

**“PROYECTO DE CARRIL CICLOTURISTICO SON
SERVERA-COSTA DE LOS PINOS. TRAMO 5:
ENTRE PORT VERD Y COSTA DE LOS PINOS”.**
(T.M. SON SERVERA).
(MALLORCA).

PROMOTOR: AJUNTAMENT DE SON SERVERA

El Ingeniero Técnico de Obras Públicas: D. Enrique Gracia Margalé

AGOSTO-2011

1. MEMORIA

1. MEMORIA

1.1 ANTECEDENTES Y JUSTIFICACION DEL PROYECTO

La carretera de Cala Bona a Costa de los Pinos fue realizada en los años sesenta del siglo pasado. La zona final de la misma, la urbanización de la Costa de los Pinos, lindando con el T.M. de Capdepera (Costa de Canyamel) ha cogido un gran auge como zona residencial de alto nivel.

En un proyecto anterior (4) se estudia una primera parte entre la rotonda próxima al hotel Sunwing y el pk 0'851 (fin de Urbanización Port Verd).

En el presente Proyecto se estudia una segunda parte entre pk 0'851 y 1'555 rotonda cruce con carretera Ma-4032 y un pequeño tramo final del proyecto anterior.

El proyecto se trata de ensanchar y mejorar la 2ª parte de la carretera indicada.

El ensanche se realiza desde los 10 m actuales de sección (pavimento y cunetas) hasta conseguir 12 m ensanchando en el lado tierra (izquierda según se avanza) entre pk 0'851 origen del tramo y pk 1'220. Aprovechando la existencia de una curva con radio muy amplio, se pasa en pk 1'220 (junto torrente) hasta un ancho de sección de 14 m. Para ello la expropiación pasa de 2'00 m. a 0'00 m. de manera gradual, lado izquierdo (montaña) y en el lado derecho (mar) se pasa de 0'00 m. a 4'00 m. gradualmente. Se debe a que a partir del torrente ya existe un ancho de 4'00 m. de disponibilidad municipal, estando los cerramientos en unos casos alineados y en otros dentro de la sección a ocupar y que por lo tanto se incluye en el proyecto el desplazamiento de la pared de cerramiento. En este tramo indicado no se realizan expropiaciones longitudinales.

Se pretende realizar una mejora que convierta la carretera en una avenida por la que puedan coexistir sin interferencias vehículos, peatones y bicicletas, además de conseguir un entorno agradable con arbolado e iluminación.

El técnico que suscribe propone las siguientes actuaciones:

Final del Tramo 4 y entre pk 0'851 y pk 1'220 del Tramo 5

- Construcción de acera lado derecho (mar) con bordillo y solera de hormigón
- Construcción de un carril-bici (mezcla bituminosa) y zona de servicios (hormigonado) sin bordillo a ras de la calzada en lado izquierdo (tierra).
- Colocación de pasos de peatones y bicicletas elevados, como elementos reductores de velocidad para los vehículos a motor.
- Complemento de la red de alumbrado público ajustada a la normativa vigente, dotada con sistemas que permitan optimizar el consumo eléctrico y reducir la contaminación lumínica.
- Plantación de árboles a ambos lados de la carretera.

- Construcción de un tramo de red de pluviales para desaguar al torrente los puntos bajos de la calzada.
- Construcción de una tubería de aguas residuales en sustitución de la existente obsoleta
- Ensanchar el pontón existente con vigas metálicas y tablero de madera.

Del pk 1'220 y pk 1'555 del Tramo 5

En el lado derecho se dispone de 4m. lado mar propiedad actual del Ayuntamiento.

Con la cual el ancho pasa de 12'00m. a 14'00m.

No se expropian los 2'00m. del lado tierra.

En el lado izquierdo queda una pequeña acera, contando con la calzada.

En el lado derecho se construye un bordillo, zona de 1m. para arbolado, farolas, acera de 1'50m. y otra zona de 0'80m. para arbolado, acometidas, bancos, papeleras todo ello de hormigón, continua carril-bici de 2'50m. y pavimento de mezcla bituminosa colorada, continua con una zona de 0'80m. para farolas y arbolado, de hormigón y pared de limite de propiedad.

1.2 CARTOGRAFÍA UTILIZADA.

La cartografía base del proyecto a sido facilitada por el Ayuntamiento de Son Servera.

1.3 DESCRIPCION DE LA SOLUCION ADOPTADA

El vial tiene en la actualidad un ancho de 10'00 m. La solución que se proyecta trata de conseguir los siguientes anchos:

Final del Tramo 4 y entre pk 0'851 y pk 1'220 del Tramo 5

Lado derecho: bordillo, acera de 2'00m. de hormigón.

Lado izquierdo : carril-bici de mezcla bituminosa y 2'20m. de ancho zona de zona de servicios de 0'80m. de hormigón.

Zona central : calzada de mezcla bituminosa de 7'00m. de ancho con nueva capa de rodadura de 5cm. de espesor.

Toda la explanación de tierras para conseguir lo indicado se realizará por el lado tierra con ancho de 2'00m. y límite de mampostería o alambrada metálica.

Entre pk 1'220 y pk 1'555 Tramo 5

Lado derecho: acera existente de 0'50m.

Lado izquierdo : bordillo, zona arbolado de 1'00m. y pavimento de hormigón.
Acera peatonal de hormigón de 1'50m.
Zona de servicios de hormigón de 0'80m. para acometidas, arbolado, bancos, papeleras, etc.
Carril-bici de 2'50m. pavimento de mezcla bituminosa coloreada.
Zona de servicios de 0'80m. de hormigón para arbolado y farolas.
Se construirán muros de hormigón en sustitución de los que se derriben.

Lado central : calzada de mezcla bituminosa de 6'50m. de ancho con nueva capa de rodadura de 5cm. de espesor.
Ensanche pontón con vigas metálicas y tablero de madera.

1.4 PAVIMENTACION (anejo n° 1)

En el Anejo n° 1 se calcula el espesor del pavimento de las zonas a ensanchar y que se destinan a vial de vehículos y vial-bici.

La longitud desde pk 0'851 a 1'555 es de : 704 ml.

Final Tramo 4 :185 ml

..... 889'00 ml

El espesor de la zahorra de 0'25 m. y el volumen

total de 161'87+694'175+586'25 :1.442'295 m3

El riego de imprimación asciende al

total de 1.850'00+5.064'50+3.025'00 :9.939'50 m2

La mezcla bituminosa en vial de vehículos y carril-bici

es de 226'625+557'401+1.371'968 :2.155'619 Tm.

1.5 ALUMBRADO PUBLICO (Anejo n° 2)

Existe una red de alumbrado del vial (cada 35 m.) que se mantiene e incorporando farolas que faltan.

Se incluyen farolas de 5 m. intercaladas a fin de complementar el alumbrado del carril bici y aceras.

1.6 PLAN DE OBRA (Anejo nº 3)

A partir de los rendimientos normales en este tipo de obra, se ha confeccionado el programa de trabajos correspondientes, que representa un término total de seis (6) meses. Como es lógico este plazo es orientativo ya que dependerá de las condiciones de contratación de las obras e incluso de la fecha de inicio y ritmo que se lleve, por lo cual queda supeditado el plazo al que establezca la superioridad, en el Pliego de Prescripciones Administrativas.

1.7 CLASIFICACION DEL CONTRATISTA (Anejo nº 5)

De acuerdo con la Orden de 28 de marzo de 1968 (BOE 78 de 20-03-68), y las modificaciones introducidas por la orden de 28 de junio de 1991 (BOE 176 de 24-07-91) la clasificación mínima exigible al contratista es la siguiente, según anejo a la memoria nº5:

Grupo G: Viales y pistas, subgrupo 6 Obras viales sin cualificación específica, categoría e.

Cumpliendo la Normativa del Reglamento europeo:

Según la NORMA de vocabulario común de Contratos Públicos (CPV) deberá cumplir los siguientes:

CPV: 45233200-1 Trabajos diversos de pavimentación.

CPA: 452312 Trabajos generales de pavimentación de autopistas, carreteras, calles y otras vías de circulación para vehículos o peatones.

1.8 EXPROPIACIONES E INDEMNIZACIONES (Anejo nº 6)

Las expropiaciones a realizar del vial serán:

En suelo urbano consolidado:

Solar 3965905.....67'59 m2

Solar 3965904.....51'39 m2

En suelo urbano no consolidado:

Registro Finca nº 5470.....172'62 m2

Poligono 18-Parcela nº 154.....101'26 m2

Poligono 18-Parcela nº 153.....113'26 m2

Poligono 18-Parcela nº 152.....72'29 m2

Poligono 18-Parcela nº 151.....49'16 m2

Poligono 18-Parcela nº 173.....54'02 m2

Poligono 18-Parcela nº 174.....101'78 m2

Poligono 18-Parcela nº 218.....46'72 m2

Poligono 18-Parcela nº 217.....110'86 m2

Poligono 18-Parcela nº 221.....63'94 m2

Poligono 18-Parcela nº 222.....104'67 m2

Poligono 18-Parcela nº 225.....111'45 m2

Poligono 18-Parcela nº 436..... 85'05 m2

Total superficie expropiación 1.306'06 m2

Se incluye el Presupuesto estimativo del coste de las expropiaciones, por un importe de 180.581'02 € en el presupuesto para conocimiento de la administración.

1.9 PRESUPUESTO DE INVERSION (Anejo nº 7)

De acuerdo con las medidas efectuadas y con los cuadros de precios del proyecto, resultan los presupuestos siguientes:

El Presupuesto de Ejecución Material es de QUINIENOS OCHENTA Y CINCO MIL DOSCIENTOS UN EUROS CON SETENTA Y CINCO CENTIMOS (585.201'75 €).

El Presupuesto de Ejecución por Contrata es de OCHOCIENTOS VEINTIUN MIL SETECIENTOS CUARENTA EUROS CON TREINTA Y CENTIMOS (821.740'30 €).

El Presupuesto para Conocimiento de la Administración es de UN MILLON SESENTA Y OCHO MIL SESENTA EUROS CON CINCUENTA Y NUEVE CENTIMOS (1.068.060'59 €).

1.10 PLAZO DE EJECUCION DE LAS OBRAS

Como se ha indicado en el Plan de Obra (Anejo nº 3), el plazo de ejecución será de seis (6) meses.

1.11 ESTUDIO DE SEGURIDAD Y SALUD EN EL TRABAJO (Anejo nº 8).

Se incluye como anejo nº 8 el preceptivo Estudio de Seguridad y Salud en el trabajo en cumplimiento del RD 1627/1997 de 24 de Octubre.

El Presupuesto de Ejecución Material obtenido se ha considerado como integrante del Presupuesto General del Proyecto.

1.12 FICHA DE RESIDUOS SOLIDOS (Anejo nº 4)

En el anejo nº4 se realizan las fichas correspondientes al calculo de volumen y caracterización de los residuos de construcción y demolición generados en la obra.

1.13 CUMPLIMIENTO DE LA NORMATIVA

Se hace constar que la obra descrita en este proyecto cumple el artículo 58 del Reglamento General de Contratos del Estado, en el sentido de que se trata de una obra completa susceptible de ser entregada al uso público, una vez finalizada.

1.14 DOCUMENTOS DEL PROYECTO

1) MEMORIA Y ANEJOS

- Anejo nº 1 Pavimentación
- Anejo nº2 Alumbrado público
- Anejo nº 3 Plan de obra
- Anejo nº 4 Ficha de residuos sólidos
- Anejo nº 5 Clasificación del contratista
- Anejo nº 6 Expropiaciones e indemnizaciones
- Anejo nº 7 Presupuesto de inversión
- Anejo nº 8 Estudio de Seguridad y Salud

2) PLANOS:

- 1. SITUACIÓN GENERAL Y DETALLADA
- 2.1 PLANTA ESTADO ACTUAL-1
- 2.2 PLANTA ESTADO ACTUAL-2
- 2.3 PLANTA ESTADO ACTUAL-3
- 3.1 PLANTA REPLANTEO-1
- 3.2 PLANTA REPLANTEO-2
- 3.3 PLANTA REPLANTEO-3
- 4. PERFIL LONGITUDINAL Y SECCIONES
- 5.1 SECCION TIPO ENTRE PK 0.851 A PK 1.220
- 5.2 SECCION TIPO ENTRE PK 1.220 A PK 1.555
- 6. DETALLES SEÑALIZACION HORIZONTAL, VERTICAL,
Y VADO DE PEATONES
- 7.1 PLANTA DE EXPROPIACIONES-1
- 7.2 PLANTA DE EXPROPIACIONES-2
- 7.3 PLANTA DE EXPROPIACIONES-3
- 8. ALUMBRADO PUBLICO, CUADRO DE MANDO ARMARIO
Y ZANJAS TIPO

3) PLIEGO DE CONDICIONES

4) PRESUPUESTO

- Mediciones
- Cuadro de Precios nº1 y nº2
- Presupuesto

1.15 CONCLUSIÓN

Con lo expuesto en esta memoria y en el resto de documentos del proyecto, se considera que se definen y valoran adecuadamente las obras que se contemplan y se presenta para que se tome conocimiento y aprobación si así se considera.

Palma a 22 de Agosto de 2011
El Ingeniero Técnico de Obras Públicas

Enrique Gracia Margalé

ANEJOS A LA MEMORIA

ANEJO N° 1

CALCULOS JUSTIFICATIVOS PAVIMENTACION

RED VIARIA

Cálculo del firme.

Se aplica la Normativa de la Instrucción 6-1. Secciones de Firme de la Dirección General de Carreteras (actualizada).

La estructura del firme, depende, entre otros factores, de la acción del tráfico, fundamentalmente del tráfico pesado.

Se considera un tráfico actual de 3000 veh/día, de los que el 5% son pesados.

Por lo que se considera una Intensidad media diaria de vehículos pesados (IMDp) en el carril de proyecto, de **IMDp = 150 vehículos/día.**

En calzadas de 2 carriles y con doble sentido de circulación incide sobre cada carril la mitad de los vehículos pesados que circulan por la calzada, siendo por lo tanto **IMD/2=75 vehículos/día.**

Este firme solamente se colocará si en alguna zona es necesario dotarla de la totalidad del pavimento.

Se considera en el caso que se estudia una explanada tipo **E3.**

La categoría del tráfico pesado será **T3231** (menos de 100 y más de 50 vehículos).

El tráfico actual circula por una calzada con pavimento de mezcla bituminosa de unos 10 cm de espesor que en el proyecto que se realiza se respeta en su sección de 6 m.

Se le incrementa en una última capa de 4 cm de mezcla bituminosa lo que la convierte en un espesor de $10 + 4 = 14$ cm semejante a los 15 cm previstos en la sección T3231.

El espesor de zahorra artificial en el nuevo firme será de 20 cm.

ANEJO N°2

ESTUDIO ALUMBRADO PUBLICO

ANEJO N°3

PLAN DE OBRA

ANEJO N° 4

FICHA DE RESIDUOS

ANEJO N° 5

CLASIFICACION DEL CONTRATISTA

CLASIFICACION DEL CONTRATISTA

En cumplimiento del artículo 63 apartado B, párrafo 1º del Reglamento general de contratación del estado (RD 3410/75 de 25 de noviembre y teniendo también en cuenta el libro II, título 1º, capítulo 1º del citado Reglamento y la OM de 16-11-72 de Hacienda) se incluye en este apartado la clasificación que con arreglo al Registro deba ostentar el empresario para ejecutarla.

Dicha clasificación, según el apéndice 6 del citado Reglamento (OM de 28-06-68, Hacienda) por la que se citan Normas complementarias para la Clasificación de Contratista de obras del Estado, será la siguiente:

Se ha realizado un volcado del Presupuesto de Ejecución por Contrata, analizando las partidas que superan el 20 % del mismo. Estas cantidades se agrupan de la siguiente manera para obtener la Clasificación del contratista.

GRUPO G Viales y pistas.

Subgrupo 6. Obras viales sin clasificación específica.

Total 1.074.472'24 €(Ejecución por contrata).

A partir de este grupo, el contratista deberá tener la siguiente categoría para poder contratar las obras.

GRUPO G Viales y pistas.

Subgrupo 6. Obras viales sin clasificación específica.

Presupuesto 821.740'30 €

Plazo según plan de obra: 6 meses

Anualidad media: 1.622.658'72 €

Categoría e) 840.000 € < 1.622.658'72 € < 2.400.000 €

Según la NORMA de vocabulario común de Contratos Públicos (CPV) deberá cumplir los siguientes:

CPV: 45233200-1 Trabajos diversos de pavimentación.

CPA: 452312 Trabajos generales de pavimentación de autopistas, carreteras, calles y otras vías de circulación para vehículos o peatones.

ANEJO N° 6

EXPROPIACIONES E INDEMNIZACIONES



Ajuntament de **Son Servera**

(ILLES BALEARS)

Sol·licitant: Ajuntament de Son Servera.

Emplaçament: Terrenys afectats per cessió destinats a sistema viari.

Assumpte: **Valoració** dels terrenys de sòl urbà afectats.

ASSUMPTE.

Es tracta de valorar diverses unitats de terrenys a expropiar a distintes propietats, valoració realitzada d'acord a l'expedient municipal del Tram 5 del Carril Bici de l'ajuntament de Son Servera número d'expedient municipal 130/2008. Aquestes propietats es troben en diferents situacions de sòl, urbà consolidat i urbà sense consolidar, per tant la valoració es resoldrà separant aquests dos tipus de sòl, però sempre utilitzant el Mètode Residual Estàtic.

Delimitació dels terrenys en situació de sòl urbà consolidat:

- Solar ubicat entre la carretera de Cala Bona a la Costa dels Pins i el Carrer Entrada de Ses Llebres, núm. 81 i referència cadastral 3965905ED3836N0001IT: Superfície de 67,59 m².
- Solar ubicat entre la carretera de Cala Bona a la Costa dels Pins i el Carrer Entrada de Ses Llebres, núm. 82 i referència cadastral 3965904ED3836N0001XT: Superfície de 51,39 m².

Delimitació dels terrenys en situació de sòl urbà no consolidat:

- Registre Finca n° 5470: Superfície de 172,62 m².
- Parcel·la 154 del polígon 18: Superfície de 101,26 m².
- Parcel·la 153 del polígon 18: Superfície de 113,26 m².
- Parcel·la 152 del polígon 18: Superfície de 72,29 m².
- Parcel·la 151 del polígon 18: Superfície de 49,16 m².
- Parcel·la 173 del polígon 18: Superfície de 54,02 m².
- Parcel·la 174 del polígon 18: Superfície de 101,78 m².
- Parcel·la 218 del polígon 18: Superfície de 46,72 m².
- Parcel·la 217 del polígon 18: Superfície de 110,86 m².
- Parcel·la 221 del polígon 18: Superfície de 63,94 m².
- Parcel·la 222 del polígon 18: Superfície de 104,67 m².
- Parcel·la 225 del polígon 18: Superfície de 111,45 m².
- Parcel·la 436 del polígon 18: Superfície de 85,05 m².

CÀLCUL DEL SÒL URBÀ CONSOLIDAT I NO CONSOLIDAT.

D'acord a la legislació actual, el mètode de valoració per obtenir el valor de repercussió del sòl urbà, és el denominat el Mètode Residual Estàtic, d'acord a la següent justificació:



Ajuntament de **Son Servera**

(ILLES BALEARS)

Els criteris valoratius a tenir en compte, per tractar-se de terrenys en sòl urbà sense aprofitament lucratiu, venen establerts pel *Real Decreto Legislativo 2/2008, de 20 de junio, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Suelo*, que en el seu article 22 diu:

1. *El valor del suelo corresponde a su pleno dominio, libre de toda carga, gravamen o derecho limitativo de la propiedad.*
2. *El suelo se tasarà en la forma establecida en los artículos siguientes, según su situación y con independencia de la causa de la valoración y el instrumento legal que la motive.*
Este criterio será también de aplicación a los suelos destinados a infraestructuras y servicios públicos de interés general supramunicipal, tanto si estuvieran previstos por la ordenación territorial y urbanística como si fueran de nueva creación, cuya valoración se determinará según la situación básica de los terrenos en que se sitúan o por los que discurren de conformidad con lo dispuesto en esta Ley.
[...].

Així mateix, l'article 24 del *Real Decreto Legislativo 2/2008, de 20 de junio, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Suelo*. Valoración en el suelo urbanizado, diu:

1. *Para la valoración del suelo urbanizado que no está edificado, o en que la edificación existente o en curso de ejecución es ilegal o se encuentra en situación de ruina física:*
 - a. *Se considerarán como uso y edificabilidad de referencia los atribuidos a la parcela por la ordenación urbanística, incluido en su caso el de vivienda sujeta a algún régimen de protección que permita tasar su precio máximo en venta o alquiler.*
Si los terrenos no tienen asignada edificabilidad o uso privado por la ordenación urbanística, se les atribuirá la edificabilidad media y el uso mayoritario en el ámbito espacial homogéneo en que por usos y tipologías la ordenación urbanística los haya incluido.
 - b. *Se aplicará a dicha edificabilidad el valor de repercusión del suelo según el uso correspondiente, determinado por el método residual estático.*
 - c. *De la cantidad resultante de la letra anterior se descontará, en su caso, el valor de los deberes y cargas pendientes para poder realizar la edificabilidad prevista.*
2. *Cuando se trate de suelo edificado o en curso de edificación, el valor de la tasación será el superior de los siguientes:*
 - a. *El determinado por la tasación conjunta del suelo y de la edificación existente que se ajuste a la legalidad, por el método de comparación, aplicado exclusivamente a los usos de la edificación existente o la construcción ya realizada. El determinado por el método residual del apartado 1 de este artículo, aplicado exclusivamente al suelo, sin consideración de la edificación existente o la construcción ya realizada.*
3. *Cuando se trate de suelo urbanizado sometido a actuaciones de reforma o renovación de la urbanización, el método residual a que se refieren los apartados anteriores considerará los usos y edificabilidades atribuidos por la ordenación en su situación de origen.*

Per un altre costat, la DT3^a, diu:

3. *Mientras no se desarrolle reglamentariamente lo dispuesto en esta Ley sobre criterios y método de cálculo de la valoración y en lo que sea compatible con ella, se estará a lo dispuesto en el apartado 3 del artículo 137 del Reglamento de Gestión Urbanística aprobado por Real Decreto 3288/1978, de 25 de agosto, y a las normas de valoración de bienes inmuebles y de determinados derechos contenidas en la Orden ECO/805/2003, de 27 de marzo, o disposición que la sustituya.*



Ajuntament de **Son Servera**

(ILLES BALEARS)

En base en això, atribuirem a les parcel·les a la que es refereix aquest informe, l'edificabilitat i aprofitaments que els siguin determinats per normativa o els predominants en el seu entorn i amb criteris d'acord a les seves ubicacions. Ja que la major part dels terrenys de l'entorn, tenen l'ús residencial com a predominant, serà aquest l'ús que es prendrà com a referència per a dur a terme la valoració.

SITUACIÓ URBANÍSTICA DELS TERRENYS.

A. SÒL URBÀ CONSOLIDAT

Es tracta d'un sòl urbà, d'acord a les NS i Modificació Puntual de NS (Aprov. defin. 25-06-2009) vigents de Son Servera, que pertany a la Urbanització del Port Verd.

Zonificació: semiextensiva 1 (J1)

Aprofitament net màxim: 0,35 m²/m²

Coefficient d'edificabilitat: 1,00 m³/m²

Coefficient d'ocupació: 40%

Altures: Reguladora – 9,00 m

Màxima – 12,00 m

Núm. de plantes: S+3

Usos permesos: Habitatges unifamiliars o plurifamiliars.

Índex d'intensitat d'ús residencial: 1 hab/137 m² solar edificable

B. SÒL URBÀ NO CONSOLIDAT

Es tracta d'un sòl urbà no desenvolupat, d'acord a les NS vigents de Son Servera pertany al sistema viari de la carretera entre el nucli urbà de Cala Bona i el de la Costa dels Pins.

Qualificació del sòl: sistema viari.

Destinat a viari de domini públic.

Usos predominants en els voltants: Residencial.

CÀLCUL DEL VALOR DEL SÒL.

El càlcul del valor dels terrenys s'ha de fixar d'acord als valors de repercussió obtinguts, pel mètode residual estàtic, es realitza un estudi de mercat mitjançant un mostreig de l'oferta immobiliària de la zona. D'aquest estudi de mercat s'arriba a un preu mig de 2.145,80 €/m² d'habitatge construït (Annex I - *Estudi de Mercat* en d'aquest informe).

Una vegada establert el preu de venda (2.145,80 €/m² construït), ara s'ha d'obtenir el valor de repercussió del sòl, pel mètode residual estàtic, d'acord al següent:

Valor mig de mercat del m ² construït	2.145,80 €/m ²
Deducció del benefici del promotor. 20%.	429,16 €/m ²
Despeses financeres i necessàries per a la promoció. 10%.	171,66 €/m ²
Cost d'execució material de l'obra (cost unitari COAIB – 2,5 – 327,95eu/m ²).	819,88 €/m ²



Ajuntament de **Son Servera**

(ILLES BALEARS)

Benefici industrial del constructor. 15%.	122,98 €/m ²
Despeses necessàries per a la construcció. 10%.	81,99 €/m ²
Valor de mercat del m² construït, una vegada deduïdes les despeses.	520,13 €/m²

Despeses d'urbanització, d'acord al cost unitari d'obra, tot inclòs.	220,00 €/m ²
Valor de repercussió final de mercat del m², una vegada deduïdes totes les despeses.	300,13 €/m²

El valor de repercussió inicial del sòl per aquest tipus de parcel·la, el calculem en base a la mitja del valor de repercussió obtingut al mostreig de mercat immobiliari per al tipus de parcel·les amb qualificació (zona semiextensiva J-1 des Port Verd) o qualificacions similars (zones semiextensiva J-1 des Port Verd, zona extensiva del Port Nou i zones G-1 i G-2) d'acord a l'entorn en que es troben les parcel·les a valorar. Aquest valor de mercat o de repercussió variarà segons el tipus de sòl a valorar, pel sòl consolidat serà de 520,13 €/m² i pel sòl no consolidat de 300,13 €/m².

L'estudi de mercat es realitza en base als usos i edificabilitat assignats per la normativa als solars, o en base als determinats per als solars de l'entorn dels que s'han de valorar. Del mateix, s'obté dit valor de repercussió una vegada descomptats tots els beneficis i despeses de la promoció, a preu de venda de mercat.

Així doncs, tenim:

A. SÒL URBÀ CONSOLIDAT

- Solar ubicat entre la carretera de Cala Bona a la Costa dels Pins i el Carrer Entrada de Ses Llebres, núm. 81 i referència cadastral 3965905ED3836N0001IT:
Superfície de 67,59 m².
Edificabilitat: 0,35 m²/m².
Superfície edificable: 23,66 m².
- Solar ubicat entre la carretera de Cala Bona a la Costa dels Pins i el Carrer Entrada de Ses Llebres, núm. 82 i referència cadastral 3965904ED3836N0001XT:
Superfície de 51,39 m².
Edificabilitat: 0,35 m²/m².
Superfície edificable: 17,99 m².

Per tant, les valoracions donarien els següents resultats:

- Solar ubicat entre la carretera de Cala Bona a la Costa dels Pins i el Carrer Entrada de Ses Llebres, núm. 81 i referència cadastral 3965905ED3836N0001IT:
Superfície de 67,59 m².
Valoració dels terrenys de cessió: 23,66 m² X 520,13 €/m² = 12.306,27 euros.



Ajuntament de **Son Servera**

(ILLES BALEARS)

- Solar ubicat entre la carretera de Cala Bona a la Costa dels Pins i el Carrer Entrada de Ses Llebres, núm. 82 i referència cadastral 3965904ED3836N0001XT:
Superfície de 51,39 m².
Valoració dels terrenys de cessió: 17,99 m² X 520,13 €/m² = 9.357,14 euros.

B. SÒL URBÀ NO CONSOLIDAT

En quant a l'edificabilitat, s'adopta en cada cas concret, segons la zona de l'entorn aplicable a la parcel·la, per tant les parcel·les limítrofs al Port Verd s'aplicarà una zonificació Semiextensiva J-1, les contigües al Port Nou una zonificació Extensiva E-5, i les annexes al Port Vell se'ls hi aplicarà les zonificacions G1 i G2 establertes al Pla Parcial d'Ordenació de les parcel·les cadastrals números 231 i 232.

- Registre Finca nº 5470: Superfície de 172,62 m².
Edificabilitat: 0,35 m²/m².
Superfície edificable: 60,42 m².
- Parcel·la 154 del polígon 18: Superfície de 101,26 m².
Edificabilitat: 0,35 m²/m².
Superfície edificable: 35,44 m².
- Parcel·la 153 del polígon 18: Superfície de 113,26 m².
Edificabilitat: 0,50 m²/m².
Superfície edificable: 56,63 m².
- Parcel·la 152 del polígon 18: Superfície de 72,29 m².
Edificabilitat: 0,50 m²/m².
Superfície edificable: 36,15 m².
- Parcel·la 151 del polígon 18: Superfície de 49,16 m².
Edificabilitat: 0,50 m²/m².
Superfície edificable: 24,58 m².
- Parcel·la 173 del polígon 18: Superfície de 54,02 m².
Edificabilitat: 0,50 m²/m².
Superfície edificable: 27,01 m².
- Parcel·la 174 del polígon 18: Superfície de 101,78 m².
Edificabilitat: 0,50 m²/m².
Superfície edificable: 50,89 m².



Ajuntament de **Son Servera**

(ILLES BALEARS)

- Parcel·la 218 del polígon 18: Superfície de 46,72 m².
Edificabilitat: 0,50 m²/m².
Superfície edificable: 23,36 m².
- Parcel·la 217 del polígon 18: Superfície de 110,86 m².
Edificabilitat: 0,50 m²/m².
Superfície edificable: 55,43 m².
- Parcel·la 221 del polígon 18: Superfície de 63,94 m².
Edificabilitat: 0,50 m²/m².
Superfície edificable: 31,97 m².
- Parcel·la 222 del polígon 18: Superfície de 104,67 m².
Edificabilitat: 0,50 m²/m².
Superfície edificable: 52,34 m².
- Parcel·la 225 del polígon 18: Superfície de 111,45 m².
Edificabilitat: 0,50 m²/m².
Superfície edificable: 55,73 m².
- Parcel·la 436 del polígon 18: Superfície de 85,05 m².
Edificabilitat: 0,22 m²/m².
Superfície edificable: 18,88 m².

Per tant, les valoracions donarien els següents resultats:

- Registre Finca n^o 5470: Superfície de 172,62 m².
Valoració dels terrenys de cessió: 60,42 m² X 300,13 €/m² = 18.133,85 euros.
- Parcel·la 154 del polígon 18: Superfície de 101,26 m².
Valoració dels terrenys de cessió: 35,44 m² X 300,13 €/m² = 10.636,61 euros.
- Parcel·la 153 del polígon 18: Superfície de 113,26 m².
Valoració dels terrenys de cessió: 56,63 m² X 300,13 €/m² = 16.996,36 euros.
- Parcel·la 152 del polígon 18: Superfície de 72,29 m².
Valoració dels terrenys de cessió: 36,15 m² X 300,13 €/m² = 10.849,70 euros.
- Parcel·la 151 del polígon 18: Superfície de 49,16 m².
Valoració dels terrenys de cessió: 24,58 m² X 300,13 €/m² = 7.377,20 euros.
- Parcel·la 173 del polígon 18: Superfície de 54,02 m².
Valoració dels terrenys de cessió: 27,01 m² X 300,13 €/m² = 8.106,51 euros.



Ajuntament de **Son Servera**

(ILLES BALEARS)

- Parcel·la 174 del polígon 18: Superfície de 101,78 m².
Valoració dels terrenys de cessió: 50,89 m² X 300,13 €/m² = 15.273,62 euros.
- Parcel·la 218 del polígon 18: Superfície de 46,72 m².
Valoració dels terrenys de cessió: 23,36 m² X 300,13 €/m² = 7.011,04 euros.
- Parcel·la 217 del polígon 18: Superfície de 110,86 m².
Valoració dels terrenys de cessió: 55,43 m² X 300,13 €/m² = 16.636,25 euros.
- Parcel·la 221 del polígon 18: Superfície de 63,94 m².
Valoració dels terrenys de cessió: 31,97 m² X 300,13 €/m² = 9.595,16 euros.
- Parcel·la 222 del polígon 18: Superfície de 104,67 m².
Valoració dels terrenys de cessió: 52,34 m² X 300,13 €/m² = 15.708,80 euros.
- Parcel·la 225 del polígon 18: Superfície de 111,45 m².
Valoració dels terrenys de cessió: 55,73 m² X 300,13 €/m² = 16.726,24 euros.
- Parcel·la 436 del polígon 18: Superfície de 85,05 m².
Valoració dels terrenys de cessió: 18,88 m² X 300,13 €/m² = 5.666,45 euros.

Annex I – Estudi de Mercat.

Son Servera, a 6 de setembre de 2.011.

Ana Belén García Sacristán
arquitecta municipal



Ajuntament de **Son Servera**
(ILLES BALEARS)

ANNEX I – ESTUDI DE MERCAT.

ANNEX - ESTUDI DE MERCAT.

MUESTRA NÚMERO	PREU HABITATGE	REGULARITZAT COMISSIONS AGÈNCIA	FONT RECERCA	COEFICIENT SITUACIÓ	COEFICIENT ANTIGUITAT	PREU HOMOGENEITZAT	SUPERFÍCIE HABITATGE	HOMOGENEITZAT DEL M2 CONSTRUÏT
Cala Bona	270.000,00	256.500,00	inmobiliario.com	1,00	1,00	256.500,00	121,00	2.119,83
Golf Los Pinos	585.000,00	555.750,00	casas.trovit.es	0,95	1,00	527.962,50	198,00	2.666,48
Golf Los Pinos	330.000,00	313.500,00	mercae.com	1,00	1,00	313.500,00	135,00	2.322,22
Cala Bona	700.000,00	665.000,00	hogaria.net	1,00	1,00	665.000,00	231,00	2.878,79
Costa Los Pinos	402.000,00	381.900,00	casas.trovit.es	1,00	1,10	420.090,00	300,00	1.400,30
Port Verd	900.000,00	855.000,00	casas.facilismo.com	0,90	1,00	769.500,00	600,00	1.282,50
Port Nou	1.300.000,00	1.235.000,00	casas.trovit.es	0,90	1,00	1.111.500,00	450,00	2.470,00
Costa Los Pinos	940.000,00	893.000,00	casas.trovit.es	1,00	1,00	893.000,00	450,00	1.984,44
Cala Bona	800.000,00	760.000,00	casas.trovit.es	1,00	1,00	760.000,00	320,00	2.375,00
Cala Millor	630.000,00	598.500,00	nestoria.es	1,10	1,00	658.350,00	255,00	2.581,76

€/m2

MITJA
ARITMÈTICA

2.208,13

MITJA
PONDERADA

2.083,46

6.375.402,50

3.060,00

MITJA
GLOBAL
PONDERADA

2.145,80

EXPROPIACIONES E INDEMNIZACIONES

Las expropiaciones a realizar en el vial de referencia según planos 7.1, 7.2 y 7.3 serán:

PARCELA	OCUPACIÓN (m2)	INDEMNIZACIÓN (€/m2)	INDEMNIZACIÓN (€)
Solar 3965905	67'59	23'66 x 520'13	12.306'27
Solar 3965904	51'39	17'99 x 520'13	9.357'14
Registro Finca nº 5470	172'62	60'42 x 300'13	18.133'85
Pol:18 Parcela: 154	101'26	35'44 x 300'13	10.636'61
Pol; 18 Parcela: 153	113'26	56'63 x 300'13	16.996'36
Pol:18 Parcela: 152	72'29	36'15 x 300'13	10.849'70
Pol:18 Parcela: 151	49'16	24'58 x 300'13	7.377'20
Pol: 18 Parcela: 173	54'02	27'01 x 300'13	8.106'51
Pol: 18 Parcela: 174	101'78	50'89 x 300'13	15.273'62
Pol: 18 Parcela: 218	46'72	23'36 x 300'13	7.011'04
Pol:18 Parcela: 217	110'86	55'43 x 300'13	16.636'25
Pol:18 Parcela: 221	63'94	31'97 x 300'13	9.595'16
Pol:18 Parcela: 222	104'67	52'34 x 300'13	15.708'80
Pol:18 Parcela: 225	111'45	55'73 x 300'13	16.726'24
Pol:18 Parcela: 436	85'05	18'88 x 300'13	5.666'45
TOTAL EXPROPIADO	1.306'06		180.581'06

ANEJO N° 7

PRESUPUESTO DE INVERSION

PRESUPUESTO DE INVERSION

1. PRESUPUESTO DE EJECUCION MATERIAL

En el Documento nº4 Presupuesto, figuran las medidas de todas las unidades de obra que intervienen en el Proyecto, así como los Cuadros de Precios.

Aplicando a las citadas mediciones los correspondientes precios que figuran en los Cuadros, se obtiene un Presupuesto de Ejecución Material de las obras de DOSCIENTOS OCHENTA Y CINCO MIL DOSCIENTOS UN EUROS CON SETENTA Y CINCO CENTIMOS (585.201'75 €).

2. PRESUPUESTO DE EJECUCION POR CONTRATA

Incrementado el Presupuesto de Ejecución Material de las obras un 13 % de Gastos Generales, un 6 % de Beneficio Industrial y un 16 % en concepto de IVA sobre los conceptos anteriores, de acuerdo con la legislación vigente se obtiene un Presupuesto de Ejecución por Contrata de OCHOCIENTOS VEINTIUN MIL SETECIENTOS CUARENTA EUROS CON TREINTA CENTIMOS (821.740'30 €).

3. PRESUPUESTO PARA CONOCIMIENTO DE LA ADMINISTRACION

Sumando el Presupuesto de Ejecución por Contrata, el importe de los gastos de las expropiaciones y de los Honorarios de los técnicos se obtiene el siguiente Presupuesto para conocimiento de la Administración:

Presupuesto de Ejecución por Contrata.....	821.740'30 €
Honorarios Redacción de Proyecto (821.740'30 x 4%)	32.869'61 €
Honorarios D.O. de I.T.O.P. (821.740'30 x 4%)	32.869'61 €
Expropiaciones.....	<u>180.581'06 €</u>
TOTAL.....	1.068.060'59 €

Por tanto se obtiene un Presupuesto para Conocimiento de la Administración de UN MILLON SESENTA Y OCHO MIL SESENTA EUROS CON CINCUENTA Y NUEVE CENTIMOS (1.068.060'59 €).

ANEJO N° 8

ESTUDIO DE SEGURIDAD Y SALUD

2. PLANOS

3.PLIEGO DE CONDICIONES

4.PRESUPUESTO

MEDICIONES

CUADRO DE PRECIOS N° 1

CUADRO DE PRECIOS N° 2

PRESUPUESTO