DESIGNACIÓN DEL PLANO:  
 PLANTA DE IMPLANTACIÓN A1

Núm. PLANO:  
 03  
 HOJA 2 DE 17



 NUEVA ZONA ORA	 ZONA ORA EXISTENTE	 APARCAMIENTOS ESPECIALES	 APARCAMIENTOS ESPECIALES	 VADOS PERMANENTES	 ACCESOS DE VEHICULOS SIN VADO PERMANENTE	 PARKING
---	--	--	---	---	--	---

PROMOTOR DEL ESTUDIO:  
**AJUNTAMENT DE  
 SES SALINES**




AUTOR DEL ESTUDIO:  
 Mateo Estrany Pieras  
 Ingeniero de Caminos, Canales y Puertos  
 N° Col. 9.522



TÍTULO DEL ESTUDIO:  
 PROPUESTA DE IMPLANTACIÓN ZONA ORA  
 COLONIA DE SANT JORDI

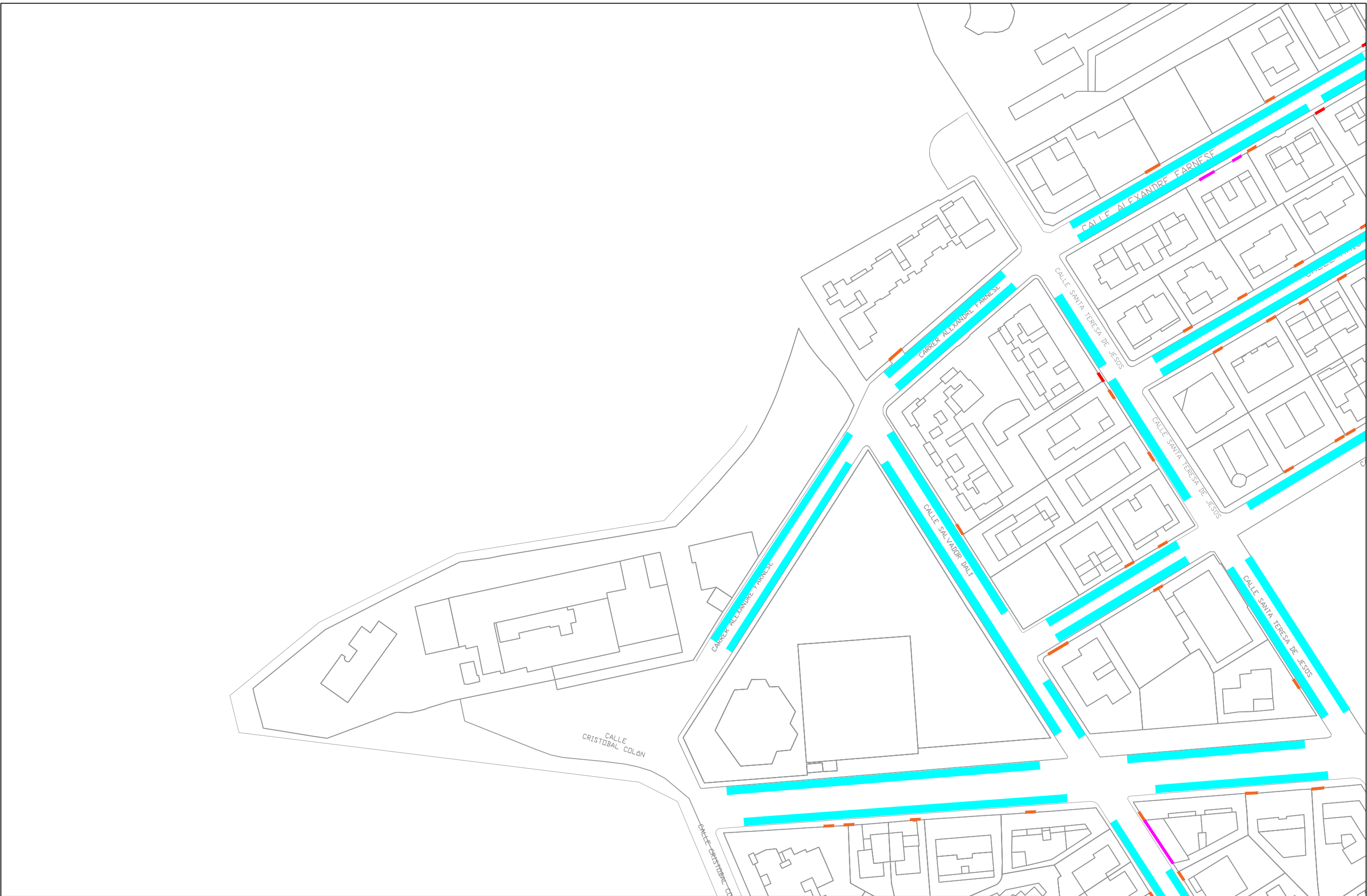
FECHA:  
 MAYO  
 2020

ESCALA A3: 1:1000  
 ORIGINAL DIN A3



DESIGNACIÓN DEL PLANO:  
 PLANTA DE IMPLANTACIÓN A2

Núm. PLANO:  
 03  
 HOJA 3 DE 17



■ NUEVA ZONA ORA   
 ■ ZONA ORA EXISTENTE   
 ■ APARCAMIENTOS ESPECIALES   
 ~ APARCAMIENTOS ESPECIALES   
 — VADOS PERMANENTES   
 — ACCESOS DE VEHICULOS SIN VADO PERMANENTE   
 — PARKING

PROMOTOR DEL ESTUDIO:  
**AJUNTAMENT DE  
 SES SALINES**



AUTOR DEL ESTUDIO:  
 Mateo Estrany Pieras  
 Ingeniero de Caminos, Canales y Puertos  
 N° Col. 9.522



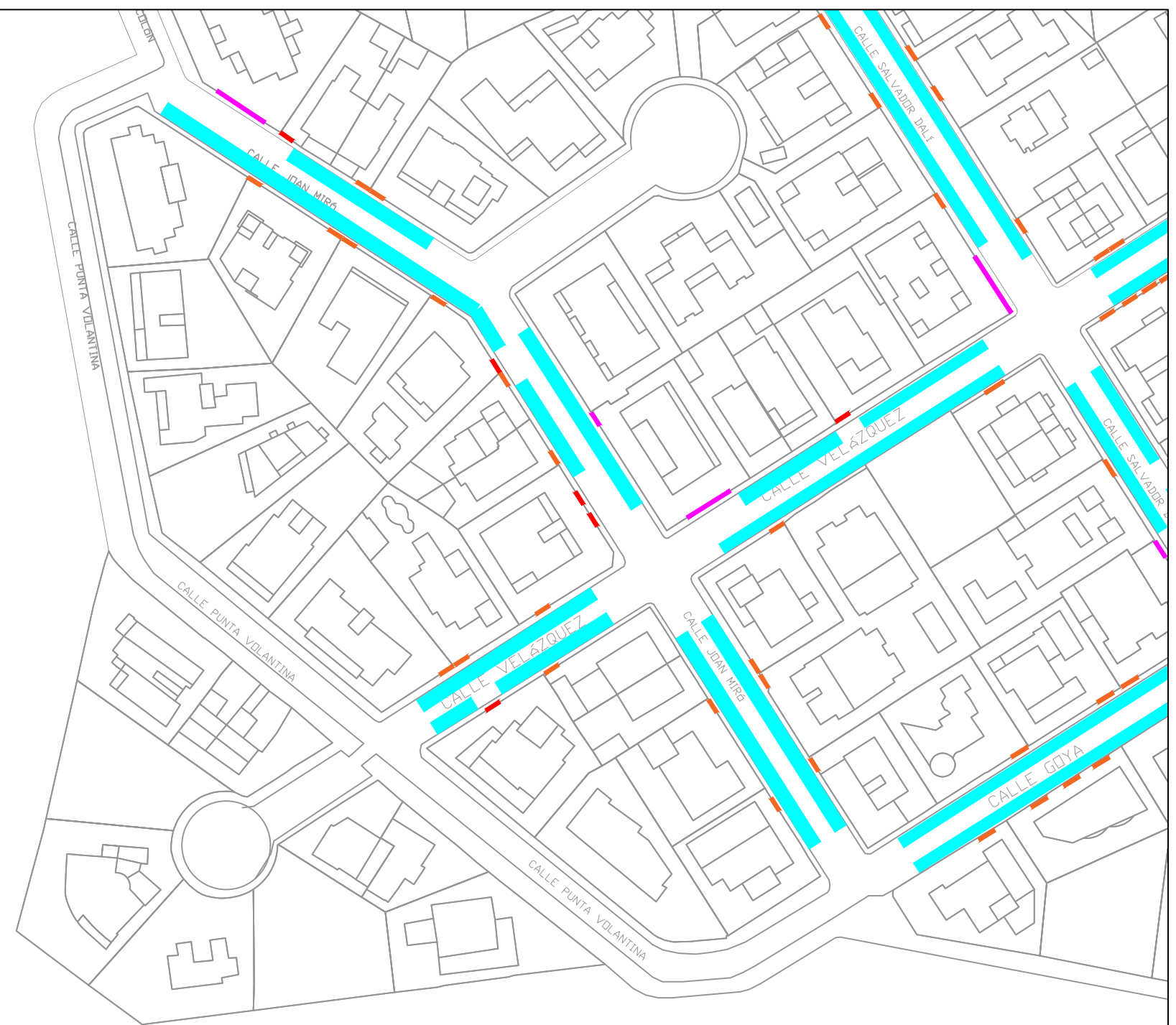
TÍTULO DEL ESTUDIO:  
 PROPUESTA DE IMPLANTACIÓN ZONA ORA  
 COLONIA DE SANT JORDI

FECHA:  
 MAYO  
 2020

ESCALA A3: 1:1000  
 ORIGINAL DIN A3

DESIGNACIÓN DEL PLANO:  
 PLANTA DE IMPLANTACIÓN A3

Núm. PLANO:  
 03  
 HOJA 4 DE 17



■ NUEVA ZONA ORA   
 ■ ZONA ORA EXISTENTE   
 ■ APARCAMIENTOS ESPECIALES   
 ~ APARCAMIENTOS ESPECIALES   
 — VADOS PERMANENTES   
 — ACCESOS DE VEHÍCULOS SIN VADO PERMANENTE   
 — PARKING

PROMOTOR DEL ESTUDIO:  
**AJUNTAMENT DE  
 SES SALINES**



AUTOR DEL ESTUDIO:  
 Mateo Estrany Pieras  
 Ingeniero de Caminos, Canales y Puertos  
 N° Col. 9.522



TÍTULO DEL ESTUDIO:  
 PROPUESTA DE IMPLANTACIÓN ZONA ORA  
 COLONIA DE SANT JORDI

FECHA:  
 MAYO  
 2020

ESCALA A3: 1:1000  
 ORIGINAL DIN A3

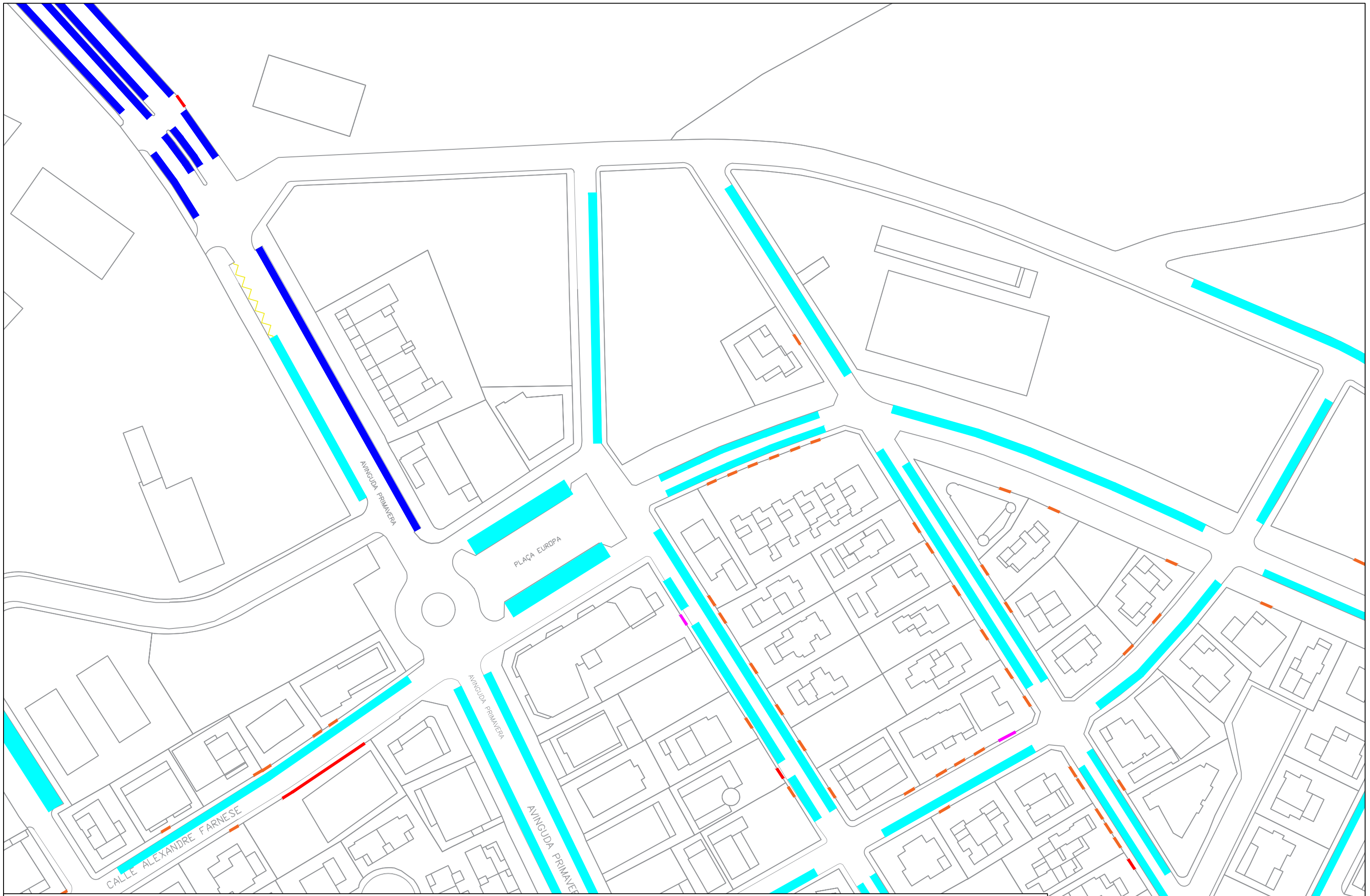
DESIGNACIÓN DEL PLANO:  
 PLANTA DE IMPLANTACIÓN A4

Núm. PLANO:  
 03  
 HOJA 5 DE 17

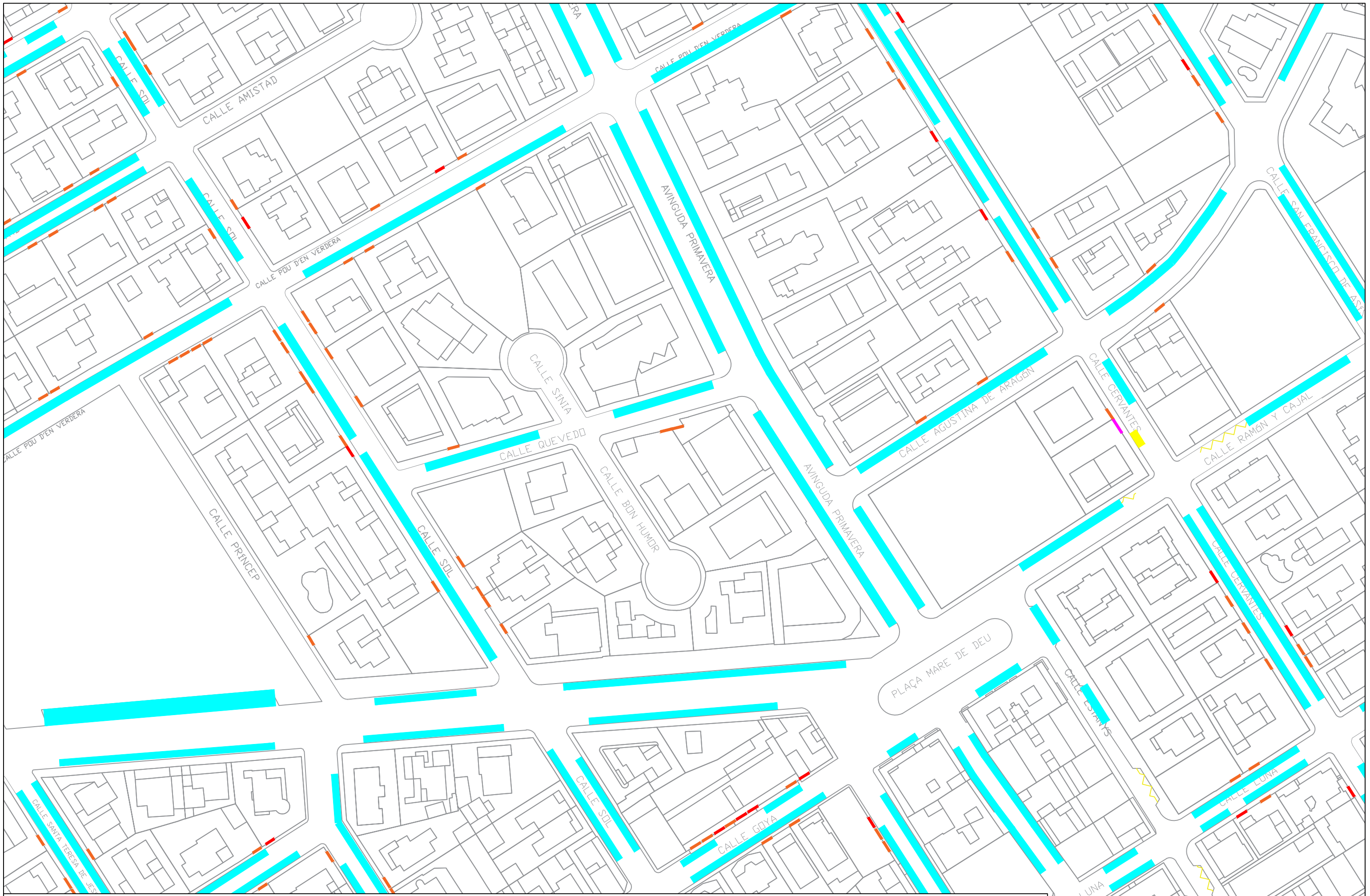




<b>PROMOTOR DEL ESTUDIO:</b> <b>AJUNTAMENT DE SES SALINES</b>				<b>AUTOR DEL ESTUDIO:</b> Mateo Estrany Pieras Ingeniero de Caminos, Canales y Puertos N° Col. 9.522						<b>TÍTULO DEL ESTUDIO:</b> PROPUESTA DE IMPLANTACIÓN ZONA ORA COLONIA DE SANT JORDI		<b>FECHA:</b> MAYO 2020		<b>ESCALA A3: 1:1000</b> ORIGINAL DIN A3				<b>DESIGNACIÓN DEL PLANO:</b> PLANTA DE IMPLANTACIÓN B1		<b>Núm. PLANO:</b> 03	
										<b>HOJA 6 DE 17</b>											

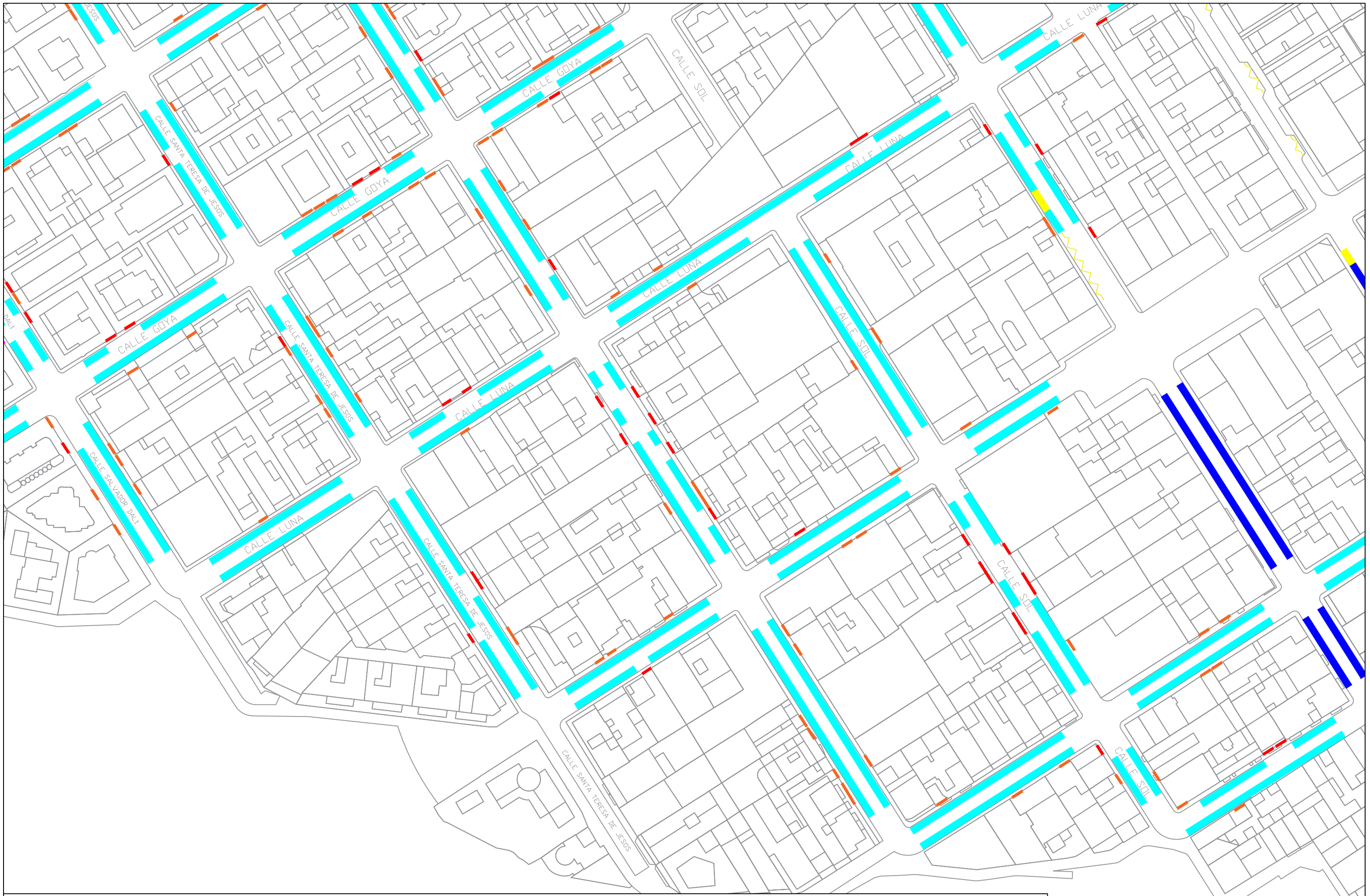


<p><b>PROMOTOR DEL ESTUDIO:</b> AJUNTAMENT DE SES SALINES</p>		<p><b>AUTOR DEL ESTUDIO:</b> Mateo Estrany Pieras Ingeniero de Caminos, Canales y Puertos Nº Col. 9.522</p>		<p><b>TÍTULO DEL ESTUDIO:</b> PROPUESTA DE IMPLANTACIÓN ZONA ORA COLONIA DE SANT JORDI</p>		<p><b>FECHA:</b> MAYO 2020</p>		<p><b>ESCALA A3: 1:1000</b> ORIGINAL DIN A3</p>		<p><b>DESIGNACIÓN DEL PLANO:</b> PLANTA DE IMPLANTACIÓN B2</p>		<p><b>Núm. PLANO:</b> 03</p>	
<p><b>HOJA 7 DE 17</b></p>										<p><b>HOJA 7 DE 17</b></p>			



		<p><b>PROMOTOR DEL ESTUDIO:</b> AJUNTAMENT DE SES SALINES</p>		<p><b>AUTOR DEL ESTUDIO:</b> Mateo Estrany Pieras Ingeniero de Caminos, Canales y Puertos Nº Col. 9.522</p>		<p><b>TÍTULO DEL ESTUDIO:</b> PROPUESTA DE IMPLANTACIÓN ZONA ORA COLONIA DE SANT JORDI</p>		<p><b>FECHA:</b> MAYO 2020</p>		<p><b>ESCALA A3: 1:1000</b> ORIGINAL DIN A3</p>		<p><b>DESIGNACIÓN DEL PLANO:</b> PLANTA DE IMPLANTACIÓN B3</p>		<p><b>Núm. PLANO:</b> 03</p>		<p><b>HOJA 8 DE 17</b></p>	
--	--	---	--	---	--	--	--	------------------------------------	--	---	--	--	--	----------------------------------	--	----------------------------	--





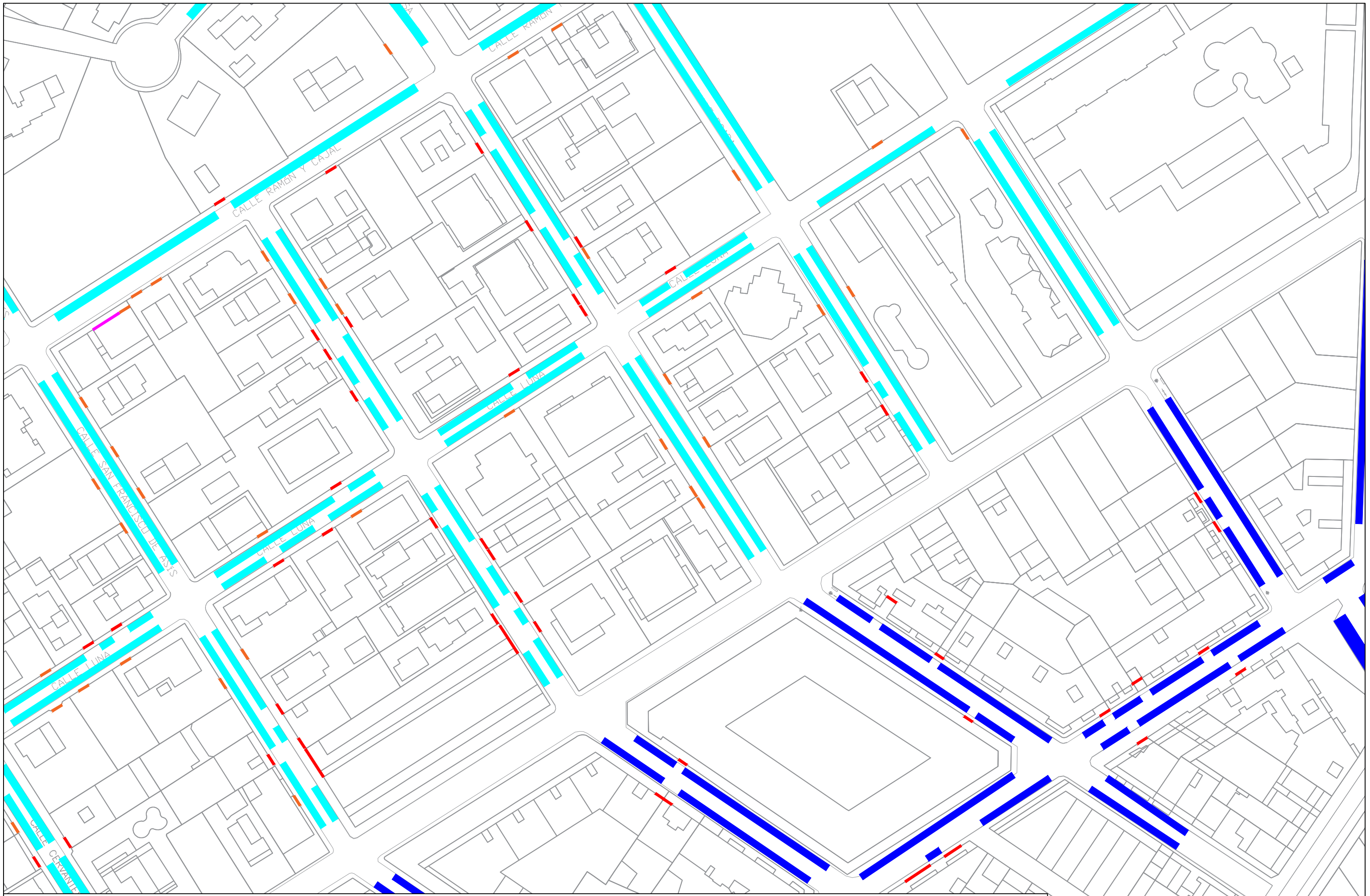
NUEVA ZONA ORA	ZONA ORA EXISTENTE	APARCAMIENTOS ESPECIALES	APARCAMIENTOS ESPECIALES	VADOS PERMANENTES	ACCESOS DE VEHÍCULOS SIN VADO PERMANENTE	PARKING			
<b>PROMOTOR DEL ESTUDIO:</b> <b>AJUNTAMENT DE SES SALINES</b>		<b>AUTOR DEL ESTUDIO:</b> Mateo Estrany Pieras Ingeniero de Caminos, Canales y Puertos Nº Col. 9.522		<b>TÍTULO DEL ESTUDIO:</b> PROPUESTA DE IMPLANTACIÓN ZONA ORA COLONIA DE SANT JORDI		<b>FECHA:</b> MAYO 2020	<b>ESCALA A3: 1:1000</b> ORIGINAL DIN A3	<b>DESIGNACIÓN DEL PLANO:</b> PLANTA DE IMPLANTACIÓN B4	<b>Núm. PLANO:</b> 03
									<b>HOJA 9 DE 17</b>







<b>NUEVA ZONA ORA</b>		<b>ZONA ORA EXISTENTE</b>		<b>APARCAMIENTOS ESPECIALES</b>	
<b>APARCAMIENTOS ESPECIALES</b>		<b>VADOS PERMANENTES</b>		<b>ACCESOS DE VEHÍCULOS SIN VADO PERMANENTE</b>	
<b>ACCESOS DE VEHÍCULOS SIN VADO PERMANENTE</b>		<b>PARKING</b>			
<b>PROMOTOR DEL ESTUDIO:</b> <b>AJUNTAMENT DE SES SALINES</b>		<b>AUTOR DEL ESTUDIO:</b> Mateo Estrany Pieras Ingeniero de Caminos, Canales y Puertos N° Col. 9.522		<b>TÍTULO DEL ESTUDIO:</b> PROPUESTA DE IMPLANTACIÓN ZONA ORA COLONIA DE SANT JORDI	
		<b>FECHA:</b> MAYO 2020		<b>ESCALA A3: 1:1000</b> ORIGINAL DIN A3	
				<b>DESIGNACIÓN DEL PLANO:</b> PLANTA DE IMPLANTACIÓN C2	
				<b>Núm. PLANO:</b> 03	
				<b>HOJA 11 DE 17</b>	



PROMOTOR DEL ESTUDIO:  
**AJUNTAMENT DE SES SALINES**



AUTOR DEL ESTUDIO:  
 Mateo Estrany Pieras  
 Ingeniero de Caminos, Canales y Puertos  
 N° Col. 9.522



TÍTULO DEL ESTUDIO:  
 PROPUESTA DE IMPLANTACIÓN ZONA ORA  
 COLONIA DE SANT JORDI

FECHA:  
 MAYO  
 2020




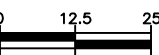
ESCALA A3: 1:1000  
 ORIGINAL DIN A3

DESIGNACIÓN DEL PLANO:  
 PLANTA DE IMPLANTACIÓN C3

Núm. PLANO:  
 03  
 HOJA 12 DE 17





<p><b>PROMOTOR DEL ESTUDIO:</b> AJUNTAMENT DE SES SALINES</p> 		<p><b>AUTOR DEL ESTUDIO:</b> Mateo Estrany Pieras Ingeniero de Caminos, Canales y Puertos Nº Col. 9.522</p>  		<p><b>TÍTULO DEL ESTUDIO:</b> PROPUESTA DE IMPLANTACIÓN ZONA ORA COLONIA DE SANT JORDI</p>		<p><b>FECHA:</b> MAYO 2020</p>		<p><b>ESCALA A3: 1:1000</b> ORIGINAL DIN A3</p> 		<p><b>DESIGNACIÓN DEL PLANO:</b> PLANTA DE IMPLANTACIÓN C4</p>		<p><b>Núm. PLANO:</b> 03</p> <p><b>HOJA 13 DE 17</b></p>	
---	--	--	--	--	--	------------------------------------	--	---	--	--	--	--	--



■ NUEVA ZONA ORA   
 ■ ZONA ORA EXISTENTE   
 ■ ZONA ORA CON CAMBIO DE ACERA TEMPORAL   
 ■ APARCAMIENTOS ESPECIALES   
 ~ APARCAMIENTOS ESPECIALES   
 - - - VADOS PERMANENTES   
 — ACCESOS DE VEHÍCULOS SIN VADO PERMANENTE   
 ■ PARKING

PROMOTOR DEL ESTUDIO:  
**AJUNTAMENT DE  
 SES SALINES**



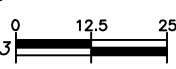
AUTOR DEL ESTUDIO:  
 Mateo Estrany Pieras  
 Ingeniero de Caminos, Canales y Puertos  
 N° Col. 9.522



TÍTULO DEL ESTUDIO:  
 PROPUESTA DE IMPLANTACIÓN ZONA ORA  
 COLONIA DE SANT JORDI

FECHA:  
 MAYO  
 2020

ESCALA A3: 1:1000  
 ORIGINAL DIN A3



DESIGNACIÓN DEL PLANO:  
 PLANTA DE IMPLANTACIÓN C5

Núm. PLANO:  
 03  
 HOJA 14 DE 17



■ NUEVA ZONA ORA   
 ■ ZONA ORA EXISTENTE   
 ■ APARCAMIENTOS ESPECIALES   
 APARCAMIENTOS ESPECIALES   
 — VADOS PERMANENTES   
 — ACCESOS DE VEHÍCULOS SIN VADO PERMANENTE   
 — PARKING

PROMOTOR DEL ESTUDIO:  
**AJUNTAMENT DE  
 SES SALINES**



AUTOR DEL ESTUDIO:  
 Mateo Estrany Pieras  
 Ingeniero de Caminos, Canales y Puertos  
 N° Col. 9.522



TÍTULO DEL ESTUDIO:  
 PROPUESTA DE IMPLANTACIÓN ZONA ORA  
 COLONIA DE SANT JORDI

FECHA:  
 MAYO  
 2020

ESCALA A3: 1:1000  
 ORIGINAL DIN A3

DESIGNACIÓN DEL PLANO:  
 PLANTA DE IMPLANTACIÓN D1

Núm. PLANO:  
 03  
 HOJA 15 DE 17





■ NUEVA ZONA ORA   
 ■ ZONA ORA EXISTENTE   
 ■ APARCAMIENTOS ESPECIALES   
 APARCAMIENTOS ESPECIALES   
 — VADOS PERMANENTES   
 — ACCESOS DE VEHICULOS SIN VADO PERMANENTE   
 — PARKING

PROMOTOR DEL ESTUDIO:  
**AJUNTAMENT DE  
 SES SALINES**



AUTOR DEL ESTUDIO:  
 Mateo Estrany Pieras  
 Ingeniero de Caminos, Canales y Puertos  
 N° Col. 9.522



TÍTULO DEL ESTUDIO:  
 PROPUESTA DE IMPLANTACIÓN ZONA ORA  
 COLONIA DE SANT JORDI

FECHA:  
 MAYO  
 2020

ESCALA A3: 1:1000  
 ORIGINAL DIN A3

DESIGNACIÓN DEL PLANO:  
 PLANTA DE IMPLANTACIÓN D2

Núm. PLANO:  
 03

HOJA 16 DE 17



		<b>PROMOTOR DEL ESTUDIO:</b> <b>AJUNTAMENT DE SES SALINES</b>		<b>AUTOR DEL ESTUDIO:</b> Mateo Estrany Pieras Ingeniero de Caminos, Canales y Puertos N° Col. 9.522		<b>TÍTULO DEL ESTUDIO:</b> PROPUESTA DE IMPLANTACIÓN ZONA ORA COLONIA DE SANT JORDI		<b>FECHA:</b> MAYO 2020		<b>ESCALA A3: 1:1000</b> ORIGINAL DIN A3		<b>DESIGNACIÓN DEL PLANO:</b> PLANTA DE IMPLANTACIÓN D3		<b>Núm. PLANO:</b> 03	
												<b>HOJA 17 DE 17</b>			



## **ANNEX V. CARTOGRAFIA**

- Plànol d'ordenació 1-2 *Qualificació del sòl rústic* (E 1:5.000)
  - Plànol d'ordenació 2-2 *Ordenació del Nucli de la Colònia Sant Jordi* (E 1:2.000)
  - Plànol d'informació *MP del planejament Aparcament Colònia Sant Jordi* (E 1:2.000)
-