

MODIFICACIÓ DEL PLA GENERAL D'ORDENACIÓ URBANA DEL MUNICIPI DE POLLENÇA A L'ÀMBIT URBÀ DE FORMENTOR



DOCUMENT PER A L'APROVACIÓ INICIAL

Gener 2026

MEMÒRIA INFORMATIVA. DOCUMENT D'INFORMACIÓ
MEMÒRIA JUSTIFICATIVA. DOCUMENT D'ORDENACIÓ
ESTUDI D'AVUACIÓ DE LA MOBILITAT GENERADA
ANNEXOS
PLÀNOLS D'INFORMACIÓ I D'ORDENACIÓ
NORMES URBANÍSTIQUES I FITXES DE GESTIÓ
ESTUDIS ECONÒMICS
ESTUDI AMBIENTAL ESTRATÈGIC
ESTUDI D'IMPACTE I INTEGRACIÓ PAISATGÍSTICA

**Avaluació econòmica-financera de la Modificació del PGOU
de Pollença a Formentor
Document per a l'Aprovació Inicial**

Redactat per:
VIA, ECONOMIA i URBANISME, SLP
JORNET, LLOP, PASTOR arquitectes

Data: gener 2026
Referència interna VIA: V-20643. EVE. Ap. In

Índex

Índex.....	1
1. INTRODUCCIÓ.....	2
2. MARC LEGAL.....	3
3. CONTINGUT DE LA VIABILITAT ECONÒMICA.....	4
4. CONTEXTUALITZACIÓ DEL PLANJEAMENT URBANÍSTIC	6
5. AGENDA.....	8
6. ESTRUCTURA I ABAST DEL DOCUMENT DE VIABILITAT ECONÒMICA	9
7. PARÀMETRES URBANÍSTICS.....	10
8. CONCEPTES GENERALS D'UN ESTUDI ECONÒMIC I FINANCER	18
9. CÀLCUL DELS VALORS DE REPERCUSSIÓ (VRS).....	19
9.1 Determinació del valor de mercat del producte immobiliari acabat o valor en venda. Ús d'habitatge i terciari-comercial	19
9.2 Determinació del valor de mercat del producte immobiliari acabat associat a l'ús hotel·ler	26
9.3 Resum dels valor de mercat de tots els usos	30
9.4 Determinació de les despeses associades a la construcció d'aquests productes immobiliaris	31
9.5 Aplicació de la formulació del mètode residual estàtic	31
10. ESTIMACIÓ DE L'APROFITAMENT URBANÍSTIC.....	38
10.1 Aprofitament urbanístic del PA0A Polígon d'Urbanització Formentor	38
10.2 Aprofitament urbanístic de la UA. 01. Parc Central	38
10.3 Aprofitament urbanístic de la UA. 02. Porta de Formentor	39
10.4 Aprofitament urbanístic de la UA. 03. Centre de Formentor	40
11. ESTIMACIÓ DELS COSTOS DE TRANSFORMACIÓ DEL SÒL.....	41
11.1 Càlcul del repartiment de les despeses generals (PA0A) entre les diferents UA.....	42
11.2 Estimació del cost de transformació de cada àmbit	43
12. ANÀLISI DE LA VIABILITAT ECONÒMICA.....	44
12.1 Metodologia, formulació i valors del mètode residual dinàmic	44
12.2 Taxa d'actualització	44
12.3 Càlcul de la viabilitat econòmica. PA0A	45
12.4 Càlcul de la viabilitat econòmica. UA01	46
12.5 Càlcul de la viabilitat econòmica. UA02	47
12.6 Càlcul de la viabilitat econòmica. UA03	48
13. CÀLCUL DE LA RENDIBILITAT.....	49
14. CONCLUSIONS.....	50
DOCUMENTS ANNEXES	52
Document annex 1. Recull de les mostres de mercat.....	53
Document annex 2. Recull de les dades d'oferta de preus de pernoctacions	161

1. INTRODUCCIÓ

Aquest document d'Estudi Econòmic-Financer està redactat per:

VIA, ECONOMIA i URBANISME, SLP: Enric González Duran arquitecte DALF expert en valoracions urbanístiques i Georgina Vázquez Utzet arquitecta Màster en Gestió Urbanística

JORNET, LLOP, PASTOR arquitectes: Sebastià Jornet i Forner, arquitecte urbanista

El present document analitza la viabilitat econòmica de la Modificació del PGOU de Pollença a Formentor. Document per a l'Aprovació Inicial.

El present Estudi Econòmic i Financer té com a objectiu determinar si, a data actual i dins de l'abast i precisió pròpies d'un document de modificació de planejament general, és viable econòmicament atenent als seus ingressos i despeses esperats.

2. MARC LEGAL

Aquest document té per objecte estimar el cost econòmic de les actuacions de transformació urbanística previstes, identificar els subjectes públics o privats responsables de la seva execució i establir els terminis de desenvolupament.

La disposició urbanística que emmarca el contingut dels estudis econòmics és l'establerta per l'article 47 de la Llei 12/2017, de 29 de desembre, d'urbanisme de les Illes Balears (LUIB), així com per l'article 40 del Reglament general de la Llei 12/2017 per a l'illa de Mallorca, en els quals s'especifica la necessitat de disposar dels estudis econòmics que permetin avaluar les actuacions del Pla, així com la seva programació temporal.

L'article 40 del Reglament general de la Llei 12/2017, de 29 de desembre, d'urbanisme de les Illes Balears, per a l'illa de Mallorca, vigent a la data d'aprovació d'aquesta Modificació del Pla General, juntament amb l'article 38 de la Llei 12/2017 (LUIB), estableix respecte a la documentació de la programació (agenda) i l'avaluació econòmica de les actuacions a desenvolupar que ha de contenir el Pla el següent:

L'estudi econòmic i financer del pla conté:

- L'estimació del cost econòmic de les obres d'urbanització, serveis i dotacions, ja sigui de nova implantació, d'ampliació o de modificació de les existents, de totes les actuacions urbanístiques.
- La identificació dels subjectes privats o públics responsables de la seva execució i, en el segon supòsit, la identificació de les administracions responsables.
- L'establiment dels terminis en què se'n preveu el desenvolupament.
- La programació de les actuacions (Agenda):
- D'acord amb l'article 35.2 del Reglament, el pla ha de fixar una programació detallada de les actuacions de transformació urbanística, que s'ha d'actualitzar periòdicament i, com a màxim, cada sis anys.
- Aquesta programació ha de fixar les previsions temporals per al desenvolupament de la resta d'actuacions que no siguin de transformació urbanística (sistemes generals, etc.).
- La memòria de viabilitat econòmica i l'informe de sostenibilitat:
 - S'haurà d'incloure una anàlisi de la rendibilitat econòmica (memòria de viabilitat) per a aquelles actuacions que comportin nous aprofitaments o canvis d'ús.
 - S'haurà de ponderar l'impacte de les actuacions en les hisendes públiques (informe de sostenibilitat), especialment pel que fa al manteniment de les infraestructures i la prestació de serveis resultant.

Finalment, el RDL 7/2015, de 30 d'octubre, pel qual s'aprova el text refós de la Llei de Sòl i Rehabilitació Urbana determina, en el seu article 22.5, que l'ordenació i execució de les actuacions sobre el medi urbà, siguin o no de transformació urbanística, requerirà l'elaboració d'una memòria que assegurí la seva viabilitat econòmica, en termes de rendibilitat, d'adequació als límits del deure legal de conservació i d'un adequat equilibri entre els beneficis i les càrregues derivats de la mateixa, per als propietaris inclosos en el seu àmbit d'actuació

Normativa d'aplicació:

- Llei 12/2017, de 29 de desembre, d'urbanisme de les Illes Balears (LUIB).
- Reglament general de la Llei 12/2017, de 29 de desembre, d'urbanisme de les Illes Balears.
- 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.
- Real Decreto 1492/2011, de 24 d'octubre, por el que se aprueba el Reglamento de valoraciones de la Ley de Suelo.

3. CONTINGUT DE LA VIABILITAT ECONÒMICA

L'avaluació econòmica és el document que ha d'avaluar econòmicament la implantació dels serveis i l'execució de les obres d'urbanització, tal i com especifica l'article 47 de la Llei 12/2017, de 29 de desembre, d'urbanisme de les Illes Balears (LUIB).

El contingut de l'avaluació econòmica i financera, pel que fa a la quantificació econòmica, respon als determinis d'aquest marc normatiu i de l'article 40 del Reglament general de la Llei 12/2017 per a l'illa de Mallorca, tot estimant la capacitat d'inversió de la Hisenda municipal; definint els criteris de valoració segons la vigent legislació estatal de sòl (RDL 7/2015) per a les adquisicions de sòl que corresponen a les diferents administracions, la valoració de les obres d'urbanització i instal·lació d'equipaments, infraestructures i serveis i, en darrer lloc, l'avaluació econòmica de les inversions, el finançament previst i la viabilitat econòmica de la Modificació Puntual del Pla General de Pollença a l'àmbit de Formentor.

D'acord amb l'article 47 de la Llei 12/2017, de 29 de desembre, d'urbanisme de les Illes Balears (LUIB) i l'article 40 del Reglament general de la Llei 12/2017 per a l'illa de Mallorca, la finalitat de l'avaluació econòmica de la Modificació ha de ser conèixer el grau d'implicació econòmica que es preveu per a l'administració pública i, en primera instància, respecte al propi Ajuntament de Pollença, de tal manera que les determinacions incloses en aquest Pla puguin ser assumides per l'administració que el promou sense comprometre l'estabilitat pressupostària (Informe de Sostenibilitat Econòmica).

En aquest sentit, l'estudi economicofinancer calcula aquelles inversions previstes en la Modificació, diferenciant clarament les que corresponen a la iniciativa privada d'aquelles que poguessin correspondre al sector públic. En el cas de l'àmbit de Formentor, es consideren inversions autofinançades aquelles que estan incloses dins d'un àmbit de gestió (Polígon o Unitat d'Actuació) que garanteix la seva execució mitjançant el sistema de compensació, tal com estableix l'estratègia de gestió d'aquest document.

Es tracta, en definitiva, de no fer un mer pla comptable de la Modificació, sinó de posar l'accent en aquella part més estratègica respecte als elements considerats estructurants del model que es proposa desenvolupar per dotar l'àmbit de serveis i regularitzar-lo urbanísticament, i que en el present cas fa referència al següent:

1. L'execució de les infraestructures generals (PA 0A): Garantir el finançament privat, a través de quotes d'urbanització, de la xarxa de sanejament, abastament d'aigua i soterrament de línies, necessàries perquè les parcel·les assoleixin la condició de solar.
2. L'obtenció i urbanització dels espais lliures estratègics (UA 01 i UA 03): Assegurar la viabilitat econòmica de la creació del Parc Central i la millora dels espais públics mitjançant la reordenació de volums i usos dins les unitats d'actuació.
3. La sostenibilitat del manteniment futur: Verificar que els nous espais públics i infraestructures cedits a l'Ajuntament no generaran un dèficit a les arques municipals, gràcies a la generació de nous ingressos fiscals (IBI) derivats de la regularització patrimonial dels immobles.

El que estableix l'article 40 del Reglament general de la Llei 12/2017 per a l'illa de Mallorca, aprovat definitivament per acord del Ple del Consell Insular de Mallorca de 29 de març de 2023, en desenvolupament de l'article 47 de la Llei 12/2017 (LUIB), respecte al contingut dels estudis econòmics de la Modificació és el següent:

40.1. L'estudi econòmic i financer conté l'estimació del cost econòmic de les obres d'urbanització, serveis i dotacions, ja sigui de nova implantació, d'ampliació o de modificació de les existents. Així mateix, inclou la identificació dels subjectes privats o públics responsables de la seva execució — que en l'àmbit de Formentor correspon a la iniciativa privada mitjançant el sistema de compensació per al Polígon i les Unitats d'Actuació—, i l'establiment dels terminis en què se'n preveu el desenvolupament.

A més, de conformitat amb l'article 40.3 del Reglament i 47.3 de la LUIB, s'inclou la memòria de viabilitat econòmica per analitzar la rendibilitat de les actuacions que comportin nous aprofitaments, i l'informe de sostenibilitat econòmica per ponderar l'impacte de la recepció de la urbanització en les hisendes públiques.

4. CONTEXTUALITZACIÓ DEL PLANJEAMENT URBANÍSTIC

Els objectius de desenvolupament de la Modificació queden reflectits en la mateixa Memòria d'ordenació i s'engloben dintre de quatre directrius estratègiques: la dotació de l'àmbit dels serveis urbans i les infraestructures necessàries per convertir-lo en sòl urbà consolidat; la protecció del front marítim de Formentor evitant l'efecte pantalla; l'enfortiment de l'estructura de Formentor a través dels espais públics i especialment la concentració de zones verdes centrals; i l'afavoriment de l'accessibilitat i la mobilitat sostenible a l'àmbit litoral.

L'objectiu principal és dotar l'àmbit de Formentor dels serveis urbanístics bàsics definits a l'article 22 de la LUIB (xarxa viària pavimentada, abastament d'aigua, energia elèctrica, enllumenat públic i sanejament).

Atès que l'àmbit es troba classificat com a urbà però manca d'aquests serveis complets, es regeix per la Disposició Transitòria Onzena de la LUIB, considerant-se Sòl Urbà sense Urbanització Consolidada. Això obliga els propietaris a completar la urbanització per assolir la condició de solar segons els que es determina en l'esmentada disposició:

1. Els terrenys que a l'entrada en vigor d'aquesta llei es trobin classificats formalment com a sòl urbà en els instruments de planejament urbanístic general i que no disposen dels serveis urbanístics bàsics a què es refereix l'article 22 d'aquesta llei, passen a tenir la condició de sòl urbà sense urbanització consolidada.

2. Les persones propietàries d'aquest sòl han d'acabar, completar o executar al seu càrrec la urbanització necessària, i cedir els terrenys destinats a vials si s'escau, perquè els terrenys assoleixin la condició de solar i els han d'edificar en els terminis que resultin de l'aplicació de l'article 29 d'aquesta llei. Si per això són necessàries actuacions de transformació urbanística distintes a les de la simple compleció de la urbanització en els termes que defineix l'apartat 2 de l'article 29 esmentat, s'aplica el que preveu l'apartat 3, amb les especialitats següents:

a) Els deures prevists a les lletres b), c), g), h) i i) es duen a terme d'acord amb les determinacions del planejament en vigor.

b) Els deures prevists a la lletra d) són d'aplicació quan el percentatge del deure de cessió de sòl lucratiu lliure de càrregues d'urbanització no l'estableixi el planejament urbanístic en vigor.

En el cas d'aplicació d'aquesta lletra d), atès que s'hi permet un ajust d'aquest percentatge, se supedita als resultats de l'informe de sostenibilitat econòmica i de la memòria de viabilitat econòmica formulats d'acord amb el que s'estableix en els articles 47.2 i 47.3 d'aquesta llei i en la legislació estatal.

c) Independentment del que preveu la lletra b) anterior, si la gestió i l'execució de l'actuació de transformació urbanística ho fa necessari, l'ajuntament ha de delimitar una unitat d'actuació d'acord amb l'article 73 d'aquesta llei.

3. No obstant el que preveuen els apartats anteriors, l'ajuntament corresponent conserva la potestat d'alteració del planejament, sigui per conferir una nova ordenació dels terrenys mantenint la condició de sòl urbà sense urbanització consolidada, sigui per conferir-los una nova classificació com a sòl urbanitzable o com a sòl rústic.

4. S'estableix el termini d'un any, des de l'aprovació d'aquesta llei, perquè els municipis afectats per aquesta disposició modifiquin el seu planejament general per adaptar-s'hi.

5. Les desclassificacions de sòls urbans conforme al que preveu aquesta disposició no dona lloc a indemnització, d'acord amb el que estableix la legislació estatal.

Pel que fa referència a l'Agenda de les actuacions de la Modificació i la seva avaluació econòmica i financera, s'estableixen dos grans conjunts d'actuacions: en primer lloc, aquelles que estan sotmeses a algun règim o tipus de gestió que ja garanteix al seu interior el repartiment equitatiu de beneficis i càrregues (Unitats d'Actuació de reordenació urbana); i, en segon lloc, les que corresponen a l'execució coordinada de les obres generals de serveis i urbanització (Polígon d'Actuació).

La Modificació estableix a grans trets una estructura de gestió basada en un Polígon d'Actuació i tres Unitats d'Actuació:

- Polígon d'Actuació UA 0A (Urbanització de Formentor): Destinat a garantir l'execució coordinada de les obres generals de serveis i urbanització.
- Unitat d'Actuació UA 01 (Parc Central): Orientada a concentrar i obtenir sòls d'espai lliure.
- Unitat d'Actuació UA 02 (Porta de Formentor): Destinada a reordenar l'accés principal.
- Unitat d'Actuació UA 03 (Centre de Formentor): Per reforçar la centralitat del sistema verd i assegurar la implantació d'infraestructures estratègiques.

Les actuacions que conté l'Agenda econòmica, es refereixen a la cessió de sòl d'aquelles actuacions considerades noves en la revisió del present planejament, així com les obres d'urbanització i implantació de serveis dels sistemes generals que es considerin d'especial significació, mentre que aquelles actuacions ja vigents en l'anterior Pla o que no tenen una especial rellevància no s'han tingut en consideració, ja que formen part de l'obra ordinària i quotidiana de l'Ajuntament i la seva execució, en cap cas, no pot ser considerada inviable econòmicament, ni per l'import ni per la importància de la mateixa actuació.

No hi ha valoracions de l'adquisició de sòl per part dels organismes públics, ni despeses d'urbanització, ni instal·lació d'equipaments i serveis, així com atribució del finançament als diferents organismes públics i privats, per tant aquests no formen part del contingut de la mateixa Agenda econòmica i financera.

5. AGENDA

L'article 35.2 del Reglament general de la Llei 12/2017, de 29 de desembre, d'urbanisme de les Illes Balears, per a l'illa de Mallorca, en concordança amb l'article 38.2 de la Llei 12/2017 (LUIB), estableix sobre el contingut de la programació de les actuacions (agenda) que aquesta ha d'establir el següent:

- Establir una programació detallada de les actuacions de transformació urbanística del Pla General i, concretament, regular els terminis per a la formulació i tramitació del planejament de desenvolupament (plans parcials o especials) i per a la seva execució.
- Establir la programació temporal per al desenvolupament de la resta d'actuacions que no siguin de transformació urbanística, i en especial les relatives a la realització i execució dels sistemes generals.
- Establir les previsions temporals per a l'execució de les unitats d'actuació en sòl urbà (actuacions de reforma interior, renovació urbana o dotació) i l'execució de les altres actuacions urbanístiques definides pel pla.
- Fixar els terminis per iniciar obligatòriament l'edificació dels solars produïts després de l'execució urbanística i dels existents a les àrees concretes que determini, d'acord amb l'article 114 de la LUIB.
- Identificar els subjectes privats o públics responsables de la seva execució i determinar el sistema de gestió (compensació o cooperació) aplicable per a la promoció del planejament urbanístic derivat, d'acord amb l'article 40.1 del Reglament.

Pel que fa a l'establiment dels terminis per a l'edificació d'acord amb l'article 35.2.d) del Reglament general de la Llei 12/2017 per a l'illa de Mallorca, en relació amb l'article 114 de la Llei 12/2017, de 29 de desembre, d'urbanisme de les Illes Balears (LUIB), aquests es fixen de forma concreta en les fitxes normatives que acompanyen la documentació d'aquesta Modificació, d'acord amb el que s'estableix a la vigent legislació urbanística.

La previsió, en termes d'agenda o temporalització, en què es preveu que es desenvolupin el Polígon i les Unitats d'Actuació de la Modificació del Pla General de Pollença, es divideix en sexennis a fi i efecte d'establir una lògica seqüencial en l'execució del Pla, donant compliment a la programació detallada exigida per l'article 38.2 de la LUIB.

La seqüència de les actuacions del Polígon i les Unitats d'Actuació que incorpora aquesta Modificació i l'horitzó del seu desplegament, així com la identificació respecte la iniciativa que li correspon el desenvolupament del planejament, és el que segueix a continuació, en el quadre adjunt:

Actuació	Sistema d'Actuació	Termini
PA 0A Polígon d'Urbanització Formentor	Compensació	1r Sexenni
UA. 01. Parc Central	Compensació	1r Sexenni
UA. 02. Porta de Formentor	Compensació	1r Sexenni
UA. 03. Centre de Formentor	Compensació	1r Sexenni

6. ESTRUCTURA I ABAST DEL DOCUMENT DE VIABILITAT ECONÒMICA

El present document té com a finalitat avaluar la viabilitat econòmica d'una modificació de planejament general. Per tant, ha d'estimar la viabilitat econòmica segons els paràmetres de la modificació.

La Modificació preveu quatre àmbits:

- PA 0A Polígon d'Urbanització Formentor
- UA. 01. Parc Central
- UA. 02. Porta de Formentor
- UA. 03. Centre de Formentor

Per tant, caldrà dur a terme un anàlisi de la viabilitat econòmica de manera independent per a cadascun dels àmbits.

En el primer cas, s'estimen les despeses d'urbanització pendents i l'aprofitament urbanístic que preveu la Modificació per tal d'acreditar que l'aprofitament urbanístic és suficient per a poder fer front a les despeses d'urbanització i que el valor residual del sòl és suficient per acreditar que el PA0A és viable econòmicament i amb uns valors que es consideren raonables atesa la casuística pròpia associada l'aprofitament urbanístic i càrregues urbanístiques previstes i el seu emplaçament.

En el cas de les tres unitats d'actuació, a banda d'analitzar la viabilitat econòmica en termes semblants al cas del PA0A, també cal estimar quin és l'aprofitament urbanístic de les tres UA segons en planejament vigent per tal de determinar si hi ha increment d'aprofitament i, per tant, cal fer cessions d'aprofitament a l'Ajuntament (administració actuant).

El valor residual del sòl serà l'indicatiu que determinarà la rendibilitat econòmica de la transformació urbanística prevista a la Modificació.

Atenent a aquesta casuística, el present document s'estructurarà de la següent manera:

- Determinació dels paràmetres urbanístics.
- Càlcul dels diferents valors de repercussió (VRS).
- Estimació de l'aprofitament urbanístic dels 4 àmbits segons el planejament proposat.
- Estimació de l'aprofitament urbanístic de les 3 UA segons el planejament vigent.
- Càlcul, si s'escau, de l'import econòmic de la cessió d'aprofitament a l'administració actuant.
- Estimació de les despeses de transformació del sòl per a cadascun dels 4 àmbits.
- Avaluació econòmica i financera de cada àmbit de manera independent atenent als seus propis ingressos i despeses previstos.

7. PARÀMETRES URBANÍSTICS

Nota: Aquest apartat és un recull de la documentació facilitada per JLP.

PA01. Planejament vigent:

Polígon d'actuació PA. 0A. Urbanització Formentor		sòl aportat	
Sòl públic inicial aprox		54.387	11,93%
Sup sòl computable		401.510	88,07%
Total àmbit		455.897	100,00%

1. Unitat d'actuació 1

Espais lliure:				
- Sistema de parcs i jardins		37.220	8,16%	
		0	0,00%	
Xarxa viària i aparcaments:				
- Viari rodat		46.012	10,09%	
- Carrer de vianants		6.196	1,36%	
- Àrea d'aparcament		12.758	2,80%	
Zona de Serveis Urbanístics	IF1	0	0,00%	
Total sòl de sistemes públics		102.186	22,41%	
Zona Residencial Unifamiliar Aïllada	UA1	234.626	51,46%	236.970
Zona Alotjament Turístic	AT1	108.502	23,80%	108.502
Zona Comercial	C2	0	0,00%	0
Zona de Serveis Platja	SP	10.583	2,32%	10.583
Total zones d'aprofitament		353.711	77,59%	
Total àmbit de la Unitat		455.897	100,00%	

2. Edificabilitats MPGOU Formentor

Sostre ús residencial (UA1)	UA1	46.925 m2 st	
Sostre ús residencial hotel·ler (AT1)	AT12	18.084 m2 st	
Sostre ús terciari - comercial (C2)	C2	0 m2 st	
Sostre ús terciari - comercial (SP)	SP	2.117 m2 st	
Total sostre residencial (UA1)		46.925 m2 st	69,91%
Total sostre no residencial (SP)		20.200 m2 st	30,09%
Sostre total		67.125 m2 st	100,00%
Coef edific UA1	UA1	0,200 m2st/m2 sòl	
Coef edific AT1	AT12	0,167 m2st/m2 sòl	
Coef edific C2	C2	0,167 m2st/m2 sòl	
Coef edific SP	SP	0,200 m2st/m2 sòl	
Num hbtg lliures		59 hbtg	
Densitat bruta total àmbit		1,29 hbtg/ha	

PA01. Planejament proposat:

Polígon d'actuació PA. 0A. Urbanització Formentor		sòl aportat	
Sòl públic inicial aprox		54.387	11,93%
Sup sòl computable		401.510	88,07%
Total àmbit		455.897	100,00%
			449835

1. Dades generals de la MPGOU Formentor

Sistema d'espais lliure:			0,00%	21160
- Sistema de parcs i jardins	V	21.162	4,64%	
- Sistema d'espais de protecció paisatgística	PP	0	0,00%	
Sistema Viari:				
- Carrers urbans	Cu	47.110	10,33%	42333
- Carrers cívics	Cc	6.030	1,32%	
- Aparcaments	Cp	12.755	2,80%	
Zona de Serveis Urbanístics	IF1	0	0,00%	
Total sòl de sistemes públics			87,057	19,10%
Zona Residencial Unifamiliar Aïllada Formentor	UA1	249.787	54,79%	
Zona d'Alotjament Turístic Formentor	AT12	109.441	24,01%	
Zona Comercial	C2	0	0,00%	
Zona de Serveis de Platja Formentor	SP	9.612	2,11%	
Total zones d'aprofitament			368.840	80,90%
Total àmbit de la Unitat			455.897	100,00%

2. Edificabilitats MPGOU Formentor

Sostre ús residencial (UA1)	UA1	30.982 m2 st	
Sostre ús residencial hotel·ler (AT1)	AT12	18.040 m2 st	
Sostre ús terciari - comercial	C2	0 m2 st	
Sostre ús terciari - comercial (SP)	SP	1.922 m2 st	
Total sostre residencial (UA1)		30.982 m2 st	60,82%
Total sostre no residencial		19.962 m2 st	39,18%
Sostre total		50.945 m2 st	100,00%
Coef edific UA1	UA1	0,200 m2st/m2 sòl	
Coef edific AT1	AT12	Volumetria específica m2st/m2 sòl	
Coef edific C2		m2st/m2 sòl	
Coef edific SP	SP	0,200 m2st/m2 sòl	
Num hbtg lliures		55 hbtg	
Densitat bruta total àmbit		1,21 hbtg/ha	

UA01. Planejament vigent:

UA. 01. Pare Central		sòl aportat	
Sòl públic inicial aprox		0	0,00%
Sup sòl computable		20.343	100,00%
Total àmbit		20.343	100,00%
1. Unitat d'actuació 1			
Espais lliure:			
- Sistema de parcs i jardins		0	0,00%
		0	0,00%
Xarxa viària i aparcaments:			
- Viari rodat		0	0,00%
- Carrer de vianants		0	0,00%
- Àrea d'aparcament		0	0,00%
Zona de Serveis Urbanístics	IF1	0	0,00%
Total sòl de sistemes públics		0	0,00%
Zona Residencial Unifamiliar Aïllada	UA1	20.343	100,00%
Zona Alotjament Turístic	AT1	0	0,00%
Zona Comercial	C2	0	0,00%
Zona de Serveis Platja	SP	0	0,00%
Total zones d'aprofitament		20.343	100,00%
Total àmbit de la Unitat		20.343	100,00%
2. Edificabilitats MPGOU Formentor			
Sostre ús Residencial unifamiliar aïllada	UA1	4.069 m2 st	
Sostre ús Alotjament turístic	AT12	0 m2 st	
Sostre ús Comercial	C2	0 m2 st	
Sostre ús Serveis Platja	SP	0 m2 st	
Total sostre residencial		4.069 m2 st	100,00%
Total sostre no residencial		0 m2 st	0,00%
Sostre total		4.069 m2 st	100,00%
Coef edific	UA1	0,200 m2st/m2 sòl	
Coef edific	AT12	0,167 m2st/m2 sòl	
Coef edific	C2	0,167 m2st/m2 sòl	
Coef edific	SP	0,200 m2st/m2 sòl	
Volum ús Residencial unifamiliar aïllada	UA1	12.206 m3 st	
Volum ús Alotjament turístic	AT1	0 m3 st	
Volum ús Comercial	C2	0 m3 st	
Volum ús Serveis Platja	SP	0 m3 st	
Total Volum ús residencial (UA1)		12.206 m3 st	100,00%
Total Volum ús no residencial		0 m3 st	0,00%
Volum màxim total		12.206 m3 st	100,00%
Coef volum	UA1	0,6 m3st/m2 sòl	
Coef volum	AT12	0,5 m3st/m2 sòl	
Coef volum	C2	0,5 m3st/m2 sòl	
Coef volum	SP	0,6 m3st/m2 sòl	
Num hbtg lliures		1 hbtg	
Densitat bruta total àmbit		0,49 hbtg/ha	

UA01. Planejament proposat:

UA. 01. Parc Central		sòl aportat
Sòl públic inicial aprox	0	0,00%
Sup sòl computable	20.343	100,00%
Total àmbit	20.343	100,00%

1. Dades generals de la MPGOU Formentor

Sistema d'espais lliure:			
- Sistema de parcs i jardins	V	5.482	26,95%
- Sistema d'espais de protecció paisatgística	PP	0	0,00%
Sistema Viari:			
- Carrers urbans	Cu	0	0,00%
- Carrers cívics	Cc	0	0,00%
- Aparcaments	Cp	0	0,00%
Zona de Serveis Urbanístics	IF1	0	0,00%
Total sòl de sistemes públics		5.482	26,95%
Zona Residencial Unifamiliar Aïllada Formentor	UA1	14.861	73,05%
Zona d'Alotjament Turístic Formentor	AT12	0	0,00%
Zona Comercial	C2	0	0,00%
Zona de Serveis de Platja Formentor	SP	0	0,00%
Total zones d'aprofitament		14.861	73,05%
Total àmbit de la Unitat		20.343	100,00%

2. Edificabilitats MPGOU Formentor

Sostre ús residencial (UA1)	UA1	2.800 m2 st
Sostre ús residencial hotel·er (AT1)	AT12	0 m2 st
Sostre ús terciari - comercial	C2	0 m2 st
Sostre ús terciari - comercial (SP)	SP	0 m2 st
Total sostre residencial (UA1)		2.800 m2 st
Total sostre no residencial		0 m2 st
Sostre total		2.800 m2 st
Coef edific UA1	UA1	0,200 m2st/m2 sòl
Coef edific AT1	AT12	Volumetria m2st/m2 sòl específica
Coef edific C2		m2st/m2 sòl
Coef edific SP	SP	0,200 m2st/m2 sòl
Volum ús residencial (UA1)	UA1	8.400 m3 st
Volum ús residencial hotel·er (AT1)	AT1	0 m3 st
Volum ús terciari - comercial		0 m3 st
Volum ús terciari - comercial (SP1)	SP	0 m3 st
Total Volum ús residencial (UAF)		8.400 m3 st 100,00%
Total Volum ús no residencial		0 m3 st 0,00%
Volum màxim total		8.400 m3 st 100,00%
Coef edific UA1	UA1	0,6 m3st/m2 sòl
Coef edific AT1	AT12	0,5 m3st/m2 sòl
Coef edific C2		0,5 m3st/m2 sòl
Coef edific SP	SP	0,6 m3st/m2 sòl
Num hbtg lliures		4 hbtg
Densitat bruta total àmbit		1,97 hbtg/ha

UA02. Planejament vigent:

UA. 02. Porta de Formentor		sòl aportat	
Sòl públic inicial aprox		0	0,00%
Sup sòl computable		17.280	100,00%
Total àmbit		17.280	100,00%
1. Unitat d'actuació 1			
Espais lliure:			
- Sistema de parcs i jardins		0	0,00%
		0	0,00%
Xarxa viària i aparcaments:			
- Viari rodar		0	0,00%
- Carrer de vianants		0	0,00%
- Àrea d'aparcament		0	0,00%
Zona de Serveis Urbanístics	IF1	0	0,00%
Total sòl de sistemes públics		0	0,00%
Zona Residencial Unifamiliar Aïllada	UA1	0	0,00%
Zona Alotjament Turístic	AT1	0	0,00%
Zona Comercial	C2	17.280	100,00%
Zona de Serveis Platja	SP	0	0,00%
Total zones d'aprofitament		17.280	100,00%
Total àmbit de la Unitat		17.280	100,00%
2. Edificabilitats MPGOU Formentor			
Sostre ús residencial (UA1)	UA1	0 m2 st	
Sostre ús residencial hotelier (AT1)	AT12	0 m2 st	
Sostre ús terciari - comercial (C2)	C2	2.880 m2 st	
Sostre ús terciari - comercial (SP)	SP	0 m2 st	
Total sostre residencial (UA1)		0 m2 st	0,00%
Total sostre no residencial		2.880 m2 st	100,00%
Sostre total		2.880 m2 st	100,00%
Coef edific UA1	UA1	0,200 m2st/m2 sòl	
Coef edific AT1	AT12	0,167 m2st/m2 sòl	
Coef edific C2	C2	0,167 m2st/m2 sòl	
Coef edific SP	SP	0,200 m2st/m2 sòl	
Volum ús residencial (UA1)	UA1	0 m3 st	
Volum ús residencial hotelier (AT1)	AT1	0 m3 st	
Volum ús terciari - comercial (C2)	C2	8.640 m3 st	
Volum ús terciari - comercial (SP)	SP	0 m3 st	
Total Volum ús residencial (UA1)		0 m3 st	0,00%
Total Volum ús no residencial		8.640 m3 st	100,00%
Volum màxim total		8.640 m3 st	100,00%
Coef edific UA1	UA1	0,6 m3st/m2 sòl	
Coef edific AT1	AT12	0,5 m3st/m2 sòl	
Coef edific C2	C2	0,5 m3st/m2 sòl	
Coef edific SP	SP	0,6 m3st/m2 sòl	
Num hbtg lliures		0 hbtg	
Densitat bruta total àmbit		0,00 hbtg/ha	

UA02. Planejament proposat:

UA. 02. Porta de Formentor		sòl aportat	
Sòl públic inicial aprox		0	0,00%
Sup sòl computable		17.280	100,00%
Total àmbit		17.280	100,00%

1. Dades generals de la MPGOU Formentor

Sistema d'espais lliure:				
- Sistema de parcs i jardins	V	10.277	59,47%	
- Sistema d'espais de protecció paisatgística	PP	0	0,00%	
Sistema Viari:				
- Camers urbans	Cu	0	0,00%	
- Camers civics	Cc	0	0,00%	
- Aparcaments	Cp	1.242	7,19%	
Zona de Serveis Urbanístics	IF1	0	0,00%	
Total sòl de sistemes públics			11.519	66,66%
Zona Residencial Unifamiliar Aïllada Formentor	UA1	5.761	33,34%	
Zona d'Alotjament Turístic Formentor	AT12	0	0,00%	
Zona Comercial	C2	0	0,00%	
Zona de Serveis de Platja Formentor	SP	0	0,00%	
Total zones d'aprofitament			5.761	33,34%
Total àmbit de la Unitat			17.280	100,00%

2. Edificabilitats MPGOU Formentor

Sostre ús residencial (UA1)	UA1	700 m2 st	
Sostre ús residencial hotelier (AT1)	AT12	0 m2 st	
Sostre ús terciari - comercial	C2	0 m2 st	
Sostre ús terciari - comercial (SP)	SP	0 m2 st	
Total sostre residencial (UA1)		700 m2 st	100,00%
Total sostre no residencial		0 m2 st	0,00%
Sostre total		700 m2 st	100,00%
Coef edific UA1	UA1	0,200 m2st/m2 sòl	
Coef edific AT1	AT12	Volumetria específica m2st/m2 sòl	
Coef edific C2		m2st/m2 sòl	
Coef edific SP	SP	0,200 m2st/m2 sòl	
Volum ús residencial (UA1)	UA1	2.100 m3 st	
Volum ús residencial hotelier (AT1)	AT1	0 m3 st	
Volum ús terciari - comercial		0 m3 st	
Volum ús terciari - comercial (SP1)	SP	0 m3 st	
Total Volum ús residencial (UAF)		2.100 m3 st	100,00%
Total Volum ús no residencial		0 m3 st	0,00%
Volum màxim total		2.100 m3 st	100,00%
Coef edific UA1	UA1	0,6 m3st/m2 sòl	
Coef edific AT1	AT12	0,5 m3st/m2 sòl	
Coef edific C2		0,5 m3st/m2 sòl	
Coef edific SP	SP	0,6 m3st/m2 sòl	
Num hbtg lliures		1 hbtg	
Densitat bruta total àmbit		0,58 hbtg/ha	

UA03. Planejament vigent:

UA. 03. Centre de Formentor		sòl aportat	
Sòl públic inicial aprox		1.446	4,32%
Sup sòl computable		32.041	95,68%
Total àmbit		33.487	100,00%

1. Unitat d'actuació 1

Espais lliure:			
- Sistema de parcs i jardins		50	0,15%
		0	0,00%
Xarxa viària i aparcaments:			
- Viari rodat		935	2,79%
- Carrer de vianants		945	2,82%
- Àrea d'aparcament		0	0,00%
Zona de Serveis Urbanístics	IF1	0	0,00%
Total sòl de sistemes públics		1.930	5,76%
Zona Residencial Unifamiliar Aïllada	UA1	16.755	50,03%
Zona Allotjament Turístic	AT1	0	0,00%
Zona Comercial	C2	0	0,00%
Zona de Serveis Platja	SP	14.802	44,20%
Total zones d'aprofitament		31.557	94,24%
Total àmbit de la Unitat		33.487	100,00%

2. Edificabilitats MPGOU Formentor

Sostre ús residencial (UA1)	UA1	3.351 m2 st	
Sostre ús residencial hotelier (AT1)	AT12	0 m2 st	
Sostre ús terciari - comercial (C2)	C2	0 m2 st	
Sostre ús terciari - comercial (SP)	SP	2.960 m2 st	
Total sostre residencial (UA1)		3.351 m2 st	53,09%
Total sostre no residencial (SP)		2.960 m2 st	46,91%
Sostre total		6.311 m2 st	100,00%
Coef edific UA1	UA1	0,200 m2st/m2 sòl	
Coef edific AT1	AT12	0,167 m2st/m2 sòl	
Coef edific C2	C2	0,167 m2st/m2 sòl	
Coef edific SP	SP	0,200 m2st/m2 sòl	
Volum ús residencial (UA1)	UA1	10.053 m3 st	
Volum ús residencial hotelier (AT1)	AT1	0 m3 st	
Volum ús terciari - comercial (C2)	C2	0 m3 st	
Volum ús terciari - comercial (SP)	SP	8.881 m3 st	
Total Volum ús residencial (UA1)		10.053 m3 st	53,09%
Total Volum ús no residencial		8.881 m3 st	46,91%
Volum màxim total		18.934 m3 st	100,00%
Coef edific UA1	UA1	0,6 m3st/m2 sòl	
Coef edific AT1	AT12	0,5 m3st/m2 sòl	
Coef edific C2	C2	0,5 m3st/m2 sòl	
Coef edific SP	SP	0,6 m3st/m2 sòl	
Num hbtg lliures		5 hbtg	
Densitat bruta total àmbit		1,49 hbtg/ha	

UA03. Planejament proposat:

UA. 03. Centre de Formentor		sòl aportat	
Sòl públic inicial aprox		1.446	4,32%
Sup sòl computable		32.041	95,68%
Total àmbit		33.487	100,00%
1. Dades generals de la MPGOU Formentor			
Sistema d'espais lliure:			
- Sistema de parcs i jardins	V	184	0,55%
- Sistema d'espais de protecció paisatgística	PP	6.193	18,49%
Sistema Viari:			
- Carrers urbans	Cu	1.437	4,29%
- Carrers cívics	Cc	0	0,00%
- Aparcaments	Cp	0	0,00%
Zona de Serveis Urbanístics	IF1	1.451	4,33%
Total sòl de sistemes públics		9.265	27,67%
Zona Residencial Unifamiliar Aïllada Formentor	UA1	18.255	54,51%
Zona d'Alotjament Turístic Formentor	AT12	0	0,00%
Zona Comercial	C2	0	0,00%
Zona de Serveis de Platja Formentor	SP	5.967	17,82%
Total zones d'aprofitament		24.222	72,33%
Total àmbit de la Unitat		33.487	100,00%
2. Edificabilitats MPGOU Formentor			
Sostre ús residencial (UA1)	UA1	3.651 m2 st	
Sostre ús residencial hotelier (AT1)	AT12	0 m2 st	
Sostre ús terciari - comercial	C2	0 m2 st	
Sostre ús terciari - comercial (SP)	SP	1.193 m2 st	
Total sostre residencial (UA1)		3.651 m2 st	75,37%
Total sostre no residencial		1.193 m2 st	24,63%
Sostre total		4.844 m2 st	100,00%
Coef edific UA1	UA1	0,200 m2st/m2 sòl	
Coef edific AT1	AT12	Volumetria específica m2st/m2 sòl	
Coef edific C2		m2st/m2 sòl	
Coef edific SP	SP	0,200 m2st/m2 sòl	
Volum ús residencial (UA1)	UA1	12.600 m3 st	
Volum ús residencial hotelier (AT1)	AT1	0 m3 st	
Volum ús terciari - comercial		0 m3 st	
Volum ús terciari - comercial (SP1)	SP	3.580 m3 st	
Total Volum ús residencial (UAF)		12.600 m3 st	77,87%
Total Volum ús no residencial		3.580 m3 st	22,13%
Volum màxim total		16.180 m3 st	100,00%
Coef edific UA1	UA1	0,6 m3st/m2 sòl	
Coef edific AT1	AT12	0,5 m3st/m2 sòl	
Coef edific C2		0,5 m3st/m2 sòl	
Coef edific SP	SP	0,6 m3st/m2 sòl	
Num hbtg lliures		6 hbtg	
Densitat bruta total àmbit		1,79 hbtg/ha	

8. CONCEPTES GENERALS D'UN ESTUDI ECONÒMIC I FINANCER

A grans trets, un Estudi Econòmic i financer (o Estudi de Viabilitat Econòmica, EVE) consisteix en tenir en consideració tots els ingressos i despeses previstes en el procés de transformació del sòl per tal de determinar si el resultat econòmic de l'operació de transformació és viable econòmicament.

Per a determinar la viabilitat del procés de transformació, el mètode que s'usarà en el present expedient és el de la obtenció del valor residual del sòl brut.

El càlcul del valor residual del sòl (sòl brut) es calcula a la inversa del procés de transformació del sòl. És a dir, es parteix d'una dada coneguda, el valor de mercat del producte immobiliari acabat i, per tant, del valor total del conjunt del resultat de l'operació immobiliària i d'aquest valor cal anar-hi descomptant totes les despeses associades al procés de transformació. Aquests passos, en ordre invers, són:

1. Venda del producte immobiliari
2. Construcció de l'edificació
3. Obtenció dels solars aptes per a la edificació
4. Construcció de la urbanització, reparcel·lació
5. Tramitació del planejament (derivat, modificació de planejament general...)

Aquest procés rep el nom del mètode residual. Quan es tracta d'una operació a mig/llarg termini com és el cas d'aquest estudi, cal aplicar el mètode residual dinàmic en el que es té en consideració el temps i, per tant, el cost financer.

Així mateix, en tot procés de transformació urbanística hi ha dos etapes clarament diferenciades:

- A. Una etapa inicial de transformació del sòl, en el que s'obtenen solars aptes per a la edificació.
- B. Una segona etapa on es construeixen els edificis sobre els solars per tal d'obtenir el producte immobiliari final.

Atenent al fet que cal seguir l'ordre invers en el procés de càlcul, primerament cal obtenir els valors dels solars (un cop urbanitzats) ja aptes per a la edificació (Etapa B).

Per a l'etapa B s'acostuma a utilitzar el mètode residual estàtic on s'obtenen els valors de repercussió en €/m² de sostre per a cadascun dels usos previstos. Concretament, s'usa la metodologia i formulació establerta al 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 i el reglament que el desenvolupa, el Real Decreto 1492/2011, de 24 de octubre, por el que se aprueba el Reglamento de valoraciones de la Ley de Suelo.

Per a l'etapa A, i partint dels valors inicialment calculats a l'etapa B, s'aplicarà el mètode residual dinàmic. Per a aquesta etapa, al tractar-se d'un càlcul dinàmic, cal preveure un escenari temporal del procés de transformació del sòl on s'incorporin els ingressos i despeses determinats anteriorment.

Per tant, i a mode resum, el document s'estructurarà en quatre blocs principals:

- Recull i exposició de les dades del planejament necessàries per a la redacció del present Estudi de Viabilitat Econòmica.
- Establiment dels valors de repercussió del sòl (en €/m² de sostre) per tal d'obtenir els ingressos deguts a l'etapa B per a cadascun dels usos previstos.
- Establiment dels costos de transformació del sòl (urbanització i gestió urbanística).
- Càlcul del valor residual del sòl brut pel mètode residual dinàmic atenent a la seqüència temporal de fluxos de caixa (ingressos i despeses) en base a l'escenari temporal previst de transformació del sòl.

9. CÀLCUL DELS VALORS DE REPERCUSSIÓ (VRS)

Per al càlcul dels valors de repercussió, s'usarà el mètode residual estàtic establert al Real Decreto 1492/2011, per tal de poder obtenir el valor de repercussió per m²construït.

Per a poder aplicar el mètode residual, cal determinar el valor del producte immobiliari acabat i establir les despeses associades a la construcció d'aquest producte immobiliari acabat per, finalment, poder aplicar la formulació del mètode residual estàtic.

La Modificació del PGOU preveu tres usos diferenciats:

- Habitatges lliures unifamiliars aïllats, amb diferents casuístiques de dimensions del mateixos.
- Ús hotel·ler.
- Ús terciari-comercial.

En el cas dels habitatges i de l'ús terciari-comercial, per a obtenir el valor en venda del producte immobiliari acabat s'ha dut a terme un estudi de mercat.

En el cas de l'ús hotel·ler, no hi ha un mercat immobiliari prou ampli i transparent per a poder estimar el seu valor en venda a partir de testimonis d'ofertes i transaccions d'hotels que responguin a la casuística de Formentor. Per tant, el seu valor s'ha obtingut a partir de la rendibilitat d'una activitat hotelera teòrica. Dins de l'àmbit es troba l'hotel "Four Seasons Resort Mallorca at Formentor" que està en activitat des d'agost de 2024. En aquest sentit, s'ha estimat el valor en venda a partir d'estimar la rendibilitat teòrica d'aquest hotel de 5*. Val a dir que aquesta estimació s'ha dut a terme amb l'objectiu de disposar d'un valor teòric en venda d'un edifici hotel·ler a efectes urbanístics i dins de l'abast i precisió d'un document urbanístic. Per tant, els càlculs en el present document s'han dut a terme a partir de dades d'ofertes del propi hotel i també de dades genèriques publicades per organismes oficials o altres fonts de dades públiques.

9.1 Determinació del valor de mercat del producte immobiliari acabat o valor en venda. Ús d'habitatge i terciari-comercial

Mètode i passos per obtenir el valor en venda

L'anàlisi de mercat es fa amb l'objectiu d'obtenir un valor homogeneïtzat per a cadascuna de les tipologies establertes amb aprofitament urbanístic que depenen d'un estudi de mercat. Per mitjà de les mostres obtingudes un cop homogeneïtzades, s'obté un valor d'oferta pel mètode de comparació. Finalment, un cop homogeneïtzades les mostres, cal aplicar una sèrie de coeficients correctors per tal d'obtenir finalment el valor en venda. Els coeficients s'aplicaran en cada cas, segons sigui necessari.

Com a requisits per usar el mètode de comparació cal l'existència d'un mercat estadísticament significatiu de transaccions o ofertes per a cadascuna de les tipologies considerades. Es considera un mínim de 6 mostres d'ofertes o transaccions.

La determinació de quin és el producte immobiliari raonable de ser executat s'ha dut a terme a partir dels paràmetres urbanístics que preveu el planejament.

No hi ha mostres d'habitatges i locals comercials dins de l'àmbit de Formentor i, per tant, s'ha ampliat l'àmbit incloent altres zones de costa del municipi de Pollença.

Estimació del valor en venda de l'habitatge lliure unifamiliar aïllat

En aquest cas, cal estimar quin seria el preu raonable de venda d'un habitatge unifamiliar aïllat situat a la zona de Formentor. Així mateix, i tal i com ja s'ha avançat, el planejament urbanístic preveu diferents dimensions dels habitatges.

Es preveu una única recerca de testimonis que, posteriorment, seran homogeneïtzats segons les casuístiques de superfície pròpies de cada àmbit de gestió de la Modificació.

El quadre següent recull les principals dades de les mostres:

Num mostra	IMMOBILIÀRIA	ÀMBIT cadastral	SUPERFÍCIE (m²)	PREU (€)	PREU (€/m²)	Any adoptat	estat de conservació	TIPUS HAB	JARDÍ	API
01	Pollentia Properties	R34	220	1.900.000 €	8.636,36	2010	normal	aïllada	si	si
02	Balearic Properties Inmobiliaria	R34	154	1.485.000 €	9.642,86	1984	normal	aïllada	si	si
03	JS Properties	R34	201	1.495.000 €	7.437,81	1990	normal	aïllada	si	si
04	Balear Invest	R34	160	900.000 €	5.625,00	1975	normal	aïllada	si	si
05	Prestige Villas	R20	266	4.500.000 €	16.917,29	2015	normal	aïllada	si	si
06	REMAX Calm	R34	414	3.800.000 €	9.178,74	2025	normal	aïllada	si	si
07	Dickinson Properties	R34	378	2.200.000 €	5.820,11	2000	normal	aïllada	si	si
08	Balearic Properties Inmobiliaria	R34	458	2.500.000 €	5.458,52	1997	normal	aïllada	si	si
09	Balearic Properties Inmobiliaria	R34	408	4.950.000 €	12.132,35	2020	normal	aïllada	si	si
10	Alcudia 2000 Inmobiliaria	R31	440	2.800.000 €	6.363,64	2020	normal	aïllada	si	si
11	Van Poll Real Estate	R31	354	2.975.000 €	8.403,95	2025	normal	aïllada	si	si
12	Krohn & Luedemann	R31	425	4.450.000 €	10.470,59	2005	normal	aïllada	si	si
13	Mallorca North Villas	R34	589	3.995.000 €	6.782,68	2020	normal	aïllada	si	si
14	First Mallorca	R31	588	3.950.000 €	6.717,69	2023	normal	aïllada	si	si
15	JS Properties	R35	667	3.500.000 €	5.247,38	1970	normal	aïllada	si	si
16	Kensington International	R35	575	2.950.000 €	5.130,43	2009	normal	aïllada	si	si

El document annex 1 és un recull de les mostres de mercat.

- Ús: Tots els usos de les mostres son habitatges. Per tant, el coeficient per a totes les mostres és 1,00; de manera que, per a simplificació del quadre d'homogeneïtzació aquest coeficient no es mostrarà en el quadre.
- Data: Les mostres s'han obtingut d'ofertes presents als portals immobiliaris en la mateixa data. Aquesta data és adequada respecte al present estudi.
- Configuració geomètrica de la parcel·la. Les mostres i la finca a valorar no presenten cap fet distintiu pel que fa a la configuració geomètrica de la parcel·la. Per tant, el coeficient per a totes les mostres és 1,00; de manera que, per a simplificació del quadre d'homogeneïtzació aquest coeficient no es mostrarà en el quadre.
- Tipologia i paràmetres urbanístics bàsics: A efectes de la present valoració, totes les mostres son semblants pel que fa a tipologia i paràmetres urbanístics bàsics. Per tant, tenen un coeficient de 1,00; de manera que, per a simplificació del quadre d'homogeneïtzació aquest coeficient no es mostrarà en el quadre.
- Gravàmens o càrregues que condicionen el valor atribuïble al dret de propietat: A efectes de la present valoració, totes les mostres son semblants pel que fa a gravàmens o càrregues. Per tant, totes les mostres tenen un coeficient de 1,00; de manera que, per a simplificació del quadre d'homogeneïtzació aquest coeficient no es mostrarà en el quadre.
- Antiguitat i conservació de la edificació: Coeficient de càlcul automàtic segons els preceptes del RVLS. Es considera que l'habitatge del que s'està buscant el seu valor és un habitatge d'obra nova i que cada mostra té una antiguitat associada. Per al càlcul d'aquest coeficient automàtic s'ha considerat un coeficient F de 0,41.
- Localització: Les mostres estan situades en diferents zones de Pollença. Per aquest motiu, es preveu un coeficient per adequar cada mostra a la casuística de l'emplaçament dels habitatges previstos a la Modificació. En aquest sentit, s'ha usat la delimitació de valors de la ponència cadastral de Pollença. El coeficient s'ha obtingut a partir dels valors de

repercussió d'habitatge de la zona de Formentor i de la resta d'emplaçaments de les mostres (Formentor és zona de valor R20):

	v. ponencia	coeficient
R20	1.445,00	1,0000
R24	1.140,00	1,2675
R31	726,00	1,9904
R34	588,00	2,4575
R35	526,00	2,7471

- Superfície: Es preveuen diverses homogeneïtzacions atenent a la superfície dels habitatges previstos per a cada casuística del planejament. S'aplica un coeficient que deprecia o augmenta el valor de les mostres en un 1% per cada 5% de variació de superfície respecte la superfície de referència de cada tipologia, atenent al criteri que el m2 d'un habitatge petit té més valor UNITARI que el m2 d'un habitatge més gran. En el cas d'habitatges de molt grans dimensions, i per tal de ponderar adequadament aquesta gran diferència de dimensió dels habitatges, es considera que la variació de valor de 1% està referida a una diferència de superfície del 3%. El quadre següent indica les superfícies mitjanes de cadascun dels supòsits previstos a la Modificació:

Ús	superfície mitjana habitatge (m2st)
Habitatge unifamiliar aïllat. PA 0A Polígon d'Urbanització Formentor	563,31
Habitatge unifamiliar aïllat. UA. 01. Parc Central. Pl. vigent	4.069,00
Habitatge unifamiliar aïllat. UA. 01. Parc Central. Pl. proposat	700,00
Habitatge unifamiliar aïllat. UA. 02. Porta de Formentor. Pl. proposat	700,00
Habitatge unifamiliar aïllat. UA. 03. Centre de Formentor. Pl. vigent	670,20
Habitatge unifamiliar aïllat. UA. 03. Centre de Formentor. Pl. proposat	608,50

- Qualitat constructiva: Tant les mostres com la promoció en estudi tindran una qualitat normal. Per tant, totes les mostres tenen coeficient 1,00.
- Jardí: Es considera que els habitatges de la promoció a estudiar sí que disposaran de jardí. Mostres amb jardí, coeficient 1,00. Mostres sense jardí, coeficient 1,05.
- API: Tot i no considerar-se exactament un coeficient homogeneïtzador, sí que cal tenir en compte la existència d'un API intermediari o no. S'ha considerat que la comissió de l'API és del 4%. Per tant, i donat que les ofertes de les mostres incorporen aquest 4% de comissió (a descomptar del valor real del valor de la mostra), el coeficient serà de 0,96 si hi ha API i de 1,00 si no en té.

Del producte de tots els coeficients s'obté el coeficient homogeneïtzador propi de cadascuna de les mostres.

A continuació s'exposen els quadres amb la homogeneïtzació de les mostres associades a cadascuna de les casuístiques:

Habitatge unifamiliar aïllat. PA 0A Polígon d'Urbanització Formentor

Num mostra	SUPERFICIE (m²)	PREU (€)	PREU (€/m²)	c_anfliguitat i conservació	c_superficie	c_jardí	c_ambit	c_API	TOTAL COEFICIENTS	VALOR HOMOGENEÏZAT
01	220	1.900.000 €	8.636,36	1,0404	0,8781	1,0000	2,4575	0,9600	2,1553	18.614,17
02	154	1.485.000 €	9.642,86	1,1496	0,8547	1,0000	2,4575	0,9600	2,3179	22.351,03
03	201	1.495.000 €	7.437,81	1,1190	0,8714	1,0000	2,4575	0,9600	2,3003	17.109,28
04	160	900.000 €	5.625,00	1,2030	0,8568	1,0000	2,4575	0,9600	2,4317	13.678,41
05	266	4.500.000 €	16.917,29	1,0254	0,8944	1,0000	1,0000	0,9600	0,8805	14.894,92
06	414	3.800.000 €	9.178,74	1,0000	0,9470	1,0000	2,4575	0,9600	2,2341	20.506,42
07	378	2.200.000 €	5.820,11	1,0757	0,9342	1,0000	2,4575	0,9600	2,3707	13.797,78
08	458	2.500.000 €	5.458,52	1,0877	0,9626	1,0000	2,4575	0,9600	2,4702	13.483,46
09	408	4.950.000 €	12.132,35	1,0120	0,9449	1,0000	2,4575	0,9600	2,2558	27.368,06
10	440	2.800.000 €	6.363,64	1,0120	0,9562	1,0000	1,9904	0,9600	1,8490	11.766,20
11	354	2.975.000 €	8.403,95	1,0000	0,9257	1,0000	1,9904	0,9600	1,7687	14.864,48
12	425	4.450.000 €	10.470,59	1,0571	0,9509	1,0000	1,9904	0,9600	1,9206	20.110,11
13	589	3.995.000 €	6.782,68	1,0120	1,0091	1,0000	2,4575	0,9600	2,4092	16.340,95
14	588	3.950.000 €	6.717,69	1,0046	1,0088	1,0000	1,9904	0,9600	1,9364	13.008,01
15	667	3.500.000 €	5.247,38	1,2374	1,0368	1,0000	2,7471	0,9600	3,3834	17.754,02
16	575	2.950.000 €	5.130,43	1,0436	1,0042	1,0000	2,7471	0,9600	2,7636	14.178,56

El valor mig homogeneïtzat és de 16.864,12 €/m2const.

D'aquestes mostres homogeneïtzades cal excloure (per considerar-les fora de mercat), aquelles mostres que, un cop homogeneïtzades, disposin de valors més enllà de $\pm 25\%$ del valor mitjà. Aplicant aquest criteri, el valor obtingut és de 16.026,20 €/m2const.

Habitatge unifamiliar aïllat. UA. 01. Parc Central. Pl. Vigent

Num mostra	SUPERFICIE (m²)	PREU (€)	PREU (€/m²)	c_anfliguitat i conservació	c_superficie	c_jardí	c_ambit	c_API	TOTAL COEFICIENTS	VALOR HOMOGENEÏZAT
01	220	1.900.000 €	8.636,36	1,0404	0,6847	1,0000	2,4575	0,9600	1,6806	14.514,03
02	154	1.485.000 €	9.642,86	1,1496	0,6793	1,0000	2,4575	0,9600	1,8422	17.764,21
03	201	1.495.000 €	7.437,81	1,1190	0,6831	1,0000	2,4575	0,9600	1,8034	13.413,35
04	160	900.000 €	5.625,00	1,2030	0,6798	1,0000	2,4575	0,9600	1,9293	10.852,18
05	266	4.500.000 €	16.917,29	1,0254	0,6885	1,0000	1,0000	0,9600	0,6777	11.464,71
06	414	3.800.000 €	9.178,74	1,0000	0,7006	1,0000	2,4575	0,9600	1,6528	15.170,63
07	378	2.200.000 €	5.820,11	1,0757	0,6976	1,0000	2,4575	0,9600	1,7704	10.303,69
08	458	2.500.000 €	5.458,52	1,0877	0,7042	1,0000	2,4575	0,9600	1,8070	9.863,66
09	408	4.950.000 €	12.132,35	1,0120	0,7001	1,0000	2,4575	0,9600	1,6714	20.278,29
10	440	2.800.000 €	6.363,64	1,0120	0,7027	1,0000	1,9904	0,9600	1,3588	8.646,80
11	354	2.975.000 €	8.403,95	1,0000	0,6957	1,0000	1,9904	0,9600	1,3292	11.170,88
12	425	4.450.000 €	10.470,59	1,0571	0,7015	1,0000	1,9904	0,9600	1,4169	14.835,40
13	589	3.995.000 €	6.782,68	1,0120	0,7149	1,0000	2,4575	0,9600	1,7068	11.576,83
14	588	3.950.000 €	6.717,69	1,0046	0,7148	1,0000	1,9904	0,9600	1,3722	9.217,78
15	667	3.500.000 €	5.247,38	1,2374	0,7213	1,0000	2,7471	0,9600	2,3538	12.351,39
16	575	2.950.000 €	5.130,43	1,0436	0,7138	1,0000	2,7471	0,9600	1,9644	10.078,41

El valor mig homogeneïtzat és de 12.593,89 €/m2const.

D'aquestes mostres homogeneïtzades cal excloure (per considerar-les fora de mercat), aquelles mostres que, un cop homogeneïtzades, disposin de valors més enllà de $\pm 25\%$ del valor mitjà. Aplicant aquest criteri, el valor obtingut és de 12.132,93 €/m2const.

Habitatge unifamiliar aïllat. UA. 01. Parc Central. Pl. Proposat

Num mostra	SUPERFICIE (m²)	PREU (€)	PREU (€/m²)	c_anfliguitat i conservació	c_superficie	c_jardí	c_ambit	c_API	TOTAL COEFICIENTS	VALOR HOMOGENEÏZAT
01	220	1.900.000 €	8.636,36	1,0404	0,8629	1,0000	2,4575	0,9600	2,1179	18.290,84
02	154	1.485.000 €	9.642,86	1,1496	0,8440	1,0000	2,4575	0,9600	2,2889	22.071,82
03	201	1.495.000 €	7.437,81	1,1190	0,8574	1,0000	2,4575	0,9600	2,2635	16.835,66
04	160	900.000 €	5.625,00	1,2030	0,8457	1,0000	2,4575	0,9600	2,4002	13.501,32
05	266	4.500.000 €	16.917,29	1,0254	0,8760	1,0000	1,0000	0,9600	0,8623	14.587,82
06	414	3.800.000 €	9.178,74	1,0000	0,9183	1,0000	2,4575	0,9600	2,1664	19.884,87
07	378	2.200.000 €	5.820,11	1,0757	0,9080	1,0000	2,4575	0,9600	2,3042	13.410,72
08	458	2.500.000 €	5.458,52	1,0877	0,9309	1,0000	2,4575	0,9600	2,3887	13.038,68
09	408	4.950.000 €	12.132,35	1,0120	0,9166	1,0000	2,4575	0,9600	2,1883	26.548,72
10	440	2.800.000 €	6.363,64	1,0120	0,9257	1,0000	1,9904	0,9600	1,7900	11.390,83
11	354	2.975.000 €	8.403,95	1,0000	0,9011	1,0000	1,9904	0,9600	1,7219	14.470,38
12	425	4.450.000 €	10.470,59	1,0571	0,9214	1,0000	1,9904	0,9600	1,8611	19.486,96
13	589	3.995.000 €	6.782,68	1,0120	0,9683	1,0000	2,4575	0,9600	2,3117	15.679,68
14	588	3.950.000 €	6.717,69	1,0046	0,9680	1,0000	1,9904	0,9600	1,8581	12.482,33
15	667	3.500.000 €	5.247,38	1,2374	0,9906	1,0000	2,7471	0,9600	3,2325	16.962,17
16	575	2.950.000 €	5.130,43	1,0436	0,9643	1,0000	2,7471	0,9600	2,6539	13.615,67

El valor mig homogeneïtzat és de 16.391,15 €/m2const.

D'aquestes mostres homogeneïtzades cal excloure (per considerar-les fora de mercat), aquelles mostres que, un cop homogeneïtzades, disposin de valors més enllà de $\pm 25\%$ del valor mitjà. Aplicant aquest criteri, el valor obtingut és de 15.557,47 €/m2const.

Habitatge unifamiliar aïllat. UA. 02. Porta de Formentor. Pl. Proposat

Num mostra	SUPERFICIE (m²)	PREU (€)	PREU (€/m²)	c_anfliguitat i conservació	c_superficie	c_jardí	c_ambit	c_API	TOTAL COEFICIENTS	VALOR HOMOGENEÏZAT
01	220	1.900.000 €	8.636,36	1,0404	0,8629	1,0000	2,4575	0,9600	2,1179	18.290,84
02	154	1.485.000 €	9.642,86	1,1496	0,8440	1,0000	2,4575	0,9600	2,2889	22.071,82
03	201	1.495.000 €	7.437,81	1,1190	0,8574	1,0000	2,4575	0,9600	2,2635	16.835,66
04	160	900.000 €	5.625,00	1,2030	0,8457	1,0000	2,4575	0,9600	2,4002	13.501,32
05	266	4.500.000 €	16.917,29	1,0254	0,8760	1,0000	1,0000	0,9600	0,8623	14.587,82
06	414	3.800.000 €	9.178,74	1,0000	0,9183	1,0000	2,4575	0,9600	2,1664	19.884,87
07	378	2.200.000 €	5.820,11	1,0757	0,9080	1,0000	2,4575	0,9600	2,3042	13.410,72
08	458	2.500.000 €	5.458,52	1,0877	0,9309	1,0000	2,4575	0,9600	2,3887	13.038,68
09	408	4.950.000 €	12.132,35	1,0120	0,9166	1,0000	2,4575	0,9600	2,1883	26.548,72
10	440	2.800.000 €	6.363,64	1,0120	0,9257	1,0000	1,9904	0,9600	1,7900	11.390,83
11	354	2.975.000 €	8.403,95	1,0000	0,9011	1,0000	1,9904	0,9600	1,7219	14.470,38
12	425	4.450.000 €	10.470,59	1,0571	0,9214	1,0000	1,9904	0,9600	1,8611	19.486,96
13	589	3.995.000 €	6.782,68	1,0120	0,9683	1,0000	2,4575	0,9600	2,3117	15.679,68
14	588	3.950.000 €	6.717,69	1,0046	0,9680	1,0000	1,9904	0,9600	1,8581	12.482,33
15	667	3.500.000 €	5.247,38	1,2374	0,9906	1,0000	2,7471	0,9600	3,2325	16.962,17
16	575	2.950.000 €	5.130,43	1,0436	0,9643	1,0000	2,7471	0,9600	2,6539	13.615,67

El valor mig homogeneïtzat és de 16.391,15 €/m2const.

D'aquestes mostres homogeneïtzades cal excloure (per considerar-les fora de mercat), aquelles mostres que, un cop homogeneïtzades, disposin de valors més enllà de $\pm 25\%$ del valor mitjà. Aplicant aquest criteri, el valor obtingut és de 15.557,47 €/m2const.

Habitatge unifamiliar aïllat. UA. 03. Centre de Formentor. Pl. Vigent

Num mostra	SUPERFICIE (m²)	PREU (€)	PREU (€/m²)	c_anfliguitat i conservació	c_superficie	c_jardí	c_ambit	c_API	TOTAL COEFICIENTS	VALOR HOMOGENEÏZAT
01	220	1.900.000 €	8.636,36	1,0404	0,8657	1,0000	2,4575	0,9600	2,1247	18.350,09
02	154	1.485.000 €	9.642,86	1,1496	0,8460	1,0000	2,4575	0,9600	2,2942	22.122,98
03	201	1.495.000 €	7.437,81	1,1190	0,8600	1,0000	2,4575	0,9600	2,2703	16.885,80
04	160	900.000 €	5.625,00	1,2030	0,8477	1,0000	2,4575	0,9600	2,4060	13.533,77
05	266	4.500.000 €	16.917,29	1,0254	0,8794	1,0000	1,0000	0,9600	0,8656	14.644,09
06	414	3.800.000 €	9.178,74	1,0000	0,9235	1,0000	2,4575	0,9600	2,1788	19.998,76
07	378	2.200.000 €	5.820,11	1,0757	0,9128	1,0000	2,4575	0,9600	2,3164	13.481,64
08	458	2.500.000 €	5.458,52	1,0877	0,9367	1,0000	2,4575	0,9600	2,4036	13.120,18
09	408	4.950.000 €	12.132,35	1,0120	0,9218	1,0000	2,4575	0,9600	2,2006	26.698,86
10	440	2.800.000 €	6.363,64	1,0120	0,9313	1,0000	1,9904	0,9600	1,8008	11.459,61
11	354	2.975.000 €	8.403,95	1,0000	0,9056	1,0000	1,9904	0,9600	1,7304	14.542,59
12	425	4.450.000 €	10.470,59	1,0571	0,9268	1,0000	1,9904	0,9600	1,8720	19.601,15
13	589	3.995.000 €	6.782,68	1,0120	0,9758	1,0000	2,4575	0,9600	2,3296	15.800,85
14	588	3.950.000 €	6.717,69	1,0046	0,9755	1,0000	1,9904	0,9600	1,8725	12.578,65
15	667	3.500.000 €	5.247,38	1,2374	0,9990	1,0000	2,7471	0,9600	3,2602	17.107,27
16	575	2.950.000 €	5.130,43	1,0436	0,9716	1,0000	2,7471	0,9600	2,6740	13.718,81

El valor mig homogeneïtzat és de 16.477,82 €/m2const.

D'aquestes mostres homogeneïtzades cal excloure (per considerar-les fora de mercat), aquelles mostres que, un cop homogeneïtzades, disposin de valors més enllà de $\pm 25\%$ del valor mitjà. Aplicant aquest criteri, el valor obtingut és de 15.643,36 €/m2const.

Habitatge unifamiliar aïllat. UA. 03. Centre de Formentor. Pl. Proposat

Num mostra	SUPERFICIE (m²)	PREU (€)	PREU (€/m²)	c_anfliguitat i conservació	c_superficie	c_jardí	c_ambit	c_API	TOTAL COEFICIENTS	VALOR HOMOGENEÏZAT
01	220	1.900.000 €	8.636,36	1,0404	0,8723	1,0000	2,4575	0,9600	2,1411	18.491,20
02	154	1.485.000 €	9.642,86	1,1496	0,8506	1,0000	2,4575	0,9600	2,3069	22.244,84
03	201	1.495.000 €	7.437,81	1,1190	0,8661	1,0000	2,4575	0,9600	2,2863	17.005,22
04	160	900.000 €	5.625,00	1,2030	0,8526	1,0000	2,4575	0,9600	2,4197	13.611,06
05	266	4.500.000 €	16.917,29	1,0254	0,8874	1,0000	1,0000	0,9600	0,8736	14.778,12
06	414	3.800.000 €	9.178,74	1,0000	0,9361	1,0000	2,4575	0,9600	2,2084	20.270,03
07	378	2.200.000 €	5.820,11	1,0757	0,9242	1,0000	2,4575	0,9600	2,3454	13.650,57
08	458	2.500.000 €	5.458,52	1,0877	0,9505	1,0000	2,4575	0,9600	2,4392	13.314,30
09	408	4.950.000 €	12.132,35	1,0120	0,9341	1,0000	2,4575	0,9600	2,2301	27.056,45
10	440	2.800.000 €	6.363,64	1,0120	0,9446	1,0000	1,9904	0,9600	1,8265	11.623,44
11	354	2.975.000 €	8.403,95	1,0000	0,9164	1,0000	1,9904	0,9600	1,7509	14.714,60
12	425	4.450.000 €	10.470,59	1,0571	0,9397	1,0000	1,9904	0,9600	1,8980	19.873,12
13	589	3.995.000 €	6.782,68	1,0120	0,9936	1,0000	2,4575	0,9600	2,3721	16.089,46
14	588	3.950.000 €	6.717,69	1,0046	0,9933	1,0000	1,9904	0,9600	1,9066	12.808,08
15	667	3.500.000 €	5.247,38	1,2374	1,0192	1,0000	2,7471	0,9600	3,3260	17.452,86
16	575	2.950.000 €	5.130,43	1,0436	0,9890	1,0000	2,7471	0,9600	2,7219	13.964,48

El valor mig homogeneïtzat és de 16.684,24 €/m2const.

D'aquestes mostres homogeneïtzades cal excloure (per considerar-les fora de mercat), aquelles mostres que, un cop homogeneïtzades, disposin de valors més enllà de $\pm 25\%$ del valor mitjà. Aplicant aquest criteri, el valor obtingut és de 15.847,93 €/m2const.

Estimació del valor en venda d'un local comercial (ús terciari-comercial)

La tipologia que es considera és la d'un local comercial d'obra nova. Es considera que el local està situat totalment a peu de carrer.

A continuació s'exposen els quadres resum amb els valors de les mostres:

núm. Mostra	emplaçament	immobiliària	superfície (m²)	preu (€)	preu (€/m²)	antiguitat (any)	estat de conservació	tot en PB (si/no)	sortida fums	API
01	Port de Pollença	IB Properties	631	675.000 €	1.069,73	2000	normal	no	si	si
02	Port de Pollença	BARREIRO & REY. Real Estate Studio	127	275.000 €	2.165,35	1978	normal	si	si	si
03	Port de Pollença	Gesmorent	267	389.000 €	1.456,93	2000	normal	si	no	si
04	Port de Pollença	JS Properties	350	695.000 €	1.985,71	2002	normal	si	no	si
05	Port de Pollença	Balearic Properties Inmobiliària	244	540.000 €	2.213,11	1995	normal	si	no	si
06	Port de Pollença	REMAX Calm	278	577.000 €	2.075,54	2000	normal	no	no	si
07	Port de Pollença	REMAX Calm	151	291.000 €	1.927,15	2000	normal	si	no	si
08	Port de Pollença	JS Properties	145	250.000 €	1.724,14	2005	normal	si	no	si

El document 1 és un recull de les mostres de mercat.

Atès que les mostres no són comparables amb la edificació objecte de la present valoració, s'ha hagut de fer un procés de homogeneïtzació, en base als criteris següents:

- Ús: Tots els usos de les mostres són locals comercials. Per tant, el coeficient per a totes les mostres és 1,00; de manera que, per a simplificació del quadre d'homogeneïtzació, aquest coeficient no es mostrarà en el quadre.
- Data: Les mostres s'han obtingut d'ofertes presents als portals immobiliaris en la mateixa data. Aquesta data és adequada respecte al present estudi.
- Configuració geomètrica de la parcel·la. Les mostres i la finca a valorar no presenten cap fet distintiu pel que fa a la configuració geomètrica de la parcel·la. Per tant, el coeficient per a totes les mostres és 1,00; de manera que, per a simplificació del quadre d'homogeneïtzació aquest coeficient no es mostrarà en el quadre.
- Tipologia i paràmetres urbanístics bàsics: A efectes de la present valoració, totes les mostres són semblants pel que fa a tipologia i paràmetres urbanístics bàsics. Per tant, tenen un coeficient de 1,00; de manera que, per a simplificació del quadre d'homogeneïtzació aquest coeficient no es mostrarà en el quadre.
- Gravàmens o càrregues que condicionen el valor atribuïble al dret de propietat: A efectes de la present valoració, totes les mostres són semblants pel que fa a gravàmens o càrregues. Per tant, totes les mostres tenen un coeficient de 1,00; de manera que, per a simplificació del quadre d'homogeneïtzació aquest coeficient no es mostrarà en el quadre.
- Antiguitat i conservació de la edificació: Coeficient de càlcul automàtic segons l'antiguitat i l'estat de conservació. Tant la promoció en estudi com totes les mostres tenen un estat de conservació normal. El càlcul automàtic es du a terme seguint la metodologia establerta al RD 1492/2011. Es considera un coeficient F de 0,58.
- Localització: Totes les mostres estan ubicades en a l'àmbit del Port de Pollença. Segons els valors de la ponència cadastral per a usos comercials, l'àmbit de Formentor té un valor més alt que l'àmbit del Port de Pollença, equivalent a la diferència de valor entre ponències associat a l'ús residencial. Es considera que el coeficient associat la ponència cadastral és excessiu. Per tant, seguint un criteri de prudència s'ha considerat que s'aplica un coeficient majorador del 1,50.
- Superfície: A efectes de la valoració, no es considera rellevant la dimensió dels locals. Així mateix, les superfícies de les mostres es consideren coherents amb les hipotètiques superfícies dels locals previstos a la Modificació. Per tant, totes les mostres tenen un coeficient de 1,00; de manera que, per a simplificació del quadre d'homogeneïtzació aquest coeficient no es mostrarà en el quadre.
- A peu de carrer: Aquest coeficient pondera el fet que la superfície d'un local té valor quan es troba tot ell a peu del carrer. Es preveu que els locals de l'àmbit de la Modificació tinguin tota la seva superfície comercial a peu de carrer. Mostres amb tota la seva superfície a peu de carrer, coeficient 1,00. Mostres en les que no tota la seva superfície està a peu de carrer, coeficient 1,10.

- Coeficient sortida de fums: Aquest coeficient pondera la major versatilitat pel que fa als usos dels locals que disposen de sortida de fums atès que es poden instal·lar usos associats amb la restauració. Els locals comercials que es preveuen als àmbits de la Modificació disposaran de sortida de fums. Mostres amb sortida de fums, coeficient 1,00. Mostres sense sortida de fums, coeficient 1,10.
- API: Tot i no considerar-se exactament un coeficient homogeneïtzador, sí que cal tenir en compte la existència d'un API intermediari o no. S'ha considerat que la comissió de l'API és del 4%. Per tant, i donat que les ofertes de les mostres incorporen aquest 4% de comissió (a descomptar del valor real del valor de la mostra), el coeficient serà de 0,96 si hi ha API i de 1,00 si no en té.

Del producte de tots els coeficients s'obté el coeficient homogeneïtzador propi de cadascuna de les mostres.

A continuació s'exposen els quadres amb la homogeneïtzació de les mostres:

núm. Mostra	superfície (m²)	preu (€)	preu (€/m²)	c_ubicació	c_tot en PB	c_sortida fums	c_API	c_antiguitat i conservació	TOTAL COEFICIENTS	VALOR HOMOGENEÏTZAT
01	631	675.000 €	1.069,73	1,5000	1,1000	1,0000	0,9700	1,1429	1,8292	1.956,78
02	127	275.000 €	2.165,35	1,5000	1,0000	1,0000	0,9700	1,3820	2,0108	4.354,05
03	267	389.000 €	1.456,93	1,5000	1,0000	1,1000	0,9700	1,1429	1,8292	2.665,05
04	350	695.000 €	1.985,71	1,5000	1,0000	1,1000	0,9700	1,1276	1,8048	3.583,82
05	244	540.000 €	2.213,11	1,5000	1,0000	1,1000	0,9700	1,1848	1,8963	4.196,79
06	278	577.000 €	2.075,54	1,5000	1,1000	1,1000	0,9700	1,1429	2,0121	4.176,30
07	151	291.000 €	1.927,15	1,5000	1,0000	1,1000	0,9700	1,1429	1,8292	3.525,20
08	145	250.000 €	1.724,14	1,5000	1,0000	1,1000	0,9700	1,1062	1,7705	3.052,53

El valor mig homogeneïtzat és de 3.438,81 €/m²const.

D'aquestes mostres homogeneïtzades cal excloure (per considerar-les fora de mercat), aquelles mostres que, un cop homogeneïtzades, disposin de valors més enllà de $\pm 25\%$ del valor mitjà. Totes les mostres estan dins del rang, per tant el valor obtingut és de 3.533,28 €/m²const.

9.2 Determinació del valor de mercat del producte immobiliari acabat associat a l'ús hotel·ler

Com ja s'ha avançat, no es disposa de prou mostres per a poder obtenir el valor en venda per mitjà del mètode de comparació. Per tant, cal atendre a mètodes alternatius.

Aquest mètode alternatiu consisteix en determinar quin podria ser el benefici net d'un hotel de 5* en explotació a l'àmbit de Formentor. A partir d'aquest valor, i aplicant una taxa de rendibilitat, s'obindrà el valor en venda teòric associat a un hotel de 5* ja construït i en plena activitat.

Metodologia

Per a poder emprar aquesta tècnica, cal disposar dels següents valors estimats:

- Ingressos totals de l'activitat hotelera: pernoctacions, menjar i beure (F&B) i altres.
- Les despeses recurrents
- La taxa de rendibilitat. Aquesta s'obté del RVLS, i s'equipara la taxa de rendibilitat amb la Prima de Risc associada a un us hotel·ler: 11%.

Els valors emprats s'obtenen de recerca de dades de diferents fonts:

- Dades sobre el preu de les habitacions de l'hotel Four Seasons Formentor de 5*
- Dades publicades per l'INE

- Dades cadastrals
- Dades publicades a l'informe redactat per Tinsa "Notas de coyuntura. Mercado hotelero 2014"

D'aquest darrer, s'obtenen ràtios i coeficients a aplicar als valors actuals obtinguts per altres vies (estudis de mercat, dades INE) i, per tant, no té una gran incidència el fet de que el document estigui datat el 2014. Així mateix, cal recordar que l'objecte d'aquests càlculs és estimar un valor en venda teòric a efectes d'una viabilitat econòmica d'una figura de planejament urbanístic.

Estimació dels ingressos per pernoctacions

Els ingressos per pernoctacions depenen dels preus als que s'ofereixen les habitacions. Així mateix, cal tenir present també el percentatge d'ocupació de les pròpies habitacions.

A efectes de determinar el percentatge, l'INE publica dos valors:

- ADR (Average Daily Rate), que es correspon amb la tarifa mitjana diària d'una habitació durant un període determinat, és a dir, el preu mig que paguen els clients per una habitació.
- RevPAR (Revenue Per Available Room) o Ingressos per habitació disponible és l'ingrés mitjà d'una habitació al llarg de l'any. Aquest valor té en compte el grau d'ocupació de l'habitació.

Combinant tots dos, s'obté el percentatge d'ocupació, atès que el RevPAR és el resultat d'aplicar el % d'ocupació a l'ADR.

A partir de les dades estadístiques publicades per l'INE, s'ha estimat quin és el % d'ocupació mensual d'un hotel de 5* estrelles situat a Formentor. Les dades de ADR i RevPAR que publica l'INE estan desagregades fins a nivell de Comunitats Autònomes i Províncies. En el nostre cas, s'han adoptat les dades associades a les Illes Balears. Així mateix, s'han emprat les dades associades a l'any 2025 (dades publicades fins el mes d'octubre de 2025).

D'altra banda, com ja s'ha comentat, per tal d'estimar el preu de les pernoctacions, s'usaran els preus que oferta el Four Seasons de Formentera i únicament es consideraran els ingressos associats als mesos en que l'hotel està obert (mesos de març a octubre, ambdós inclosos).

En aquest sentit, s'ha fet recerca dels preus oferts per l'hotel a la seva pàgina web, per tal d'obtenir el preu mitjà d'una nit per a cadascun dels mesos de l'any (s'ha considerat el preu d'una estada de 6 nits en una de les setmanes intermitges de cada mes). Finalment, tot i que l'hotel ofereix diferents categories d'habitació (estàndard i suite), seguin un criteri de prudència, s'ha considerat el preu d'una habitació estàndard. Aquest hotel comercialitza un total de 110 habitacions.

Estudi de mercat dels preus de les habitacions:

preu per nit en una estada d'una setmana completa. Règim només d'allotjament. Inclou el 10% de taxes							
març 2026	abril 2026	maig 2026	juny 2026	juliol 2026	agost 2026	setembre 2026	octubre 2026
679,00	880,00	1.750,00	1.686,00	2.350,00	2.056,00	1.950,00	1.118,00
Preu per nit en una estada d'una setmana completa. Règim només d'allotjament. No inclou el 10% de taxes							
març	abril	maig	juny	juliol	agost	setembre	octubre
617,27	800,00	1.590,91	1.532,73	2.136,36	1.869,09	1.772,73	1.016,36

El document annex 2 és un recull de les dades d'oferta de preus de pernoctacions.

Càlcul del percentatge d'ocupació de les habitacions:

ADR							
març	abril	maig	juny	juliol	agost	setembre	octubre
89,49	111,04	118,41	157,03	194,82	211,32	161,31	118,40
RevPAR							
març	abril	maig	juny	juliol	agost	setembre	octubre
58,96	84,85	89,16	136,92	174,72	194,11	143,81	83,66
Càlcul ocupació							
març	abril	maig	juny	juliol	agost	setembre	octubre
65,88%	76,41%	75,30%	87,19%	89,68%	91,86%	89,15%	70,66%

Càlcul dels ingressos totals per pernoctacions:

Tipus d'habitació	març	abril	maig	juny	juliol	agost	setembre	octubre
Habitación Doble Standard	617,27	800,00	1.590,91	1.532,73	2.136,36	1.869,09	1.772,73	1.016,36
Taxa d'ocupació	65,88%	76,41%	75,30%	87,19%	89,68%	91,86%	89,15%	70,66%
Número habitacions	110	110	110	110	110	110	110	110
Quantitat de dies del mes	31	30	31	30	31	31	30	31
Ingressos totals pernoctacions	1.386.802 €	2.017.327 €	4.084.900 €	4.410.249 €	6.533.391 €	5.854.531 €	5.215.352 €	2.448.892 €

Els ingressos totals anuals en concepte de pernoctacions s'han estimat en 31.951.444 €.

Estimació de la resta d'ingressos

Per a obtenir la resta d'ingressos, s'ha consultat l'informe redactat per Tinsa "Notas de coyuntura. Mercado hotelero 2014".

Aquest estableix el repartiment d'ingressos per a cada concepte en funció de la categoria hotelera:

Tinsa ha utilizado el método de actualización (descuentos de flujos de caja) para valorar los alojamientos hoteleros de las muestras seleccionadas. Para la proyección de los flujos de caja hemos dispuesto de diferentes documentos, dependiendo de la muestra. Así, en hoteles terminados y en funcionamiento hemos tenido acceso en muchos de ellos de sus cuentas de resultados. De los establecimientos en construcción, rehabilitación o proyecto, hemos contado con estudios de viabilidad o previsiones realizadas por la propiedad. También hemos podido consultar contratos de arrendamiento y de gestión.

A partir del análisis de las cuentas de resultados y las cuentas previsionales aportadas, hemos podido extraer los ingresos totales por habitación y su desglose en las distintas cuentas por departamentos:

PRODUCCIÓN (INGRESOS Explotación directa)	5 estrellas	4 estrellas	3 estrellas	2 estrellas	1 estrella
Ingresos totales anuales/habitación (€)	80.000	38.000	30.000	25.000	20.000
Alojamiento	55%	60%	60 %	56%	53%
Alimentos y bebidas	35%	35%	36%	41%	46%
Otros departamentos	10%	5%	4%	3%	1%

Tabla 7: Producción. Ingresos por explotación directa

Fuente: Tinsa

A partir d'aquest quadre i de la estimació anterior d'ingressos associat a les pernoctacions, s'ha estimat el total d'ingressos:

Càlcul ingressos totals anuals		
	Percent. (1)	Import
Ingressos anuals pernoctacions	55,00%	31.951.444 €
F&B (menjar i beure)	35,00%	20.332.737 €
Altres	10,00%	5.809.353 €
Total	100,00%	58.093.535 €
(1) Dades segons informe Tinsa 2014, per a un hotel de 5*		

Estimació de les despeses

Per a estimar les despeses, s'ha consultat l'informe redactat per Tinsa "Notas de coyuntura. Mercado hotelero 2014".

PRODUCCIÓN (GASTOS Explotación directa)	5 estrellas	4 estrellas	3 estrellas	2 estrellas	1 estrella
Gastos totales anuales/habitación (€)	50.400	23.200	18.000	15.000	11.800
% Personal (Sueldos + Seguridad Social)	40%	42%	43 %	44%	45%
% Materias primas	19%	22%	23%	25%	26%
% Agua, Gas, Electricidad, Teléfono	7%	7%	7%	7%	7%
% Reparaciones, mantenimiento y reposición	5%	5%	5%	5%	5%
% Seguros, impuestos, tasas	2%	3%	3%	2%	2%
% Amortizaciones	20%	17%	16%	15%	14%
% Otros gastos	5%	4%	3%	2%	1%

Tabla 8: Producción. Gastos por explotación directa

PRODUCCIÓN (RESULTADOS Explotación directa)	5 estrellas	4 estrellas	3 estrellas	2 estrellas	1 estrella
Ingresos totales anuales/habitación (€)	80.000	38.000	30.000	25.000	20.000
Gastos totales anuales/habitación (€)	50.400	23.200	18.000	15.000	11.800
(Ingresos – Gastos) anuales/habitación (€)	29.600	14.800	12.000	10.000	8.200

Tabla 9: Producción. Resultados explotación directa

Fuente: Tinsa

A partir dels quadres anteriors, s'han estimat les despeses. De totes elles, no s'han tingut en compte les despeses associades a amortitzacions atès que el cost de construcció de l'hotel es té en compte en un altre apartat.

Càlcul de les despeses corrents totals anuals	
	Percentatge (1)
Despeses de personal	40,00%
Materies primeres	19,00%
Subministraments	7,00%
Reparacions, manteniment...	5,00%
Assegurances, impostos, taxes	2,00%
Amortitzacions	20,00%
Altres despeses	5,00%
(1) Dades segons informe TINSA 2014, per a un hotel de 5*)	
Les despeses totals corrents, excloses les despeses d'amortització: 80%	
Ingressos totals anuals habitació (1)	80.000,00
Despeses totals anuals habitació (1)	50.400,00
Despeses totals anuals habitació excloent amortització	40.320,00
% de despesa excloent amortització respecte a ingressos	50,40%
(1) Dades segons informe TINSA 2014, per a un hotel de 5*)	

Determinació del benefici net

A partir dels ingressos i despeses estimats anteriorment, es calcula el benefici net anual de l'hotel en explotació:

Càlcul del benefici net	
Ingressos totals anuals abans d'impostos	58.093.535 €
Despeses totals anuals abans d'impostos (sense amortització)	29.279.141 €
Benefici total anual (abans d'impostos)	28.814.393 €
Impostos (25% impost societats)	7.203.598 €
Benefici net	21.610.795 €

Determinació del valor en venda

Finalment, cal calcular el valor en venda de l'hotel per unitat de superfície.

La superfície de l'hotel Four Seasons segons llicència d'obres és de 17.099,36 m²:

Amb aquestes dades ja es pot estimar quin és el valor en venda per unitat de superfície:

Càlcul del valor en venda (Vv) per m ²	
Benefici net	21.610.795 €
Índex rendibilitat (1)	11,00%
Valor màxim adquisició	196.461.772 €
Superfície hotel (2)	17.099,36
Valor unitari ús hotelier, assimilable a Vv (€/m ²)	11.489,42
(1) Rendibilitat segons RVLs. S'agafa la prima de risc de l'ús hotelier	
(2) Segons llicència d'obres	

Com es pot apreciar al quadre anterior, el valor en venda teòric estimat per a un hotel de 5* a Formentor és de 11.489,42 €/m².

9.3 Resum dels valor de mercat de tots els usos

En aquest apartat s'indiquen els valors finals estimats per a cadascun dels usos i casuístiques incloses per la Modificació.

Als valors calculats anteriorment, cal aplicar un coeficient de negociació atès que els valors estimats són valors considerats com a ofertes. En el procés de negociació per arribar a un valor de transacció final s'acostuma a produir una rebaixa en el preu. En aquest sentit, s'ha considerat un coeficient de 0,95 en concepte de negociació.

Ús	superfície mitjana habitatge (m ²)	Valor homog. (€/m ²)	Coef. Elem. Comuns	Coef. Negociació	Vv per a VRS (€/m ²)
Habitatge unifamiliar aïllat. PA 0A Polígon d'Urbanització Formentor	563,31	16.026,20	---	0,95	15.224,89
Habitatge unifamiliar aïllat. UA. 01. Parc Central. Pl. vigent	4.069,00	12.132,93	---	0,95	11.526,29
Habitatge unifamiliar aïllat. UA. 01. Parc Central. Pl. proposat	700,00	15.557,47	---	0,95	14.779,59
Habitatge unifamiliar aïllat. UA. 02. Porta de Formentor. Pl. proposat	700,00	15.557,47	---	0,95	14.779,59
Habitatge unifamiliar aïllat. UA. 03. Centre de Formentor. Pl. vigent	670,20	15.643,36	---	0,95	14.861,19
Habitatge unifamiliar aïllat. UA. 03. Centre de Formentor. Pl. proposat	608,50	15.847,93	---	0,95	15.055,53
Ús hotelier	---	11.489,42	---	0,95	10.914,95
Ús comercial	---	3.533,28	---	0,95	3.356,62
Ús comercial platja	---	4.593,27	---	0,95	4.363,60
Per a l'ús comercial platja s'incrementa en un percentatge respecte a l'ús comercial atesa la seva exclusivitat perquè estan situats en emplaçaments privilegiats davant del mar, aptes per a acollir activitats d'oci i restauració de luxe.					
El coeficient majorador entre ambdós usos comercials és el següent:		1,30			

9.4 Determinació de les despeses associades a la construcció d'aquests productes immobiliaris

Determinació del valor de construcció (Vc)

Segons el Real Decreto 1492/2011, Vc és el valor de la construcció en euros per metre quadrat edificable de l'ús considerat. Serà el resultat de sumar els costos d'execució material de l'obra (CEM), les despeses generals (DG) i el benefici industrial (BI) del constructor, l'import dels tributs que graven la construcció (TR), els honoraris professionals per projectes i direcció de les obres (CH).

El cost d'execució per contracta (CEC), inclou el cost d'execució material (CEM) i el benefici industrial (BI) i les despeses generals (DG). Aquestes dos darrers conceptes s'estimen, segons les revistes especialitzades, en un 19% del CEM.

Les despeses associades a honoraris professionals per projectes i direcció de les obres (CH) i l'import dels tributs que graven la construcció (TR) es mesura, en conjunt, en un percentatge respecte al cost de construcció.

Els costos de construcció per contracta i les despeses associades (CH i TR) s'han establert en base a publicacions periòdiques especialitzades.

Costos de construcció (CEC)

El cost d'execució per contracta (CEC), inclou el cost d'execució material (CEM) i el benefici industrial (BI) i les despeses generals (DG).

Aquestes dos darrers conceptes s'estimen, segons les revistes especialitzades, en un 19% del CEM.

Els costos de construcció (CEC) s'han establert en base al barem de costos del Col·legi Oficial d'Arquitectes de les Illes Balears (COAIB), facilitats pels serveis tècnics de l'Ajuntament de Pollença.

Finalment, cal considerar altres costos addicionals:

- Seguretat i Salut: 2,00 % sobre el CEC
- Honoraris tècnics i llicències d'obra: 14,35 % sobre el CEC

En cadascun dels càlculs de VRS, s'especifiquen les despeses concretes de cada tipologia.

9.5 Aplicació de la formulació del mètode residual estàtic

Un cop obtinguts els valors del producte immobiliari acabat i les despeses necessàries per a poder obtenir-lo cal aplicar la formulació del mètode residual estàtic per tal de poder obtenir el Valor de Repercussió del Sòl.

Metodologia i formulació del mètode residual estàtic

El valor de repercussió de cadascuna de les tipologies es determinarà segons allò establert al Real Decreto 1492/2011, concretament a l'article 22.2, d'on s'extreu la següent formulació:

$$VRS = \frac{Vv}{K} - Vc$$

Essent:

- VRS = Valor de repercussió del sòl en euros per metre quadrat edificable de l'ús considerat.
- Vv = Valor en venda del metre quadrat d'edificació de l'ús considerat del producte immobiliari acabat, calculat sobre la base d'un estudi de mercat estadísticament significatiu, en euros per metre quadrat edificable.
- K = Coeficient que pondera la totalitat de les despeses generals, inclosos els de finançament, gestió i promoció, així com el benefici empresarial normal de l'activitat de promoció immobiliària necessària

per a la materialització de l'edificabilitat. Aquest coeficient K, que tindrà amb caràcter general un valor de 1,40, podrà ser reduït o augmentat d'acord amb els següents criteris:

- a) Es pot reduir fins a un mínim de 1,20 en el cas de terrenys en situació d'urbanitzat destinats a la construcció d'habitatges unifamiliars en municipis amb escassa dinàmica immobiliària, habitatges subjectes a un règim de protecció que fixi valors màxims de venda que s'apartin de manera substancial dels valors mitjans del mercat residencial, naus industrials o altres edificacions vinculades a explotacions econòmiques, per raó de factors objectius que justifiquin la reducció del component de despeses generals com són la qualitat i la tipologia edificatòria, així com una menor dinàmica del mercat immobiliari a la zona.
 - b) Podrà augmentar fins a un màxim de 1,50 en el cas de terrenys en situació d'urbanitzat destinats a promocions que en raó de factors objectius com puguin ser, l'extraordinària localització, la forta dinàmica immobiliària, l'alta qualitat de la tipologia edificatòria, el termini previst de comercialització, el risc previsible, o altres característiques de la promoció, justifiquin l'aplicació d'un major component de despeses generals
- Vc = Valor de la construcció en euros per metre quadrat edificable de l'ús considerat. Serà el resultat de sumar els costos d'execució material de l'obra, les despeses generals i el benefici industrial del constructor, l'import dels tributs que graven la construcció, els honoraris professionals per projectes i direcció de les obres i altres despeses necessàries per a la construcció de l'immoble.

Aplicació de la Metodologia i formulació del mètode residual estàtic

A continuació es determinen els valors de repercussió del sòl en €/m2st de sostre edificable, segons la formulació del RD 1492/2011.

Habitatge unifamiliar aïllat. PA 0A Polígon d'Urbanització Formentor		RD 1492/2011
Vv aplicable	15.224,89	€/m2 sostre
Costos Vc		
Cost de construcció per contracta (CEC)	3.137,85	€/m2 sostre
Cost total CEC	3.137,85	€/m2 sostre
Cost CH + TR (14,35 % sobre el CEC)	450,28	€/m2 sostre
Seguretat i Salut (2%)	62,76	€/m2 sostre
Total Vc	3.650,89	€/m2 sostre
K	1,40	
Habitatge unifamiliar aïllat. PA 0A Polígon d'Urbanització Formentor	7.224,03	€/m2 sostre
Costos segons barem COAIB		
Coeficient gener 2026	686,68	€/m2 sostre
Habitatge unifamiliar de més de 300 m2 de superfície construïda	3,20	
Coeficient qualitat associat a un nivell estàndard	1,20	
Cost total PEM	2.636,85	€/m2 sostre
Cost total PEC (+6% benefici industrial + 13% despeses generals)	3.137,85	€/m2 sostre

Habitatge unifamiliar aïllat. UA. 01. Parc Central. Pl. vigent		RD 1492/2011
Vv aplicable	11.526,29	€/m2 sostre
Costos Vc		
Cost de construcció per contracta (CEC)	3.137,85	€/m2 sostre
Cost total CEC	3.137,85	€/m2 sostre
Cost CH + TR (14,35 % sobre el CEC)	450,28	€/m2 sostre
Seguretat i Salut (2%)	62,76	€/m2 sostre
Total Vc	3.650,89	€/m2 sostre
K	1,40	
Habitatge unifamiliar aïllat. UA. 01. Parc Central. Pl. vigent	4.582,17	€/m2 sostre
Costos segons barem COAIB		
Coefficient gener 2026	686,68	€/m2 sostre
Habitatge unifamiliar de més de 300 m2 de superfície construïda	3,20	
Coefficient qualitat associat a un nivell estàndard	1,20	
Cost total PEM	2.636,85	€/m2 sostre
Cost total PEC (+6% benefici industrial + 13% despeses generals)	3.137,85	€/m2 sostre

Habitatge unifamiliar aïllat. UA. 01. Parc Central. Pl. proposat		RD 1492/2011
Vv aplicable	14.779,59	€/m2 sostre
Costos Vc		
Cost de construcció per contracta (CEC)	3.137,85	€/m2 sostre
Cost total CEC	3.137,85	€/m2 sostre
Cost CH + TR (14,35 % sobre el CEC)	450,28	€/m2 sostre
Seguretat i Salut (2%)	62,76	€/m2 sostre
Total Vc	3.650,89	€/m2 sostre
K	1,40	
Habitatge unifamiliar aïllat. UA. 01. Parc Central. Pl. proposat	6.905,96	€/m2 sostre
Costos segons barem COAIB		
Coefficient gener 2026	686,68	€/m2 sostre
Habitatge unifamiliar de més de 300 m2 de superfície construïda	3,20	
Coefficient qualitat associat a un nivell estàndard	1,20	
Cost total PEM	2.636,85	€/m2 sostre
Cost total PEC (+6% benefici industrial + 13% despeses generals)	3.137,85	€/m2 sostre

Habitatge unifamiliar aïllat. UA. 02. Porta de Formentor. Pl. proposat		RD 1492/2011
Vv aplicable	14.779,59	€/m2 sostre
Costos Vc		
Cost de construcció per contracta (CEC)	3.137,85	€/m2 sostre
Cost total CEC	3.137,85	€/m2 sostre
Cost CH + TR (14,35 % sobre el CEC)	450,28	€/m2 sostre
Seguretat i Salut (2%)	62,76	€/m2 sostre
Total Vc	3.650,89	€/m2 sostre
K	1,40	
Habitatge unifamiliar aïllat. UA. 02. Porta de Formentor. Pl. proposat		6.905,96 €/m2 sostre
Costos segons barem COAIB		
Coefficient gener 2026	686,68	€/m2 sostre
Habitatge unifamiliar de més de 300 m2 de superfície construïda	3,20	
Coefficient qualitat associat a un nivell estàndard	1,20	
Cost total PEM	2.636,85	€/m2 sostre
Cost total PEC (+6% benefici industrial + 13% despeses generals)	3.137,85	€/m2 sostre

Habitatge unifamiliar aïllat. UA. 03. Centre de Formentor. Pl. vigent		RD 1492/2011
Vv aplicable	14.861,19	€/m2 sostre
Costos Vc		
Cost de construcció per contracta (CEC)	3.137,85	€/m2 sostre
Cost total CEC	3.137,85	€/m2 sostre
Cost CH + TR (14,35 % sobre el CEC)	450,28	€/m2 sostre
Seguretat i Salut (2%)	62,76	€/m2 sostre
Total Vc	3.650,89	€/m2 sostre
K	1,40	
Habitatge unifamiliar aïllat. UA. 03. Centre de Formentor. Pl. vigent		6.964,24 €/m2 sostre
Costos segons barem COAIB		
Coefficient gener 2026	686,68	€/m2 sostre
Habitatge unifamiliar de més de 300 m2 de superfície construïda	3,20	
Coefficient qualitat associat a un nivell estàndard	1,20	
Cost total PEM	2.636,85	€/m2 sostre
Cost total PEC (+6% benefici industrial + 13% despeses generals)	3.137,85	€/m2 sostre

Habitatge unifamiliar aïllat. UA. 03. Centre de Formentor. Pl. proposat		RD 1492/2011
Vv aplicable	15.055,53	€/m2 sostre
Costos Vc		
Cost de construcció per contracta (CEC)	3.137,85	€/m2 sostre
Cost total CEC	3.137,85	€/m2 sostre
Cost CH + TR (14,35 % sobre el CEC)	450,28	€/m2 sostre
Seguretat i Salut (2%)	62,76	€/m2 sostre
Total Vc	3.650,89	€/m2 sostre
K	1,40	
Habitatge unifamiliar aïllat. UA. 03. Centre de Formentor. Pl. proposat		7.103,06 €/m2 sostre
Costos segons barem COAIB		
Coefficient gener 2026	686,68	€/m2 sostre
Habitatge unifamiliar de més de 300 m2 de superfície construïda	3,20	
Coefficient qualitat associat a un nivell estàndard	1,20	
Cost total PEM	2.636,85	€/m2 sostre
Cost total PEC (+6% benefici industrial + 13% despeses generals)	3.137,85	€/m2 sostre

Ús hotel·ler		RD 1492/2011
Vv aplicable	10.914,95	€/m2 sostre
Costos Vc		
Cost de construcció per contracta (CEC)	2.614,88	€/m2 sostre
Cost total CEC	2.614,88	€/m2 sostre
Cost CH + TR (14,35 % sobre el CEC)	375,23	€/m2 sostre
Seguretat i Salut (2%)	52,30	€/m2 sostre
Total Vc	3.042,41	€/m2 sostre
K	1,40	
Ús hotel·ler		4.753,98 €/m2 sostre
Costos segons barem COAIB		
Coefficient gener 2026	686,68	€/m2 sostre
Hotel de 5*	3,20	
Cost total PEM	2.197,38	€/m2 sostre
Cost total PEC (+6% benefici industrial + 13% despeses generals)	2.614,88	€/m2 sostre

Ús comercial		RD 1492/2011
Vv aplicable	3.356,62	€/m2 sostre
Costos Vc		
Cost de construcció per contracta (CEC)	1.634,30	€/m2 sostre
Cost total CEC	1.634,30	€/m2 sostre
Cost CH + TR (14,35 % sobre el CEC)	234,52	€/m2 sostre
Seguretat i Salut (2%)	32,69	€/m2 sostre
Total Vc	1.901,51	€/m2 sostre
K	1,40	
Ús comercial	496,08	€/m2 sostre
Costos segons barem COAIB		
Coefficient gener 2026	686,68	€/m2 sostre
Bars, restaurants, cefeteries i edificis comercials	2,00	
Cost total PEM	1.373,36	€/m2 sostre
Cost total PEC (+6% benefici industrial + 13% despeses generals)	1.634,30	€/m2 sostre

Ús comercial platja		RD 1492/2011
Vv aplicable	4.363,60	€/m2 sostre
Costos Vc		
Cost de construcció per contracta (CEC)	1.634,30	€/m2 sostre
Cost total CEC	1.634,30	€/m2 sostre
Cost CH + TR (14,35 % sobre el CEC)	234,52	€/m2 sostre
Seguretat i Salut (2%)	32,69	€/m2 sostre
Total Vc	1.901,51	€/m2 sostre
K	1,40	
Ús comercial platja	1.215,35	€/m2 sostre
Costos segons barem COAIB		
Coefficient gener 2026	686,68	€/m2 sostre
Bars, restaurants, cefeteries i edificis comercials	2,00	
Cost total PEM	1.373,36	€/m2 sostre
Cost total PEC (+6% benefici industrial + 13% despeses generals)	1.634,30	€/m2 sostre

Quadre resum amb els valors de repercussió estimats:

Ús	Valor en venda (m2const)	Cost de construcció, Vc (€/m2const)	Coefficient K	Valor de repercussió, VRS (€/m2const)
Habitatge unifamiliar aïllat. PA 0A Polígon d'Urbanització Formentor	15.224,89	3.650,89	1,40	7.224,03
Habitatge unifamiliar aïllat. UA. 01. Parc Central. Pl. vigent	11.526,29	3.650,89	1,40	4.582,17
Habitatge unifamiliar aïllat. UA. 01. Parc Central. Pl. proposat	14.779,59	3.650,89	1,40	6.905,96
Habitatge unifamiliar aïllat. UA. 02. Porta de Formentor. Pl. proposat	14.779,59	3.650,89	1,40	6.905,96
Habitatge unifamiliar aïllat. UA. 03. Centre de Formentor. Pl. vigent	14.861,19	3.650,89	1,40	6.964,24
Habitatge unifamiliar aïllat. UA. 03. Centre de Formentor. Pl. proposat	15.055,53	3.650,89	1,40	7.103,06
Ús hotel·ler	10.914,95	3.042,41	1,40	4.753,98
Ús comercial	3.356,62	1.901,51	1,40	496,08
Ús comercial platja	4.363,60	1.901,51	1,40	1.215,35

10. ESTIMACIÓ DE L'APROFITAMENT URBANÍSTIC

En aquest apartat, i partint dels valors de repercussió (VRS) estimats i del sostre previst per a cadascun dels usos determinats pel planejament, es calcularà el valor total de l'aprofitament urbanístic. També s'estimarà, si s'escau, l'import de la cessió. Un cop determinats el total de l'aprofitament urbanístic i la cessió d'aprofitament, es calcularà l'aprofitament urbanístic privatiu.

Aquests càlculs es duran a terme de manera individualitzada per a cadascun dels àmbits.

10.1 Aprofitament urbanístic del PA0A Polígon d'Urbanització Formentor

Com ja s'ha avançat, el sostre sobre el que es calcula l'aprofitament urbanístic és tot aquell inclòs dins de l'àmbit del PA0A. En aquest sentit, les tres UA estan incloses dins de l'àmbit del PA0A i, per tant, també es comptabilitza el sostre establert per a cadascuna de les UA.

El quadre següent calcula els aprofitaments urbanístics:

Nom de clau	sostre (m2st)	VRS unitari (€/m2)	valor total
Habitatge unifamiliar aïllat. PA 0A Polígon d'Urbanització Formentor	30.982,00	7.224,03	223.814.842,74 €
Habitatge unifamiliar aïllat. UA. 01. Parc Central. Pl. proposat	2.800,00	6.905,96	19.336.692,51 €
Habitatge unifamiliar aïllat. UA. 02. Porta de Formentor. Pl. proposat	700,00	6.905,96	4.834.173,13 €
Habitatge unifamiliar aïllat. UA. 03. Centre de Formentor. Pl. proposat	3.651,00	7.103,06	25.933.276,47 €
Ús hotel·ler. Total sostre àmbits	18.040,00	4.753,98	85.761.870,48 €
Ús comercial platja. Total sostre àmbits	3.115,40	1.215,35	3.786.308,49 €
Total	59.288,40		363.467.163,82 €

L'aprofitament urbanístic total segons planejament proposat és de 363.467.163,82 € i no es contempla cessió d'aprofitament a l'Ajuntament. Per tant, l'aprofitament urbanístic privatiu s'estima en 363.467.163,82 €.

10.2 Aprofitament urbanístic de la UA. 01. Parc Central

El quadre següent calcula els aprofitaments urbanístics, tant de planejament proposat com de planejament vigent:

Planejament vigent:

Nom de clau	sostre (m2st)	VRS unitari (€/m2)	valor total
Habitatge unifamiliar aïllat. UA. 01. Parc Central. Pl. vigent	4.069,00	4.582,17	18.644.845,95 €
Total	4.069,00		18.644.845,95 €

Planejament proposat:

Nom de clau	sostre (m2st)	VRS unitari (€/m2)	valor total
Habitatge unifamiliar aïllat. UA. 01. Parc Central. Pl. proposat	2.800,00	6.905,96	19.336.692,51 €
Total	2.800,00		19.336.692,51 €

Càlcul de l'increment d'aprofitament i de l'import de cessió d'aprofitament

Aprofitament total segons planejament vigent	18.644.846 €
Aprofitament total segons planejament proposat	19.336.693 €
Increment aprofitament (únicament si dóna resultat positiu)	691.847 €
Cessió (10% de l'increment aprofitament)	69.184,66 €

Estimació de l'aprofitament privatiu:

Nom de clau	sostre (m2st)	VRS unitari (€/m2)	valor total	import cedit a l'administració	aprofitament restant privatiu
Habitatge unifamiliar aïllat, UA. 01, Parc Central, Pl. proposat	2.800,00	6.905,96	19.336.692,51 €	69.184,66 €	19.267.507,85 €
Total	2.800,00		19.336.692,51 €	69.184,66 €	19.267.507,85 €

L'aprofitament urbanístic total segons planejament proposat és de 19.336.692,51 € i la cessió d'aprofitament a l'Ajuntament és de 69.184,66 € atès que es produeix un increment d'aprofitament entre el planejament vigent i el proposat de 691.847 €. Per tant, l'aprofitament urbanístic privatiu s'estima en 19.267.507,85 €.

10.3 Aprofitament urbanístic de la UA. 02. Porta de Formentor

El quadre següent calcula els aprofitaments urbanístics, tant de planejament proposat com de planejament vigent:

Planejament vigent:

Nom de clau	sostre (m2st)	VRS unitari (€/m2)	valor total
Ús comercial	2.880,00	496,08	1.428.702,48 €
Total	2.880,00		1.428.702,48 €

Planejament proposat:

Nom de clau	sostre (m2st)	VRS unitari (€/m2)	valor total
Habitatge unifamiliar aïllat, UA. 02, Porta de Formentor, Pl. proposat	700,00	6.905,96	4.834.173,13 €
Total	700,00		4.834.173,13 €

Càlcul de l'increment d'aprofitament i de l'import de cessió d'aprofitament

Aprofitament total segons planejament vigent	1.428.702,48 €
Aprofitament total segons planejament proposat	4.834.173,13 €
Increment aprofitament (únicament si dóna resultat positiu)	3.405.470,65 €
Cessió (10% de l'increment aprofitament)	340.547,07 €

Estimació de l'aprofitament privatiu:

Nom de clau	sostre (m2st)	VRS unitari (€/m2)	valor total	import cedit a l'administració	aprofitament restant privatiu
Habitatge unifamiliar aïllat. UA. 02. Porta de Formentor. Pl. proposat	700,00	6.905,96	4.834.173,13 €	340.547,07 €	4.493.626,06 €
Total	700,00		4.834.173,13 €	340.547,07 €	4.493.626,06 €

L'aprofitament urbanístic total segons planejament proposat és de 4.834.173,13 € i la cessió d'aprofitament a l'Ajuntament és de 340.547,07 € atès que es produeix un increment d'aprofitament entre el planejament vigent i el proposat de 3.405.470,65 €. Per tant, l'aprofitament urbanístic privatiu s'estima en 4.493.626,06 €.

10.4 Aprofitament urbanístic de la UA. 03. Centre de Formentor

El quadre següent calcula els aprofitaments urbanístics, tant de planejament proposat com de planejament vigent:

Planejament vigent:

Nom de clau	sostre (m2st)	VRS unitari (€/m2)	valor total
Habitatge unifamiliar aïllat. UA. 03. Centre de Formentor. Pl. vigent	3.351,00	6.964,24	23.337.181,52 €
Ús comercial platja	2.960,00	1.215,35	3.597.442,75 €
Total	6.311,00		26.934.624,26 €

Planejament proposat:

Nom de clau	sostre (m2st)	VRS unitari (€/m2)	valor total
Habitatge unifamiliar aïllat. UA. 03. Centre de Formentor. Pl. proposat	3.651,00	7.103,06	25.933.276,47 €
Ús comercial platja	1.193,40	1.215,35	1.450.401,41 €
Total	4.844,40		27.383.677,88 €

Càlcul de l'increment d'aprofitament i de l'import de cessió d'aprofitament

Aprofitament total segons planejament vigent	26.934.624,26 €
Aprofitament total segons planejament proposat	27.383.677,88 €
Increment aprofitament (únicament si dóna resultat positiu)	449.053,62 €
Cessió (10% de l'increment aprofitament)	44.905,36 €

Estimació de l'aprofitament privatiu:

Nom de clau	sostre (m2st)	VRS unitari (€/m2)	valor total	import cedit a l'administració	aprofitament restant privatiu
Habitatge unifamiliar aïllat. UA. 03. Centre de Formentor. Pl. proposat	3.651,00	7.103,06	25.933.276,47 €	42.526,91 €	25.890.749,56 €
Ús comercial platja	1.193,40	1.215,35	1.450.401,41 €	2.378,45 €	1.448.022,96 €
Total	4.844,40		27.383.677,88 €	44.905,36 €	27.338.772,52 €

L'aprofitament urbanístic total segons planejament proposat és de 27.383.677,88 € i la cessió d'aprofitament a l'Ajuntament és de 44.905,36 € atès que es produeix un increment d'aprofitament entre el planejament vigent i el proposat de 449.053,62 €. Per tant, l'aprofitament urbanístic privatiu s'estima en 27.338.772,52 €.

11. ESTIMACIÓ DELS COSTOS DE TRANSFORMACIÓ DEL SÒL

En aquest apartat, s'estimen quins son els costos de transformació del sòl de cadascun dels àmbits.

Com ja s'ha avançat, les tres UA estan incloses dins de l'àmbit del PA0A.

A efectes de determinar la viabilitat econòmica, cal tenir en compte que les diferents UA tenen les seves pròpies despeses internes i, alhora, participen del conjunt de costos estimats per al PA0A.

Per tant, a efectes de determinar el costos de transformació cal preveure aquestes dues casuístiques:

- PA 0A Polígon d'Urbanització Formentor: Es computa el total de les despeses associades a aquest àmbit.
- Cadascuna de les tres UA: Els costos son de dos tipus:
 - Els costos propis interns de cadascuna de les UA.
 - La participació de les despeses generals estimades per al conjunt del PA0A. El càlcul de les despeses a satisfer per cada UA es du a terme a partir de l'aprofitament urbanístic de cada UA respecte al total de l'aprofitament del conjunt del PA0A.

Les despeses associades a cadascun dels àmbits son les següents:

Nota: Aquestes despeses han estat obtingudes de la MEMÒRIA VALORADA DE LES OBRES BÀSIQUES DE LA MODIFICACIÓ DEL PLA GENERAL D'ORDENACIÓ URBANA DEL MUNICIPI DE POLLENÇA A L'ÀMBIT URBÀ DE FORMENTOR, redactada per Pere Santos Forrellad, Enginyer de camins, canals i ports.

PA0A:

GENERAL		
1) ENDERROCS I MOVIMENTS DE TERRES	974.377,72 €	9,40%
2) VIALITAT. PAVIMENTS I SUPERFÍCIES	978.726,90 €	9,44%
3) PINTURA I SENYALITZACIÓ VIÀRIA	304.187,40 €	2,93%
4) TRACTAMENT DE ZONES VERDES	102.378,60 €	0,99%
5) XARXA DE SANEJAMENT	4.301.422,20 €	41,50%
6) XARXA DE DRENATGE	104.327,50 €	1,01%
7) SERVEIS URBANS: ENLLUMENAT PÚBLIC	974.099,50 €	9,40%
8) XARXA D'AIGUA POTABLE	1.222.688,36 €	11,80%
9) XARXA ELÈCTRICA DE MITJA TENSIÓ	157.388,01 €	1,52%
10) XARXA ELÈCTRICA DE BAIXA TENSIÓ	362.557,27 €	3,50%
11) XARXA D'INFRAESTRUCTURA PER A COMUNICACIONS	335.300,80 €	3,23%
12) VARIS	548.334,27 €	5,29%
PRESSUPOST D'EXECUCIÓ MATERIAL	10.365.788,53 €	100,00%
Despeses generals (13% sobre 10.365.788,53 €)	1.347.552,51 €	
Benefici industrial (6% sobre 1.347.552,51 €)	621.947,31 €	
PRESSUPOST D'EXECUCIÓ PER CONTRACTE (sense IVA)	12.335.288,35 €	

Diferents UA:

UA.01		
4) TRACTAMENT DE ZONES VERDES	36.657,80 €	94,71%
12) VARIS	2.047,45 €	5,29%
PRESSUPOST D'EXECUCIÓ MATERIAL	38.705,25 €	100,00%
Despeses generals (13% sobre 38.705,25 €)	5.031,68 €	
Benefici industrial (6% sobre 5.031,68 €)	2.322,31 €	
PRESSUPOST D'EXECUCIÓ PER CONTRACTE (sense IVA)	46.059,24 €	

UA.02		
4) TRACTAMENT DE ZONES VERDES	41.614,90 €	94,71%
12) VARIS	2.324,32 €	5,29%
PRESSUPOST D'EXECUCIÓ MATERIAL	43.939,22 €	100,00%
Despeses generals (13% sobre 43.939,22 €)	5.712,10 €	
Benefici industrial (6% sobre 5.712,10 €)	2.636,35 €	
PRESSUPOST D'EXECUCIÓ PER CONTRACTE (sense IVA)	52.287,67 €	

UA.03		
1) ENDERROCS I MOVIMENTS DE TERRES	6.448,78 €	2,22%
2) VIALITAT. PAVIMENTS I SUPERFÍCIES	19.112,90 €	6,59%
3) PINTURA I SENYALITZACIÓ VIÀRIA	7.878,60 €	2,72%
4) TRACTAMENT DE ZONES VERDES	28.510,99 €	9,83%
5) XARXA DE SANEJAMENT	139.817,60 €	48,19%
6) XARXA DE DRENATGE	2.398,50 €	0,83%
7) SERVEIS URBANS: ENLLUMENAT PÚBLIC	22.467,90 €	7,74%
8) XARXA D'AIGUA POTABLE	16.211,98 €	5,59%
9) XARXA ELÈCTRICA DE MITJA TENSIÓ	6.166,69 €	2,13%
10) XARXA ELÈCTRICA DE BAIXA TENSIÓ	13.798,03 €	4,76%
11) XARXA D'INFRAESTRUCTURA PER A COMUNICACIONS	11.995,80 €	4,13%
12) VARIS	15.348,84 €	5,29%
PRESSUPOST D'EXECUCIÓ MATERIAL	290.156,61 €	100,00%
Despeses generals (13% sobre 290.156,61 €)	37.720,36 €	
Benefici industrial (6% sobre 37.720,36 €)	17.409,40 €	
PRESSUPOST D'EXECUCIÓ PER CONTRACTE (sense IVA)	345.286,37 €	

A banda de les pròpies despeses d'execució per contracte, també cal preveure despeses associades a la gestió. Aquestes despeses de gestió inclouen conceptes com projectes d'urbanització, direcció d'obres d'urbanització, despeses de gestió urbanística, notaria, registre, etc. S'estimen en un percentatge del cost d'execució per contracta. Aquest percentatge varia en funció de l'import del cost d'execució per contracta; obtenint-se els següents valors finals:

Àmbit	PEC (€)	% despeses de gestió	despeses de gestió (10 %)	Total despeses (€)
PA 0A Polígon d'Urbanització Formentor	12.335.288,35 €	10,00%	1.233.528,84 €	13.568.817,19 €
UA. 01. Parc Central	46.059,24 €	20,00%	9.211,85 €	55.271,09 €
UA. 02. Porta de Formentor	52.287,67 €	20,00%	10.457,53 €	62.745,20 €
UA. 03. Centre de Formentor	345.286,37 €	10,00%	34.528,64 €	379.815,01 €

11.1 Càlcul del repartiment de les despeses generals (PA0A) entre les diferents UA

Com ja s'ha avançat, aquest repartiment es du a terme a través de l'aprofitament de cada UA respecte a l'aprofitament total inclòs dins de l'àmbit del PA0A.

Àmbit	TOTAL aprofitament (€)	% participació	participació despesa urbanització (€)
PA 0A Polígon d'Urbanització Formentor	311.912.620 €	86,19%	11.695.453,27 €
UA. 01. Parc Central	19.336.693 €	5,34%	725.047,24 €
UA. 02. Porta de Formentor	4.834.173 €	1,34%	181.261,81 €
UA. 03. Centre de Formentor	25.790.930 €	7,13%	967.054,87 €
TOTAL	361.874.416 €	100,00%	13.568.817,19 €

Nota: En l'àmbit del PA0A s'inclou l'aprofitament existent dins de la superfície del PA0A però exclouent el propi de cadascuna de les tres UA.

11.2 Estimació del cost de transformació de cada àmbit

A partir d'aquestes consideracions prèvies, es calcula el cost total de cada àmbit:

Despeses a considerar en àmbit PA0A	
PA 0A Polígon d'Urbanització Formentor. Urbanització (100% costos)	12.335.288,35 €
PA 0A Polígon d'Urbanització Formentor. Gestió (100% costos)	1.233.528,84 €
TOTAL	13.568.817,19 €

Despeses a considerar en àmbit UA01	
PA 0A Polígon d'Urbanització Formentor. Urbanització. Participació UA01	659.133,85 €
PA 0A Polígon d'Urbanització Formentor. Gestió. Participació UA01	65.913,39 €
UA. 01. Parc Central. Obres internes. Urbanització	46.059,24 €
UA. 01. Parc Central. Obres internes. Gestió	9.211,85 €
TOTAL	780.318,33 €

Despeses a considerar en àmbit UA02	
PA 0A Polígon d'Urbanització Formentor. Urbanització. Participació UA02	164.783,46 €
PA 0A Polígon d'Urbanització Formentor. Gestió. Participació UA02	16.478,35 €
UA. 02. Porta de Formentor. Obres internes. Urbanització	52.287,67 €
UA. 02. Porta de Formentor. Obres internes. Gestió	10.457,53 €
TOTAL	244.007,01 €

Despeses a considerar en àmbit UA03	
PA 0A Polígon d'Urbanització Formentor. Urbanització. Participació UA03	879.140,79 €
PA 0A Polígon d'Urbanització Formentor. Gestió. Participació UA03	87.914,08 €
UA. 03. Centre de Formentor. Obres internes. Urbanització	345.286,37 €
UA. 03. Centre de Formentor. Obres internes. Gestió	34.528,64 €
TOTAL	1.346.869,88 €

12. ANÀLISI DE LA VIABILITAT ECONÒMICA

Per a l'etapa A, i partint dels valors inicialment calculats a l'etapa B, s'aplicarà el mètode residual dinàmic. Per a aquesta etapa, al tractar-se d'un càlcul dinàmic, cal preveure un escenari temporal del procés de transformació del sòl on s'incorporin els ingressos i despeses determinats anteriorment.

Al tractar-se d'un mètode dinàmic, cal disposar d'una taxa d'actualització per aplicar-la a la seqüència temporal de fluxos de caixa (ingressos i despeses) en base a l'escenari temporal previst de transformació del sòl.

Aquest exercici es durà a terme de manera individualitzada per a cadascun dels àmbits: el polígon PA0A i les tres UA.

12.1 Metodologia, formulació i valors del mètode residual dinàmic

El RDL 7/2015 i el RD 1492/2011 no contemplen el mètode residual dinàmic i, per tant, cal anar a buscar la metodologia i formulació establerta a la Orden ECO/805/2003 de 27 de març.

En aquesta, l'article 39 determina la formulació del mètode residual dinàmic associat al procés de valoració de sòls.

La fórmula és la següent:

$$F = \sum \frac{E_j}{(1+i)^{t_j}} - \sum \frac{S_k}{(1+i)^{t_k}}$$

Essent:

- F = Valor del terreny
- E_j = Import dels cobraments previstos en el moment J .
- S_k = Import dels pagaments previstos en el moment K .
- t_j = Nombre de períodes de temps previstos des del moment de la valoració fins que es produeix cadascun dels cobraments.
- t_k = Nombre de períodes de temps previstos des del moment de la valoració fins que es produeix cadascun dels pagaments.
- i = Tipus d'actualització escollit corresponent a la duració de cadascun dels períodes de temps considerats.

Per tant, primerament cal determinar quins son els imports de cobraments i despeses i en quin període temporal es produeixen. Així mateix, també caldrà determinar quina és la taxa d'actualització a emprar.

12.2 Taxa d'actualització

A grans trets i descrit de manera planera, la taxa d'actualització o cost del capital és la taxa que cal aplicar per determinar el valor actual d'un valor futur.

La taxa d'actualització està formada per la taxa lliure de risc més la prima de risc.

S'ha previst una taxa d'actualització màxima a 5 anys.

Aquesta es calcula de manera individualitzada per a cadascun dels àmbits.

La taxa anual calculada es passa a semestral atès que els fluxos de caixa es preveuen semestral.

12.3 Càlcul de la viabilitat econòmica. PA0A

Estimació de la taxa d'actualització:

Tipus de sostre	HPO	HLL	Total Res	Hoteler	Comercial	Total sostre
m2 sostre per tipus	0,00	37.982,00	37.982,00	18.040,00	3.255,00	59.277,00
% del tipus de sostre			64,08%	30,43%	5,49%	
Temps operació	3 anys	5 anys	10 anys			
Taxa lliure de risc (1)	1,28%	1,43%	1,91%			
IPC, Illes Balears (mitjana 2020-24)	3,58%	3,58%	3,58%			
Taxa Lliure de Risc (cte.)	-2,22%	-2,08%	-1,61%			
Prima de risc 2a residència (2)	12,00%	12,00%	12,00%			
Prima de risc hoteler (2)	11,00%	11,00%	11,00%			
Prima de risc comercial (2)	12,00%	12,00%	12,00%			
Mitjana ponderada primes de risc	11,70%	11,70%	11,70%			
Taxa actualització anual teòrica	9,48%	9,62%	10,09%			
Taxa actualització anual emprada	11,70%	11,70%	11,70%			
Taxa actualització semestral	5,69%	5,69%	5,69%			
Taxa d'actualització emprada en dinàmic (3):		5,69%				
(1) Nota: Mitjana 5 darrers anys Bons i obligacions de l'Estat a 3, 5 i 10 anys (2020-24)						
(2) Nota: Primes de risc segons Reglament Llei del Sòl (Real Decreto 1492/2011)						
(3) Nota: Atès que la taxa lliure de risc és negativa, seguint un criteri de prudència s'aplica únicament la prima de risc						

Establiment dels fluxos de caixa:

INGRESSOS	Semestres	0	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
Habitatge unifamiliar aïllat: PA0A Polígon d'Urbanització Formentor	223.814.842,74 €					25,00%		25,00%		25,00%		25,00%
Habitatge unifamiliar aïllat: UA 01: Parc Central: Pl. proposat	19.336.492,51 €					25,00%		25,00%		25,00%		25,00%
Habitatge unifamiliar aïllat: UA 02: Porta de Formentor: Pl. proposat	4.834.173,13 €					25,00%		25,00%		25,00%		25,00%
Habitatge unifamiliar aïllat: UA 03: Centre de Formentor: Pl. proposat	25.933.276,47 €					25,00%		25,00%		25,00%		25,00%
Ús hoteler: Total sostre àmbits	85.761.870,48 €					100,00%						
Ús comercial platja: Total sostre àmbits	3.786.308,49 €					100,00%						
	363.467.163,82 €											
DESPESES	Semestres	0	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
PA0A Polígon d'Urbanització Formentor: Urbanització (100% costos)	12.335.288,35 €			50,00%	50,00%							
PA0A Polígon d'Urbanització Formentor: Gestió (100% costos)	1.233.528,84 €		70,00%	15,00%	15,00%							
	13.568.817,19 €											

Càlcul del valor residual del sòl:

Tenint en consideració els ingressos i despeses segons l'escenari temporal acabat d'exposar, i aplicant la taxa d'actualització calculada anteriorment, es calcula el valor residual del sòl.

INGRESSOS		Semestres	0	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
Habitatge unifamiliar aïllat: PA0A Polígon d'Urbanització Formentor	223.814.842,74 €	0 €	0 €	0 €	0 €	55.953.711 €	0 €	55.953.711 €	0 €	55.953.711 €	0 €	55.953.711 €	0 €
Habitatge unifamiliar aïllat: UA 01: Parc Central: Pl. proposat	19.336.492,51 €	0 €	0 €	0 €	0 €	4.834.173 €	0 €	4.834.173 €	0 €	4.834.173 €	0 €	4.834.173 €	0 €
Habitatge unifamiliar aïllat: UA 02: Porta de Formentor: Pl. proposat	4.834.173,13 €	0 €	0 €	0 €	0 €	1.208.543 €	0 €	1.208.543 €	0 €	1.208.543 €	0 €	1.208.543 €	0 €
Habitatge unifamiliar aïllat: UA 03: Centre de Formentor: Pl. proposat	25.933.276,47 €	0 €	0 €	0 €	0 €	6.483.319 €	0 €	6.483.319 €	0 €	6.483.319 €	0 €	6.483.319 €	0 €
Ús hoteler: Total sostre àmbits	85.761.870,48 €	0 €	0 €	0 €	0 €	85.761.870 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €
Ús comercial platja: Total sostre àmbits	3.786.308,49 €	0 €	0 €	0 €	0 €	3.786.308 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €
	363.467.163,82 €	TOTAL	0 €	0 €	0 €	158.027.925 €	0 €	68.479.746 €	0 €	68.479.746 €	0 €	68.479.746 €	0 €
		TOTAL INGRESSOS actualitzat	0 €	0 €	0 €	126.666.199 €	0 €	49.141.962 €	0 €	43.996.278 €	0 €	39.389.402 €	0 €
DESPESES		Semestres	0	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
PA0A Polígon d'Urbanització Formentor: Urbanització (100% costos)	12.335.288,35 €	0 €	0 €	6.167.644 €	6.167.644 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €
PA0A Polígon d'Urbanització Formentor: Gestió (100% costos)	1.233.528,84 €	0 €	863.470 €	185.029 €	185.029 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €
	13.568.817,19 €	TOTAL	0 €	863.470 €	6.352.674 €	6.352.674 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €
		TOTAL DESPESES actualitzat	0 €	817.013 €	5.687.481 €	5.381.480 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €
		Ingressos-Despeses	0 €	-863.470 €	-6.352.674 €	-6.352.674 €	158.027.925 €	0 €	68.479.746 €	0 €	68.479.746 €	0 €	68.479.746 €
		Ingressos-Despeses Actualitzat	0 €	-817.013 €	-5.687.481 €	-5.381.480 €	126.666.199 €	0 €	49.141.962 €	0 €	43.996.278 €	0 €	39.389.402 €

Dels quadres anteriors es dedueix que el valor residual del sòl total estimat és de 247.307.868 €, corresponent a 524,88 €/m2 de sòl d'aportació (471.174,00 m2 de sòl d'aportació segons JLP).

12.4 Càlcul de la viabilitat econòmica. UA01

Estimació de la taxa d'actualització:

Tipus de sostre	HPO	HLL	Total Res	Hoteler	Comercial	Total sostre
m2 sostre per tipus	0,00	2.800,00	2.800,00	0,00	0,00	2.800,00
% del tipus de sostre			100,00%	0,00%	0,00%	
Temps operació	3 anys	5 anys	10 anys			
Taxa lliure de risc (1)	1,28%	1,43%	1,91%			
IPC. Illes Balears (mitjana 2020-24)	3,58%	3,58%	3,58%			
Taxa Lliure de Risc (cte.)	-2,22%	-2,08%	-1,61%			
Prima de risc 2a residència (2)	12,00%	12,00%	12,00%			
Prima de risc hoteler (2)	11,00%	11,00%	11,00%			
Prima de risc comercial (2)	12,00%	12,00%	12,00%			
Mitjana ponderada primes de risc	12,00%	12,00%	12,00%			
Taxa actualització anual teòrica	9,78%	9,92%	10,39%			
Taxa actualització anual emprada	12,00%	12,00%	12,00%			
Taxa actualització semestral	5,83%	5,83%	5,83%			
Taxa d'actualització emprada en dinàmic (3):		5,83%				
(1) Nota: Mitjana 5 darrers anys Bons i obligacions de l'Estat a 3, 5 i 10 anys (2020-24)						
(2) Nota: Primes de risc segons Reglament Llei del Sòl (Real Decreto 1492/2011)						
(3) Nota: Atès que la taxa lliure de risc és negativa, seguint un criteri de prudència s'aplica únicament la prima de risc						

Establiment dels fluxos de caixa:

INGRESSOS	Semestres	0	1	2	3	4	5	6
Habitatge unifamiliar aïllat, UA. 01. Parc Central. Pl. proposat	19.267.507,85 €					50,00%		50,00%
	19.267.507,85 €							
DESPESES	Semestres	0	1	2	3	4	5	6
PA.OA Poligon d'Urbanització Formentor. Urbanització. Participació UA01	656.245,46 €			50,00%	50,00%			
PA.OA Poligon d'Urbanització Formentor. Gestió. Participació UA01	65.624,55 €		70,00%	15,00%	15,00%			
UA. 01. Parc Central. Obres internes. Urbanització	46.059,24 €				100,00%			
UA. 01. Parc Central. Obres internes. Gestió	9.211,85 €			70,00%	30,00%			
	777.141,10 €							

Càlcul del valor residual del sòl:

Tenint en consideració els ingressos i despeses segons l'escenari temporal acabat d'exposar, i aplicant la taxa d'actualització calculada anteriorment, es calcula el valor residual del sòl.

INGRESSOS	Semestres	0	1	2	3	4	5	6
Habitatge unifamiliar aïllat, UA. 01. Parc Central. Pl. proposat	19.267.507,85 €	0 €	0 €	0 €	0 €	9.633.754 €	0 €	9.633.754 €
		0 €	0 €	0 €	0 €	9.633.754 €	0 €	9.633.754 €
TOTAL INGRESSOS actualitzat		0 €	0 €	0 €	0 €	7.679.970 €	0 €	6.857.116 €
DESPESES	Semestres	0	1	2	3	4	5	6
PA.OA Poligon d'Urbanització Formentor. Urbanització. Participació UA01	656.245,46 €	0 €	0 €	328.123 €	328.123 €	0 €	0 €	0 €
PA.OA Poligon d'Urbanització Formentor. Gestió. Participació UA01	65.624,55 €	0 €	45.937 €	9.844 €	9.844 €	0 €	0 €	0 €
UA. 01. Parc Central. Obres internes. Urbanització	46.059,24 €	0 €	0 €	0 €	46.059 €	0 €	0 €	0 €
UA. 01. Parc Central. Obres internes. Gestió	9.211,85 €	0 €	0 €	6.448 €	2.764 €	0 €	0 €	0 €
	777.141,10 €	0 €	45.937 €	344.415 €	386.789 €	0 €	0 €	0 €
TOTAL DESPESES actualitzat		0 €	43.407 €	307.513 €	326.323 €	0 €	0 €	0 €
Ingressos-Despeses		0 €	-43.407 €	-344.415 €	-386.789 €	9.633.754 €	0 €	9.633.754 €
Ingressos-Despeses Actualitzat		0 €	-43.407 €	-307.513 €	-326.323 €	7.679.970 €	0 €	6.857.116 €

Dels quadres anteriors es dedueix que el valor residual del sòl total estimat és de **13.859.843 €**, corresponent a **681,31 €/m2** de sòl d'aportació (20.343,00 m2 de sòl d'aportació segons JLP).

12.5 Càlcul de la viabilitat econòmica. UA02

Estimació de la taxa d'actualització:

Tipus de sostre	HPO	HLL	Total Res	Hoteler	Comercial	Total sostre
m2 sostre per tipus	0,00	700,00	700,00	0,00	0,00	700,00
% del tipus de sostre			100,00%	0,00%	0,00%	
Temps operació	3 anys	5 anys	10 anys			
Taxa lliure de risc (1)	1,28%	1,43%	1,91%			
IPC. Illes Balears (mitjana 2020-24)	3,58%	3,58%	3,58%			
Taxa Lliure de Risc (cte.)	-2,22%	-2,08%	-1,61%			
Prima de risc 2a residència (2)	12,00%	12,00%	12,00%			
Prima de risc hoteler (2)	11,00%	11,00%	11,00%			
Prima de risc comercial (2)	12,00%	12,00%	12,00%			
Mitjana ponderada primes de risc	12,00%	12,00%	12,00%			
Taxa actualització anual teòrica	9,78%	9,92%	10,39%			
Taxa actualització anual emprada	12,00%	12,00%	12,00%			
Taxa actualització semestral	5,83%	5,83%	5,83%			
Taxa d'actualització emprada en dinàmic (3):		5,83%				
(1) Nota: Mitjana 5 darrers anys Bons i obligacions de l'Estat a 3, 5 i 10 anys (2020-24)						
(2) Nota: Primes de risc segons Reglament Llei del Sòl (Real Decreto 1492/2011)						
(3) Nota: Atès que la taxa lliure de risc és negativa, seguint un criteri de prudència s'aplica únicament la prima de risc						

Establiment dels fluxos de caixa:

INGRESSOS	Semestres	0	1	2	3	4
Habitatge unifamiliar aïllat. UA. 02. Porta de Formentor. Pl. proposat	4.493.626,06 €					100,00%
	4.493.626,06 €					
DESPESES	Semestres	0	1	2	3	4
PA0A Poligon d'Urbanització Formentor. Urbanització. Participació UA02	164.061,37 €			50,00%	50,00%	
PA0A Poligon d'Urbanització Formentor. Gestió. Participació UA02	16.406,14 €		70,00%	15,00%	15,00%	
UA. 02. Porta de Formentor. Obres internes. Urbanització	52.287,67 €				100,00%	
UA. 02. Porta de Formentor. Obres internes. Gestió	10.457,53 €			70,00%	30,00%	
	243.212,71 €					

Càlcul del valor residual del sòl:

Tenint en consideració els ingressos i despeses segons l'escenari temporal acabat d'exposar, i aplicant la taxa d'actualització calculada anteriorment, es calcula el valor residual del sòl.

INGRESSOS	Semestres	0	1	2	3	4
Habitatge unifamiliar aïllat. UA. 02. Porta de Formentor. Pl. proposat	4.493.626,06 €	0 €	0 €	0 €	0 €	4.493.626 €
	4.493.626,06 €	0 €	0 €	0 €	0 €	4.493.626 €
TOTAL INGRESSOS actualitzat	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	3.582.291 €
DESPESES	Semestres	0	1	2	3	4
PA0A Poligon d'Urbanització Formentor. Urbanització. Participació UA02	164.061,37 €	0 €	0 €	82.031 €	82.031 €	0 €
PA0A Poligon d'Urbanització Formentor. Gestió. Participació UA02	16.406,14 €	0 €	11.484 €	2.461 €	2.461 €	0 €
UA. 02. Porta de Formentor. Obres internes. Urbanització	52.287,67 €	0 €	0 €	0 €	52.288 €	0 €
UA. 02. Porta de Formentor. Obres internes. Gestió	10.457,53 €	0 €	0 €	7.320 €	3.137 €	0 €
	243.212,71 €	0 €	11.484 €	91.812 €	139.917 €	0 €
TOTAL DESPESES actualitzat	0 €	0 €	10.852 €	81.975 €	118.043 €	0 €
Ingressos-Despeses		0 €	-11.484 €	-91.812 €	-139.917 €	4.493.626 €
Ingressos-Despeses Actualitzat		0 €	-10.852 €	-81.975 €	-118.043 €	3.582.291 €

Dels quadres anteriors es dedueix que el valor residual del sòl total estimat és de 3.371.421 €, corresponent a 195,11 €/m2 de sòl d'aportació (17.280,00 m2 de sòl d'aportació segons JLP).

12.6 Càlcul de la viabilitat econòmica. UA03

Estimació de la taxa d'actualització:

Tipus de sostre	HPO	HLL	Total Res	Hoteler	Comercial	Total sostre
m2 sostre per tipus	0,00	3.651,00	3.651,00	0,00	1.193,40	4.844,40
% del tipus de sostre			75,37%	0,00%	24,63%	
Temps operació	3 anys	5 anys	10 anys			
Taxa lliure de risc (1)	1,28%	1,43%	1,91%			
IPC. Illes Balears (mitjana 2020-24)	3,58%	3,58%	3,58%			
Taxa Lliure de Risc (cte.)	-2,22%	-2,08%	-1,61%			
Prima de risc 2a residència (2)	12,00%	12,00%	12,00%			
Prima de risc hotelier (2)	11,00%	11,00%	11,00%			
Prima de risc comercial (2)	12,00%	12,00%	12,00%			
Mitjana ponderada primes de risc	12,00%	12,00%	12,00%			
Taxa actualització anual teòrica	9,78%	9,92%	10,39%			
Taxa actualització anual emprada	12,00%	12,00%	12,00%			
Taxa actualització semestral	5,83%	5,83%	5,83%			
Taxa d'actualització emprada en dinàmic (3):		5,83%				
(1) Nota: Mitjana 5 darrers anys Bons i obligacions de l'Estat a 3, 5 i 10 anys (2020-24)						
(2) Nota: Primes de risc segons Reglament Llei del Sòl (Real Decreto 1492/2011)						
(3) Nota: Atès que la taxa lliure de risc és negativa, seguint un criteri de prudència s'aplica únicament la prima de risc						

Establiment dels fluxos de caixa:

INGRESSOS	Semestres	0	1	2	3	4	5	6
Habitatge unifamiliar aïllat. UA. 03. Centre de Fomentor. Pl. proposat	25.890.749,56 €					50,00%		50,00%
Ús comercial platja	1.448.022,96 €					100,00%		
	27.338.772,52 €							
DESPESES	Semestres	0	1	2	3	4	5	6
PA OA Poligon d'Urbanització Fomentor. Urbanització. Participació UA03	929.342,72 €			50,00%	50,00%			
PA OA Poligon d'Urbanització Fomentor. Gestió. Participació UA03	92.934,27 €		70,00%	15,00%	15,00%			
UA. 03. Centre de Fomentor. Obres internes. Urbanització	345.286,37 €				100,00%			
UA. 03. Centre de Fomentor. Obres internes. Gestió	34.528,64 €			70,00%	30,00%			
	1.402.092,00 €							

Càlcul del valor residual del sòl:

Tenint en consideració els ingressos i despeses segons l'escenari temporal acabat d'exposar, i aplicant la taxa d'actualització calculada anteriorment, es calcula el valor residual del sòl.

INGRESSOS	Semestres	0	1	2	3	4	5	6
Habitatge unifamiliar aïllat. UA. 03. Centre de Fomentor. Pl. proposat	25.890.749,56 €	0 €	0 €	0 €	0 €	12.945.375 €	0 €	12.945.375 €
Ús comercial platja	1.448.022,96 €	0 €	0 €	0 €	0 €	1.448.023 €	0 €	0 €
	27.338.772,52 €	0 €	0 €	0 €	0 €	14.393.398 €	0 €	12.945.375 €
	TOTAL INGRESSOS actualitzat	0 €	0 €	0 €	0 €	11.474.329 €	0 €	9.214.262 €
DESPESES	Semestres	0	1	2	3	4	5	6
PA OA Poligon d'Urbanització Fomentor. Urbanització. Participació UA03	929.342,72 €	0 €	0 €	464.671 €	464.671 €	0 €	0 €	0 €
PA OA Poligon d'Urbanització Fomentor. Gestió. Participació UA03	92.934,27 €	0 €	65.054 €	13.940 €	13.940 €	0 €	0 €	0 €
UA. 03. Centre de Fomentor. Obres internes. Urbanització	345.286,37 €	0 €	0 €	0 €	345.286 €	0 €	0 €	0 €
UA. 03. Centre de Fomentor. Obres internes. Gestió	34.528,64 €	0 €	0 €	24.170 €	10.359 €	0 €	0 €	0 €
	1.402.092,00 €	0 €	65.054 €	502.782 €	834.256 €	0 €	0 €	0 €
	TOTAL DESPESES actualitzat	0 €	61.470 €	448.912 €	703.838 €	0 €	0 €	0 €
	Ingressos-Despeses	0 €	-65.054 €	-502.782 €	-834.256 €	14.393.398 €	0 €	12.945.375 €
	Ingressos-Despeses Actualitzat	0 €	-61.470 €	-448.912 €	-703.838 €	11.474.329 €	0 €	9.214.262 €

Dels quadres anteriors es dedueix que el valor residual del sòl total estimat és de 19.474.371 €, corresponent a 607,80 €/m2 de sòl d'aportació (32.041,00 m2 de sòl d'aportació segons JLP).

13. CÀLCUL DE LA RENDIBILITAT

Un cop s'ha acreditat que la Modificació és viable econòmicament, en aquest apartat es fa una estimació de la possible rendibilitat de la Modificació.

Aquesta s'estima únicament per a les UA i es du a terme per la metodologia simplificada del mètode estàtic.

Consisteix en determinar quin és el resultat de viabilitat econòmica del planejament proposat en vers el planejament vigent. Atès que es du a terme pel mètode estàtic simplificat, la viabilitat econòmica és el resultat de restar les despeses de transformació dels ingressos privatis. En el cas del planejament vigent, s'han previst únicament les despeses associades a les càrregues dels dèficits d'urbanització (despeses associades al PA01).

Àmbit	Planejament vigent			Planejament proposat			Rendibilitat
	ingressos privatis	despeses d'urbanització	Ingressos - despeses	ingressos privatis	despeses d'urbanització	Ingressos - despeses	
UA. 01. Parc Central	18.644.846 €	763.360 €	17.881.486 €	19.267.508 €	777.141 €	18.490.367 €	608.880 €
UA. 02. Porta de Formentor	1.428.702 €	58.494 €	1.370.208 €	4.493.626 €	243.213 €	4.250.413 €	2.880.205 €
UA. 03. Centre de Formentor	26.934.624 €	1.102.761 €	25.831.863 €	27.338.773 €	1.402.092 €	25.936.681 €	104.817 €
TOTAL	47.008.173 €	1.924.615 €	45.083.558 €	51.099.906 €	2.422.446 €	48.677.461 €	3.593.902 €

Nota: El planejament vigent reparteix les despeses associades al PA0A i referides al conjunt de les 3UA en funció del seu aprofitament

Com es pot apreciar al quadre anterior, el conjunt de les tres UA donen una rendibilitat positiva de 3.593.902 €.

14. CONCLUSIONS

El present document analitza la viabilitat econòmica de la de la Modificació del PGOU de Pollença a Formentor. Document per a l'Aprovació Inicial.

A continuació es fa un resum dels valors estimats més significatius:

Àmbit	superfície computable (m2sòl)	número habitatges màxim	habitatge (m2st)	hoteler (m2st)	comercial (m2st)	comercial serveis platja (m2st)	TOTAL (m2st)
PA 0A Polígon d'Urbanització Formentor	471.174	66	38.133,00	18.040,00	0,00	3.115,40	59.288,40
Àmbit	superfície computable (m2sòl)	número habitatges màxim	habitatge (m2st)	hoteler (m2st)	comercial (m2st)	comercial serveis platja (m2st)	TOTAL (m2st)
UA. 01. Parc Central	20.343	4	2.800,00	0,00	0,00	0,00	2.800,00
UA. 02. Porta de Formentor	17.280	1	700,00	0,00	0,00	0,00	700,00
UA. 03. Centre de Formentor	32.041	6	3.651,00	0,00	0,00	1.193,40	4.844,40
TOTAL	69.664	11	7.151,00	0,00	0,00	1.193,40	8.344,40

Àmbit	ingressos totals	cessió a administració	ingressos totals privatis
PA 0A Polígon d'Urbanització Formentor	363.467.164 €	0 €	363.467.164 €
Àmbit	ingressos totals	cessió a administració	ingressos totals privatis
UA. 01. Parc Central	19.336.693 €	69.185 €	19.267.508 €
UA. 02. Porta de Formentor	4.834.173 €	340.547 €	4.493.626 €
UA. 03. Centre de Formentor	27.383.678 €	44.905 €	27.338.773 €
TOTAL	51.554.544 €	454.637 €	51.099.906 €

Àmbit	despeses urbanització PA0A	despeses gestió PA0A	despeses urbanització internes	despeses gestió internes	TOTAL DESPESES
PA 0A Polígon d'Urbanització Formentor	12.335.288 €	1.233.529 €	---	---	13.568.817 €
Àmbit	despeses participació urbanització PA0A	despeses participació gestió PA0A	despeses urbanització internes	despeses gestió internes	TOTAL DESPESES
UA. 01. Parc Central	656.245 €	65.625 €	46.059 €	9.212 €	777.141 €
UA. 02. Porta de Formentor	164.061 €	16.406 €	52.288 €	10.458 €	243.213 €
UA. 03. Centre de Formentor	929.343 €	92.934 €	345.286 €	34.529 €	1.402.092 €
TOTAL	1.749.650 €	174.965 €	443.633 €	54.198 €	2.422.446 €

A partir d'aquests valors, si aplicant el mètode residual dinàmic, s'ha estimat el valor residual del sòl, resumit a la taula següent:

Àmbit	VAN TOTAL (dinàmic)	superfície computable (m2sòl)	VAN UNITARI (dinàmic)
PA 0A Polígon d'Urbanització Formentor	247.307.868 €	471.174	524,88
Àmbit	VAN TOTAL (dinàmic)	superfície computable (m2sòl)	VAN UNITARI (dinàmic)
UA. 01. Parc Central	13.859.843 €	20.343	681,31
UA. 02. Porta de Formentor	3.371.421 €	17.280	195,11
UA. 03. Centre de Formentor	19.474.371 €	32.041	607,80
TOTAL	36.705.635 €	69.664	

Vistos els valors residuals del sòl unitaris (VAN unitari), es considera que aquests son raonables ateses les casuístiques pròpies de cada àmbit (aprofitaments urbanístics, les càrregues urbanístiques previstes i el seu emplaçament).

Aquest Estudi econòmic-financer consta de 51 pàgines (inclòs l'índex) i 2 documents annexos.

Barcelona, gener de 2026

46744370K
ENRIC
GONZALEZ (R:
B67542134)

Firmado digitalmente por 46744370K ENRIC GONZALEZ (R: B67542134)
Nombre de reconocimiento (DN): 2.5.4.13=Reg08005/Hoja:B-542604 / Tomo:47144 / Folio:214 / Fecha:10/12/2019 / Inscripción:1, serialNumber=IDCES-46744370K, givenName=ENRIC, sn=GONZALEZ DURAN, cn=46744370K ENRIC GONZALEZ (R: B67542134), 2.5.4.97=VATES-B67542134, o=VIA, ECONOMIA I URBANISME S.L.P., c=ES
Fecha: 2026.01.16 17:18:53 +01'00'

Enric González Duran, arquitecte.
Georgina Vázquez Utzet, arquitecta
VIA, economia i urbanisme, SLP

40915099P
SEBASTIA
ANDREU
JORNET (R:
B64750300)

Firmado digitalmente por 40915099P SEBASTIA ANDREU JORNET (R: B64750300)
Nombre de reconocimiento (DN): 2.5.4.13=Reg08005/Hoja:B-364724 / Tomo:40346 / Folio:36 / Fecha:19/03/2008 / Inscripción:1, serialNumber=IDCES-40915099P, givenName=SEBASTIA ANDREU, sn=JORNET FORNER, cn=40915099P SEBASTIA ANDREU JORNET (R: B64750300), 2.5.4.97=VATES-B64750300, o=JORNET LLOP PASTOR SLP, c=ES
Fecha: 2026.01.16 16:34:10 +01'00'

Sebastià Jornet i Forner, arquitecte
Jornet - Llop – Pastor, arquitectes

Aclariment per al conjunt del document

Cal tenir en consideració que tots els càlculs s'han dut a terme per mitjà de fulls de càlcul electrònics. En els quadres del document únicament apareixen els valors amb dos decimals, mentre que els fulls de càlcul usen molts més decimals per als seus càlculs interns. És per aquest motiu que és possible que hi hagi diferències mínimes no significatives entre els valors expressats als quadres del document i aquells que resultarien de l'operació matemàtica usant únicament els decimals expressats als quadres. En tot cas, els valors correctes són els valors expressats al document atès que incorporen en els seus càlculs tots els decimals emprats al full de càlcul.

DOCUMENTS ANNEXES

Document annex 1. Recull de les mostres de mercat

Mostres d'habitatges

01

idealista

PropietariosBuscas casaHipotecas

Pon tu anuncio gratis

Favoritos

Chat

An

« Viviendas en tu zona dibujada



17 fotos

Mapa

Casa o chalet independiente en venta en Port de Pollença

Pollença [Ver mapa](#)

1.900.000 €

[Calcular hipoteca](#) [Comparar hipotecas](#)

220 m² | 3 hab.

Lujo

Pregunta al anunciante

Hola, me interesa este inmueble y me gustaría hacer una visita.
Un saludo

Contactar por chat

[Ver teléfono](#)

Referencia del anuncio
C-PPollensa2063

Profesional
Pollentia Properties

Pollentia Properties
Pollença



Comentario del anunciante

Disponible en: [Español](#) | [English](#) | [Otros idiomas](#) ▾

Esta atractiva propiedad se encuentra situada en el Puerto de Pollensa, en ella podrá disfrutar de la paz y la tranquilidad que le ofrece el entorno, desde su terraza podrá disfrutar de unas vistas impresionantes a la bahía. Esta villa que está construida en una magnífica ubicación, se divide en dos plantas y está distribuida en tres dormitorios dobles, dos baños completos, un aseo adicional, una amplia cocina totalmente equipada y un luminoso salón-comedor con chimenea , que tiene acceso directo a la terraza cubierta a través de unos grandes ventanales que permiten la entrada de mucha luz. Desde la terraza cubierta tenemos unas maravillosas vistas al jardín y a la fantástica piscina donde podrá relajarse y disfrutar del maravilloso sol mediterráneo. La propiedad también dispone de un garaje con dos plazas de aparcamiento. El aire acondicionado, la calefacción central, y la chimenea del salón hacen que la propiedad sea un lugar idóneo para residir todo el año. Esta propiedad es una fantástica inversión y le ofrece la oportunidad mediante una pequeña mejora adaptarla a su gusto, mediante un proyecto personal. La proximidad de la villa al Puerto de Pollensa es otra de sus características maravillosas. Las hermosas playas de arena están prácticamente al lado y el corazón de la localidad a muy poca distancia. Allí podrá encontrar restaurantes, tiendas y atractivas terrazas donde podrá pasar un rato agradable saboreando el estilo de vida mallorquín. El elegante Club Náutico y bonita Marina son un gran atractivo para los amantes del mar. Un corto viaje en coche le llevará al pintoresco Pueblo de Pollensa , con sus momentos históricos, calles estrechas y empedradas y restaurantes encantadores. En el camino podrá contemplar las impresionantes montañas de la Serra de Tramuntana, un verdadero espectáculo para sus ojos.

🗨 Si tienes alguna duda recuerda que puedes hablar con **Pollentia Properties** por chat.

Características básicas

- Casa o chalet independiente
- 220 m² construidos
- 3 habitaciones
- 3 baños
- Parcela de 1.100 m²
- Segunda mano/buen estado
- Armarios empotrados
- Trastero
- Calefacción central

Equipamiento

- Aire acondicionado
- Piscina
- Jardín

Certificado energético

- En trámite

Pregunta al anunciante

Hola, me interesa este inmueble y me gustaría hacer una visita.
Un saludo

 **Contactar por chat**

 Ver teléfono

Referencia del anuncio
C-PPollensa2063

Profesional
Pollentia Properties

[Pollentia Properties](#)
Pollença





Pregunta al anunciante

Hola, me interesa este inmueble y me gustaría hacer una visita.
Un saludo

[Contactar por chat](#)

[Ver teléfono](#)

Referencia del anuncio
C-PPollensa2063

Profesional
Pollentia Properties

Pollentia Properties
Pollença



Pregunta al anunciante

Hola, me interesa este inmueble y me gustaría hacer una visita.
Un saludo

[Contactar por chat](#)

[Ver teléfono](#)

Referencia del anuncio
C-PPollensa2063

Profesional
Pollentia Properties

Pollentia Properties
Pollença





Pregunta al anunciante

Hola, me interesa este inmueble y me gustaría hacer una visita.
Un saludo

[Contactar por chat](#)

[Ver teléfono](#)

Referencia del anuncio
C-PPollensa2063

Profesional
Pollentia Properties

Pollentia Properties
Pollença



Pregunta al anunciante

Hola, me interesa este inmueble y me gustaría hacer una visita.
Un saludo

[Contactar por chat](#)

[Ver teléfono](#)

Referencia del anuncio
C-PPollensa2063

Profesional
Pollentia Properties

Pollentia Properties
Pollença



Ubicación

Distrito Port de Pollença
Pollença
Mallorca, Balears (Illes)

i Por privacidad, el anunciante no ha indicado la ubicación exacta del inmueble.



Hola, me interesa este inmueble y me gustaría hacer una visita.
Un saludo

Contactar por chat

Ver teléfono

Referencia del anuncio
C-PPollensa2063

Profesional
Pollentia Properties

Pollentia Properties
Pollença



idealista

Propietarios

Buscas casa

Hipotecas

Pon tu anuncio gratis

Favoritos

Chat

An

« Viviendas en tu zona dibujada



22 fotos

Mapa

Chalet adosado en venta en Port de Pollença

Pollença [Ver mapa](#)

1.485.000 €

[Calcular hipoteca](#)
[Comparar hipotecas](#)

154 m² | 3 hab.

Vistas al mar

Pregunta al anunciante

Hola, me interesa este inmueble y me gustaría hacer una visita. Un saludo

Contactar por chat

Ver teléfono

Referencia del anuncio

PTP40892

Profesional

Balearic Properties Real Estate S.L.

Balearic Properties Inmobiliaria

Pollença

Balearic Properties

savills

VIA
 VIABILITAT
 ECONÒMICA
 APLICADA A
 L'URBANISME

+34 934 08012
 Rambla de Prat 2, 1r 2a A
 08012 Barcelona
 871 via@via-urbanisme.com
 115 www.via-urbanisme.com

JORNETLOPPASTOR
 ARQUITECTES

Avaluació econòmica-financera de la
 Modificació del PGOU de Pollença a Formentor.
 Document per a l'Aprovació Inicial

Ref.V-20643.EVE. Ap. In.
 Data gener 2026
 Pàgina núm. 59

Comentario del anunciante

Disponible en: [Español](#) | [English](#) | [Otros idiomas](#) ▼

Este chalet adosado de dos plantas en venta en Puerto Pollensa está situado en el apreciado barrio residencial de Llenaire. Ofrece un ambiente sereno y unas impresionantes vistas al mar, situado a escasos metros del paseo marítimo y a corta distancia a pie de la playa.

Tras haber sido sometida a una completa renovación interior, esta propiedad combina la estética moderna con el confort, proporcionando un entorno excelente para vivir todo el año y o un relajante retiro vacacional.

En la planta baja encontrará un hall de entrada, una amplia cocina con isla y zona de comedor que se abre al exterior, un lavadero independiente y un acogedor salón-comedor.

El nivel superior cuenta con tres dormitorios de generosas dimensiones que reciben amplia luz natural, dos de los cuales vienen con sus propias terrazas privadas. También hay dos cuartos de baño completos en este nivel.

El espacio exterior es a la vez encantador y versátil, ofreciendo una zona de barbacoa cubierta adecuada para el entretenimiento en cualquier estación. Además, hay acceso a un jardín comunitario bien cuidado que cuenta con una piscina, junto con una zona privada de aproximadamente 100 m² que garantiza la privacidad y la exclusividad.

Un beneficio adicional de esta propiedad es la parcela colindante de 1.000m2 que conecta directamente con la casa, ofreciendo una gran variedad de posibilidades.

Puerto Pollensa con su puerto romántico está ubicado en el pie de las montañas Tramuntana. Varias playas de arena, bahías escondidas, las ciudades pintorescas y históricas de Pollensa y Alcudia, lugares para hacer deportes al aire libre y los campos de golf de Pollensa y Aucanada quedan muy cerca dentro del hermoso paisaje mediterráneo. Palma y el aeropuerto internacional se encuentran a aproximadamente 40 minutos.

Pregunta al anunciante

Hola, me interesa este inmueble y me gustaría hacer una visita.
Un saludo

 **Contactar por chat**

 **Ver teléfono**

Referencia del anuncio
PTP40892

Profesional
Balearic Properties Real
Estate S.L.

Balearic Properties
Inmobiliaria
Pollença



Para obtener más información, póngase en contacto con BALEARIC PROPERTIES ESTATE AGENTS MALLORCA por correo electrónico o llame a la oficina de Pollensa Ver más detalles sobre otros Chalets en Puerto Pollensa o solicite información para comprar un chalet en Puerto Pollensa.

Balearic Properties ha estado en el sector de inmobiliaria durante muchos años. La sede de la compañía está en Mallorca y con los años, hemos acumulado una incomparable cartera de propiedades para todos los presupuestos, por medio de la cual hemos ayudado con éxito a 10.000 clientes a encontrar su nuevo hogar en las Baleares. Nuestras empresas de gestión de proyectos y construcción ofrecen una gama única de villas "llave en mano" lujosas para satisfacer todas las necesidades individuales y personales. También ofrecemos más de 200 villas vacacionales que garantizan a nuestros clientes una experiencia inolvidable.

Balearic Properties es el socio exclusivo de Savills en Mallorca. La empresa ofrece a los clientes una gran experiencia de más de 20 años en el mercado inmobiliario local. Nuestra cartera incluye todo tipo de villas modernas, casas de campo y nuevos desarrollos que están de moda en las mejores zonas de Mallorca. Balearic Properties también se especializa en propiedades de primera línea al mar y grandes propiedades. La empresa ofrece un servicio completo de propiedades que incluye administración de propiedades, alquileres de vacaciones, administración de proyectos y servicios legales.:

 Si tienes alguna duda recuerda que puedes hablar con **Balearic Properties Real Estate S.L.** por chat.

Características básicas

- Chalet adosado
- 2 plantas
- 154 m² construidos
- 3 habitaciones
- 2 baños
- Parcela de 3.422 m²
- Segunda mano/buen estado
- Armarios empotrados
- Trastero
- Orientación sur, este
- Construido en 1984
- Calefacción central

Equipamiento

- Aire acondicionado
- Piscina
- Jardín

Certificado energético

- En trámite

Pregunta al anunciante

Hola, me interesa este inmueble y me gustaría hacer una visita.
Un saludo

 **Contactar por chat**

Ver teléfono

Referencia del anuncio
PTP40892

Profesional
Balearic Properties Real
Estate S.L.

Balearic Properties
Inmobiliaria
Pollença





Pregunta al anunciante

Hola, me interesa este inmueble y me gustaría hacer una visita.
Un saludo

[Contactar por chat](#)

[Ver teléfono](#)

Referencia del anuncio
PTP40892

Profesional
Balearic Properties Real
Estate S.L.

Balearic Properties
Inmobiliaria
Pollença



Pregunta al anunciante

Hola, me interesa este inmueble y me gustaría hacer una visita.
Un saludo

[Contactar por chat](#)

[Ver teléfono](#)

Referencia del anuncio
PTP40892

Profesional
Balearic Properties Real
Estate S.L.

Balearic Properties
Inmobiliaria
Pollença





Pregunta al anunciante

Hola, me interesa este inmueble y me gustaría hacer una visita.
Un saludo

[Contactar por chat](#)

[Ver teléfono](#)

Referencia del anuncio
PTP40892

Profesional
Balearic Properties Real
Estate S.L.

Balearic Properties



Cocina

Pregunta al anunciante

Hola, me interesa este inmueble y me gustaría hacer una visita.
Un saludo

[Contactar por chat](#)

[Ver teléfono](#)

Referencia del anuncio
PTP40892

Profesional
Balearic Properties Real
Estate S.L.

Balearic Properties
Inmobiliaria
Pollença



Ubicación

Distrito Port de Pollença
Pollença
Mallorca, Balears (Illes)

Por privacidad, el anunciante no ha indicado la ubicación exacta del inmueble.



Hola, me interesa este inmueble y me gustaría hacer una visita.
Un saludo

[Contactar por chat](#)

[Ver teléfono](#)

Referencia del anuncio
PTP40892

Profesional
Balearic Properties Real
Estate S.L.

Balearic Properties
Inmobiliaria
Pollença



idealista

Propietarios

Buscas casa

Hipotecas

Pon tu anuncio gratis

Favoritos

Chat

An

« Viviendas en tu zona dibujada



16 fotos

Mapa

Casa o chalet en venta en Port de Pollença

Pollença [Ver mapa](#)

1.495.000 €

Calcular hipoteca

Comparar hipotecas

201 m² | 4 hab.

Pregunta al anunciante

Hola, me interesa este inmueble y me gustaría hacer una visita. Un saludo

Contactar por chat

Ver teléfono

Referencia del anuncio 2402

Profesional JS Properties

JS Properties Pollença

JS PROPERTIES

Comentario del anunciante

Disponible en: [Español](#) | [English](#) | [Otros idiomas](#)

Exclusiva de JS PropertiesEsta villa de cuatro dormitorios está idealmente situada a poca distancia a pie de la playa, el puerto, las tiendas y los restaurantes. Con licencia completa para alquiler turístico, la propiedad ofrece toda la comodidad y conveniencia de una vivienda en una sola planta. El amplio salón-comedor cuenta con chimenea y se abre directamente al jardín paisajístico, la terraza soleada y la piscina privada. La villa también incluye una cocina totalmente equipada, cuatro dormitorios dobles y dos baños. Entre sus características adicionales se incluyen aire acondicionado y un garaje privado, lo que la convierte en una excelente oportunidad de inversión o en el hogar ideal para vivir todo el año.

Si tienes alguna duda recuerda que puedes hablar con JS Properties por chat.

Características básicas

- Casa o chalet
- 201 m² construidos
- 4 habitaciones
- 2 baños
- Parcela de 1.025 m²
- Terraza
- Segunda mano/buen estado
- Armarios empotrados
- Construido en 1900

Equipamiento

- Aire acondicionado
- Piscina
- Jardín

Certificado energético

- No indicado

Pregunta al anunciante

Hola, me interesa este inmueble y me gustaría hacer una visita. Un saludo

Contactar por chat

Ver teléfono

Referencia del anuncio 2402

Profesional JS Properties

JS Properties Pollença

JS PROPERTIES



Pregunta al anunciante

Hola, me interesa este inmueble y me gustaría hacer una visita.
Un saludo

[Contactar por chat](#)

[Ver teléfono](#)

Referencia del anuncio
2402

Profesional
JS Properties

JS Properties
Pollença



Pregunta al anunciante

Hola, me interesa este inmueble y me gustaría hacer una visita.
Un saludo

[Contactar por chat](#)

[Ver teléfono](#)

Referencia del anuncio
2402

Profesional
JS Properties



Pregunta al anunciante

Hola, me interesa este inmueble y me gustaría hacer una visita.
Un saludo

[Contactar por chat](#)

[Ver teléfono](#)

Referencia del anuncio
2402

Profesional
JS Properties

JS Properties
Pollença

JS PROPERTIES

Pregunta al anunciante

Hola, me interesa este inmueble y me gustaría hacer una visita.
Un saludo

[Contactar por chat](#)

[Ver teléfono](#)

Referencia del anuncio
2402

Profesional
JS Properties



Hola, me interesa este inmueble y me gustaría hacer una visita.
Un saludo

[Contactar por chat](#)

[Ver teléfono](#)

Referencia del anuncio
2402

Profesional
JS Properties

JS Properties
Pollença

JS PROPERTIES

Ubicación

Distrito Port de Pollença
Pollença
Mallorca, Balears (Illes)

i Por privacidad, el anunciante no ha indicado la ubicación exacta del inmueble.



Pregunta al anunciante

Hola, me interesa este inmueble y me gustaría hacer una visita.
Un saludo

[Contactar por chat](#)

[Ver teléfono](#)

Referencia del anuncio
2402

Profesional
JS Properties

JS Properties
Pollença

JS PROPERTIES



Pregunta al anunciante

Hola, me interesa este inmueble y me gustaría hacer una visita.
Un saludo

 [Contactar por chat](#)

 [Ver teléfono](#)

Referencia del anuncio
46117

Profesional
Balear invest



Pregunta al anunciante

Hola, me interesa este inmueble y me gustaría hacer una visita.
Un saludo

 [Contactar por chat](#)

 [Ver teléfono](#)

Referencia del anuncio
46117

Profesional
Balear invest

[Balear invest](#)
Palma de Mallorca



Ubicación

Distrito Port de Pollença
Pollença
Mallorca, Balears (Illes)

 Por privacidad, el anunciante no ha indicado la ubicación exacta del inmueble.



Pregunta al anunciante

Hola, me interesa este inmueble y me gustaría hacer una visita.
Un saludo

 [Contactar por chat](#)

 [Ver teléfono](#)

Referencia del anuncio
46117

Profesional
Balear invest

[Balear invest](#)
Palma de Mallorca



idealista

PropietariosBuscas casaHipotecas

Pon tu anuncio gratis

Favoritos

Chat

An

<< Viviendas en la zona visible



28 fotos

Mapa

Casa o chalet independiente en venta en Calle Zona Formentor

Port de Pollença, Pollença

Ver mapa

4.500.000 €

Calcular hipoteca

Comparar hipotecas

266 m²

5 hab.

Pregunta al anunciante

Hola, me interesa este inmueble y me gustaría hacer una visita. Un saludo

Contactar por chat

Ver teléfono

Referencia del anuncio 8452

Profesional Josep Martorell

Prestige Villas Pollença

PrestigeVillas

Comentario del anunciante

Disponible en: [Español](#) | [English](#) | [Otros idiomas](#) ▼

Esta impresionante villa, situada en la prestigiosa urbanización de Formentor en Mallorca, se distingue por su carácter único y su ubicación privilegiada. Construida enteramente en piedra maciza, su arquitectura ofrece un encanto distintivo, con múltiples niveles y escaleras que añaden un toque de elegancia y exclusividad.

Desde cada rincón de la propiedad, se disfruta de unas vistas panorámicas y relajantes hacia la icónica playa de Formentor, reconocida por su belleza natural y sus aguas cristalinas. Las amplias terrazas y la piscina ofrecen espacios ideales para disfrutar del clima mediterráneo y contemplar la serenidad del mar.

La villa, asentada en una generosa parcela, brinda un entorno tranquilo y privado, perfecto para aquellos que buscan escapar del bullicio y relajarse en un entorno natural espectacular. Con un total de 4 habitaciones dobles, una individual que funciona como baño, un despacho, 4 baños en suite, un baño adicional y un aseo, esta residencia ofrece comodidades excepcionales para sus ocupantes.

Además de sus impresionantes características arquitectónicas y comodidades, la villa se beneficia de una serie de instalaciones prácticas, como una cocina de barbacoa al aire libre, un lavadero-trastero amplio y un garaje con acceso exterior. La presencia de una fosa séptica y un aljibe de agua que aprovecha el agua de lluvia añaden un toque sostenible a la propiedad.

La propiedad, aunque ofrece un ambiente de privacidad y tranquilidad, está convenientemente ubicada cerca de las atracciones y servicios de la zona, lo que la convierte en una opción ideal tanto para aquellos que buscan una residencia permanente como para aquellos que desean una casa de vacaciones.

Formentor es una zona exclusiva conocida por su belleza natural y sus actividades de ocio de alta calidad. Situada en la punta norte de la isla, ofrece playas de arena blanca y aguas cristalinas ideales para practicar deportes acuáticos como buceo y navegación. Además, cuenta con senderos para practicar senderismo y ciclismo, permitiendo a los visitantes explorar la impresionante costa y las montañas circundantes. La zona también alberga hoteles de lujo, restaurantes gourmet y boutiques de alta gama, lo que la convierte en un destino atractivo para aquellos que buscan una experiencia exclusiva y relajante en un entorno natural impresionante.

Pregunta al anunciante

Hola, me interesa este inmueble y me gustaría hacer una visita.
Un saludo

 **Contactar por chat**

 **Ver teléfono**

Referencia del anuncio
8452

Profesional
Josep Martorell

Prestige Villas
Pollença

PrestigeVillas



Pregunta al anunciante

Hola, me interesa este inmueble y me gustaría hacer una visita.
Un saludo

[Contactar por chat](#)

[Ver teléfono](#)

Referencia del anuncio
8452

Profesional
Josep Martorell

Prestige Villas
Pollença

PrestigeVillas

Pregunta al anunciante

Hola, me interesa este inmueble y me gustaría hacer una visita.
Un saludo

[Contactar por chat](#)

[Ver teléfono](#)

Referencia del anuncio
8452

Profesional
Josep Martorell

Prestige Villas
Pollença

PrestigeVillas



Pregunta al anunciante

Hola, me interesa este inmueble y me gustaría hacer una visita.
Un saludo

[Contactar por chat](#)

[Ver teléfono](#)

Referencia del anuncio
8452

Profesional
Josep Martorell

Prestige Villas
Pollença

PrestigeVillas

Pregunta al anunciante

Hola, me interesa este inmueble y me gustaría hacer una visita.
Un saludo

[Contactar por chat](#)

[Ver teléfono](#)

Referencia del anuncio
8452

Profesional
Josep Martorell

Prestige Villas
Pollença

PrestigeVillas



Hola, me interesa este inmueble y me gustaría hacer una visita.
Un saludo

[Contactar por chat](#)

[Ver teléfono](#)

Referencia del anuncio
8452

Profesional
Josep Martorell

Prestige Villas
Pollença

PrestigeVillas

Pregunta al anunciante

Hola, me interesa este inmueble y me gustaría hacer una visita.
Un saludo

[Contactar por chat](#)

[Ver teléfono](#)

Referencia del anuncio
8452

Profesional
Josep Martorell

Prestige Villas
Pollença

PrestigeVillas

Ubicació

Calle Zona Formentor

Distrito Port de Pollença

Pollença

Mallorca, Balears (Illes)

Por privacidad, el anunciante no ha indicado la ubicación exacta del inmueble.

Can Mir Sa

Posada des Pages

Benibeca

Four Seasons Resort

Mallorca at Formentor

Cerrado temporalmente

Hola, me interesa este inmueble y me gustaría hacer una visita.

Un saludo

Contactar por chat

Ver teléfono

Referencia del anuncio

8452

Profesional

Josep Martorell

Prestige Villas

Pollença

PrestigeVillas

06

idealista

Propietarios

Buscas casa

Hipotecas

Pon tu anuncio gratis

Favoritos

Chat

An

Viviendas en tu zona dibujada

18 fotos

2 planos

Vídeo

Mapa

Casa o chalet independiente en venta en Port de Pollença

Pollença

Ver mapa

3.800.000 €

Calcular hipoteca

Comparar hipotecas

414 m²

5 hab.

Garaje incluido

Lujo

Villa

Pregunta al anunciante

Hola, me interesa este inmueble y me gustaría hacer una visita.

Un saludo

Contactar por chat

Ver teléfono

Referencia del anuncio

2194

Profesional

REMAX Calm

REMAX Calm

Pollença

REMAX

Calm

VIA

VIABILITAT

ECONÒMICA

APLICADA A

L'URBANISME

+34

934

871

115

Rambla de Prat 2, 1r 2a A

08012 Barcelona

via@via-urbanisme.com

www.via-urbanisme.com

JORNET LLOPPASTOR

ARQUITECTES

Avaluació econòmica-financera de la

Modificació del PGOU de Pollença a Formentor.

Document per a l'Aprovació Inicial

Ref.V-20643.EVE. Ap. In.

Data gener 2026

Pàgina núm. 76

Comentario del anunciante

Disponible en: [Español](#) | [English](#) | [Otros idiomas](#) ▾

En una parcela de 1.350 m2 en Llenaire, Port de Pollença, en 2ª línea de mar, se ha iniciado la construcción de esta impresionante villa de lujo de obra nueva con jardín, 340 m2 de superficie habitable, piscina de 46 m2 y garaje doble. La casa tendrá 5 dormitorios, 7 baños, cocina Bulthaup, calefacción por suelo radiante y climatización central por aerotermia, chimenea, suelos porcelánicos, ventanas de aluminio con doble acristalamiento, zona de barbacoa, lavadero y trastero. La villa, totalmente vallada, será sin barreras y estará equipada con videovigilancia. La exclusiva zona residencial de Llenaire en Puerto Pollensa, en el Norte de Mallorca, se caracteriza por sus grandes parcelas privadas, su maravillosa tranquilidad y su proximidad al mar. Aquí en Puerto Pollensa, estás justo en la costa para correr, caminar, pasear en bicicleta, hacer kite surf, tomar el sol o navegar, pero al mismo tiempo cerca de las montañas, que te seducen con fantásticas rutas de senderismo, manantiales burbujeantes, cascadas escondidas y vistas impresionantes. La excelente infraestructura y los escasos 50 minutos en coche a Palma hacen del Port de Pollença el lugar ideal para vivir todo el año. La posibilidad de elegir los azulejos de tu nueva casa evocará expectación en ti. El atractivo de tener por fin un hogar con una relación perfecta entre baños y dormitorios, uno que se adapte completamente a tu visión del estilo interior, está a tu alcance con esta villa de nueva construcción en Puerto Pollensa. Y sobre todo, la sensación única de pasar la primera noche en tu nuevo hogar y ser el primero en disfrutar de un baño matutino en la piscina y un soleado desayuno en la terraza es simplemente indescriptible.

🗨 Si tienes alguna duda recuerda que puedes hablar con **REMAX Calm** por chat.

Características básicas

- Casa o chalet independiente
- 2 plantas
- 414 m² construidos, 340 m² útiles
- 5 habitaciones
- 7 baños
- Parcela de 1.345 m²
- Plaza de garaje incluida en el precio
- Segunda mano/buen estado
- Armarios empotrados
- Trastero
- Construido en 2024
- Calefacción individual: Eléctrica
- Acceso y vivienda adaptados para personas con movilidad reducida

Equipamiento

- Aire acondicionado
- Piscina
- Jardín

Certificado energético

- Inmueble exento

Pregunta al anunciante

Hola, me interesa este inmueble y me gustaría hacer una visita.
Un saludo

🗨 **Contactar por chat**

☎ **Ver teléfono**

Referencia del anuncio
2194

Profesional
REMAX Calm

REMAX Calm
Pollença





Pregunta al anunciante

Hola, me interesa este inmueble y me gustaría hacer una visita.
Un saludo

[Contactar por chat](#)

[Ver teléfono](#)

Referencia del anuncio
2194

Profesional
REMAX Calm

REMAX Calm
Pollença





Pregunta al anunciante

Hola, me interesa este inmueble y me gustaría hacer una visita.
Un saludo

[Contactar por chat](#)

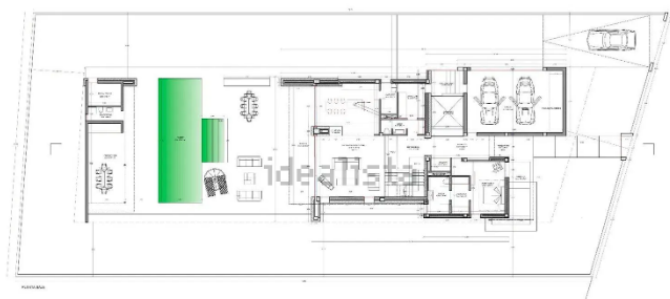
[Ver teléfono](#)

Referencia del anuncio
2194

Profesional
REMAX Calm

REMAX Calm
Pollença





Ground Floor/ Planta Baja

ALL MEASUREMENTS IN THIS FLOOR PLAN ARE APPROXIMATE / TODAS LAS MEDIDAS DE ESTE PLANO SON APROXIMADAS



Ubicación

Distrito Port de Pollença
Pollença
Mallorca, Balears (Illes)

i Por privacidad, el anunciante no ha indicado la ubicación exacta del inmueble.



Pregunta al anunciante

Hola, me interesa este inmueble y me gustaría hacer una visita.
Un saludo

Contactar por chat

Ver teléfono

Referencia del anuncio
2194

Profesional
REMAX Calm

REMAX Calm
Pollença



Hola, me interesa este inmueble y me gustaría hacer una visita.
Un saludo

Contactar por chat

Ver teléfono

Referencia del anuncio
2194

Profesional
REMAX Calm

REMAX Calm
Pollença



Características básicas

- Casa o chalet independiente
- 2 plantas
- 378 m² construidos
- 4 habitaciones
- 2 baños
- Parcela de 1.138 m²
- Segunda mano/buen estado
- Construido en 1980
- Calefacción individual: Eléctrica

Equipamiento

- Aire acondicionado
- Piscina
- Jardín

Certificado energético

- En trámite

Pregunta al anunciante

Hola, me interesa este inmueble y me gustaría hacer una visita.
Un saludo

 [Contactar por chat](#)

 [Ver teléfono](#)

Referencia del anuncio
2277



Pregunta al anunciante

Hola, me interesa este inmueble y me gustaría hacer una visita.
Un saludo

 [Contactar por chat](#)

 [Ver teléfono](#)

Referencia del anuncio
2277

Profesional
Veronica De Coste

Dickinson
Properties
Pollença





Salón



Pregunta al anunciante

Hola, me interesa este inmueble y me gustaría hacer una visita.
Un saludo

[Contactar por chat](#)

[Ver teléfono](#)

Referencia del anuncio
2277

Profesional
Veronica De Coste

Dickinson
Properties
Pollença



Pregunta al anunciante

Hola, me interesa este inmueble y me gustaría hacer una visita.
Un saludo

[Contactar por chat](#)

[Ver teléfono](#)

Referencia del anuncio
2277

Profesional
Veronica De Coste

Dickinson
Properties
Pollença





Pregunta al anunciante

Hola, me interesa este inmueble y me gustaría hacer una visita.
Un saludo

[Contactar por chat](#)

[Ver teléfono](#)

Referencia del anuncio
2277

Profesional
Veronica De Coste

Dickinson
Properties
Pollença



Pregunta al anunciante

Hola, me interesa este inmueble y me gustaría hacer una visita.
Un saludo

[Contactar por chat](#)

[Ver teléfono](#)

Referencia del anuncio
2277

Profesional
Veronica De Coste

Dickinson
Properties
Pollença



Ubicación

Distrito Port de Pollença
Pollença
Mallorca, Balears (Illes)

i Por privacidad, el anunciante no ha indicado la ubicación exacta del inmueble.



Pregunta al anunciante

Hola, me interesa este inmueble y me gustaría hacer una visita.
Un saludo

Contactar por chat

Ver teléfono

Referencia del anuncio
2277

Profesional
Veronica De Coste

Dickinson
Properties
Pollença



idealista
Propietarios
Buscas casa
Hipotecas

Pon tu anuncio gratis
Favoritos
Chat
An

« Viviendas en tu zona dibujada

35 fotos
Video
Mapa

Casa o chalet independiente en venta en Port de Pollença

Pollença [Ver mapa](#)

2.500.000 €

[Calcular hipoteca](#) [Comparar hipotecas](#)

458 m² | 10 hab.

Lujo

Pregunta al anunciante

Hola, me interesa este inmueble y me gustaría hacer una visita. Un saludo

[Contactar por chat](#)

[Ver teléfono](#)

Referencia del anuncio
POL40921ETV

Profesional
Balearic Properties Real Estate S.L.

Balearic Properties Inmobiliaria Pollença

Balearic Properties **savills**

Comentario del anunciante

Disponible en: [Español](#) | [English](#) | [Otros idiomas](#) ▼

Escápese a un lujo sin igual en esta impresionante villa en venta cerca de Pollensa. Situada en una tranquila zona residencial a pocos minutos de Pollensa y Alcudia, es una gran opción para familias por su proximidad al prestigioso Colegio Internacional de Mallorca. Descubra el epitome de la vida isleña - póngase en contacto con nosotros hoy mismo para obtener más información.

Enclavada en medio de un paisaje sereno y arbolado, esta gran residencia cuenta con 10 espaciosos dormitorios y 4 cuartos de baño, cuidadosamente diseñados para ofrecer un lujoso confort. Los interiores, bellamente decorados, cuentan con una cocina gourmet totalmente equipada, una amplia zona de estar y comedor de planta abierta y una sala de juegos dedicada para el máximo entretenimiento.

Disfrute de su propio spa privado, con una piscina cubierta climatizada y un gimnasio de última generación, que ofrecen una experiencia de bienestar sin igual.

Salga al paraíso del entretenimiento, donde la piscina con jacuzzi integrado le invita a relajarse. Una zona de descanso bañada por el sol, un vibrante bar y una terraza a la sombra para comer al aire libre crean el escenario perfecto para reuniones inolvidables.

Con fácil acceso a la autopista, Palma está a sólo 25 minutos, lo que le garantiza una conexión perfecta con las mejores atracciones de la isla mientras disfruta de la paz y la exclusividad de su refugio privado.

Esto es más que un hogar, es un estilo de vida. Póngase en contacto con nosotros hoy mismo para más información o para concertar una visita privada.

Pollensa ofrece montañas, mar y la mejor situación para practicar deportes como senderismo, ciclismo, golf y deportes náuticos. A sólo 10 minutos en coche están las playas de Cala San Vicente o Puerto de Pollensa. Asimismo el pueblo de Pollensa ofrece todo el año actividades culturales, así como restaurantes, tiendas y un famoso mercado cada domingo.

Para obtener más información, póngase en contacto con BALEARIC PROPERTIES ESTATE AGENTS MALLORCA por correo electrónico o llame a la oficina de Pollensa Ver más detalles sobre otros Chalets en Pollensa o solicite información para comprar un chalet en Pollensa.

Pregunta al anunciante

Hola, me interesa este inmueble y me gustaría hacer una visita.
Un saludo

 **Contactar por chat**

 **Ver teléfono**

Referencia del anuncio
POL40921ETV

Profesional
Balearic Properties Real
Estate S.L.

Balearic Properties
Inmobiliaria
Pollença



'Balearic Properties ha estado en el sector de inmobiliaria durante muchos años. La sede de la compañía está en Mallorca y con los años, hemos acumulado una incomparable cartera de propiedades para todos los presupuestos, por medio de la cual hemos ayudado con éxito a 10.000 clientes a encontrar su nuevo hogar en las Baleares. Nuestras empresas de gestión de proyectos y construcción ofrecen una gama única de villas "llave en mano" lujosas para satisfacer todas las necesidades individuales y personales. También ofrecemos más de 200 villas vacacionales que garantizan a nuestros clientes una experiencia inolvidable.

Balearic Properties es el socio exclusivo de Savills en Mallorca. La empresa ofrece a los clientes una gran experiencia de más de 20 años en el mercado inmobiliario local. Nuestra cartera incluye todo tipo de villas modernas, casas de campo y nuevos desarrollos que están de moda en las mejores zonas de Mallorca. Balearic Properties también se especializa en propiedades de primera línea al mar y grandes propiedades. La empresa ofrece un servicio completo de propiedades que incluye administración de propiedades, alquileres de vacaciones, administración de proyectos y servicios legales.!

Si tienes alguna duda recuerda que puedes hablar con **Balearic Properties Real Estate S.L.** por chat.

Características básicas

- Casa o chalet independiente
- 3 plantas
- 458 m² construidos
- 10 habitaciones
- 6 baños
- Parcela de 2.041 m²
- Segunda mano/buen estado
- Armarios empotrados
- Orientación sur
- Construido en 1997
- Calefacción individual: Eléctrica

Equipamiento

- Aire acondicionado
- Piscina
- Jardín

Certificado energético

- En trámite

Pregunta al anunciante

Hola, me interesa este inmueble y me gustaría hacer una visita.
Un saludo

[Contactar por chat](#)

[Ver teléfono](#)

Referencia del anuncio
POL40921ETV

Profesional
Balearic Properties Real Estate S.L.

Balearic Properties
Inmobiliaria
Pollença



Pregunta al anunciante

Hola, me interesa este inmueble y me gustaría hacer una visita.
Un saludo

[Contactar por chat](#)

[Ver teléfono](#)

Referencia del anuncio
POL40921ETV

Profesional
Balearic Properties Real Estate S.L.

Balearic Properties
Inmobiliaria
Pollença





Pregunta al anunciante

Hola, me interesa este inmueble y me gustaría hacer una visita.
Un saludo

[Contactar por chat](#)

[Ver teléfono](#)

Referencia del anuncio
POL40921ETV

Profesional
Balearic Properties Real
Estate S.L.

Balearic Properties
Inmobiliaria
Pollença



Pregunta al anunciante

Hola, me interesa este inmueble y me gustaría hacer una visita.
Un saludo

[Contactar por chat](#)

[Ver teléfono](#)

Referencia del anuncio
POL40921ETV

Profesional
Balearic Properties Real
Estate S.L.

Balearic Properties
Inmobiliaria
Pollença





Pregunta al anunciante

Hola, me interesa este inmueble y me gustaría hacer una visita.
Un saludo

[Contactar por chat](#)

Ver teléfono

Referencia del anuncio
POL40921ETV

Profesional
Balearic Properties Real
Estate S.L.

Balearic Properties
Inmobiliaria
Pollença



Pregunta al anunciante

Hola, me interesa este inmueble y me gustaría hacer una visita.
Un saludo

[Contactar por chat](#)

Ver teléfono

Referencia del anuncio
POL40921ETV

Profesional
Balearic Properties Real
Estate S.L.

Balearic Properties
Inmobiliaria
Pollença





Hola, me interesa este inmueble y me gustaría hacer una visita.
Un saludo

[Contactar por chat](#)

[Ver teléfono](#)

Referencia del anuncio
POL40921ETV

Profesional
Balearic Properties Real
Estate S.L.

Balearic Properties
Inmobiliaria
Pollença



Pregunta al anunciante

Hola, me interesa este inmueble y me gustaría hacer una visita.
Un saludo

[Contactar por chat](#)

[Ver teléfono](#)

Referencia del anuncio
POL40921ETV

Profesional
Balearic Properties Real
Estate S.L.

Balearic Properties
Inmobiliaria
Pollença





Pregunta al anunciante

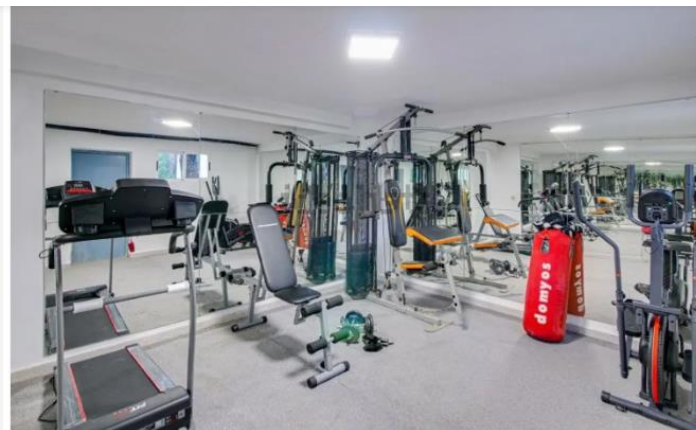
Hola, me interesa este inmueble y me gustaría hacer una visita.
Un saludo

[Contactar por chat](#)

[Ver teléfono](#)

Referencia del anuncio
POL40921ETV

Profesional
Balearic Properties Real Estate S.L.



Pregunta al anunciante

Hola, me interesa este inmueble y me gustaría hacer una visita.
Un saludo

[Contactar por chat](#)

[Ver teléfono](#)

Referencia del anuncio
POL40921ETV

Profesional
Balearic Properties Real Estate S.L.



Balearic Properties
Inmobiliaria
Pollença



Ubicación

Distrito Port de Pollença
Pollença
Mallorca, Balears (Illes)

i Por privacidad, el anunciante no ha indicado la ubicación exacta del inmueble.



Pregunta al anunciante

Hola, me interesa este inmueble y me gustaría hacer una visita.
Un saludo

[Contactar por chat](#)

[Ver teléfono](#)

Referencia del anuncio
POL40921ETV

Profesional
Balearic Properties Real Estate S.L.

Balearic Properties
Inmobiliaria
Pollença



idealista
Propietarios
Buscas casa
Hipotecas

Pon tu anuncio gratis
Favoritos
Chat
An

« Viviendas en tu zona dibujada

30 fotos
9 planos
Mapa

Casa o chalet independiente en venta en Port de Pollença

Pollença [Ver mapa](#)

4.950.000 €

[Calcular hipoteca](#)
[Comparar hipotecas](#)

408 m² | 4 hab.

Vistas al mar Lujo

Pregunta al anunciante

Hola, me interesa este inmueble y me gustaria hacer una visita.

Un saludo

[Contactar por chat](#)

Ver teléfono

Referencia del anuncio
PTP40885

Profesional
Balearic Properties Real Estate S.L.

Balearic Properties Inmobiliaria Pollença

Comentario del anunciante

Disponible en: [Español](#) | [English](#) | [Otros idiomas](#) ▾

Esta preciosa villa de lujo está a la venta en Puerto Pollensa, en la deseada zona de Llenaire, justo en primera línea de playa con impresionantes vistas al mar. Incluye un precioso jardín, una gran piscina privada y un elegante diseño minimalista que se adapta a un lujoso estilo de vida mediterráneo.

Esta villa ofrece una generosa superficie habitable de unos 408m2, que incluye cuatro dormitorios y cinco cuartos de baño y un ascensor de cristal que facilita el acceso a cada nivel.

La planta baja incluye una prestigiosa cocina abierta equipada con electrodomésticos integrados de primera calidad, además de un espacioso salón-comedor que se abre a ambos lados a través de amplias puertas de cristal, proporcionando unas impresionantes vistas al mar desde la zona de la piscina. Las suites de invitados de la primera planta cuentan con una amplia terraza cubierta con impresionantes vistas al mar.

La suite principal de la segunda planta incluye un generoso balcón que da a la costa.

La zona de la piscina cuenta con una impresionante pérgola que incluye una cocina de verano, un bar y un comedor, todo ello completamente cerrado. Tendrá unas vistas impresionantes de la bahía de Pollensa, con su preciosa playa de arena blanca y sus aguas turquesas transparentes desde todos los ángulos. Además, la terraza del tejado ofrece 50m2 de espacio, con un jacuzzi y una zona para tomar el sol, perfecta para relajarse y disfrutar de las hermosas vistas.

Póngase en contacto con nosotros para descubrir cómo puede ser propietario de una de las mejores propiedades de Puerto Pollensa, perfectamente situada para aquellos que desean un estilo de vida lujoso y sereno.

Puerto Pollensa es un encantador y romántico pueblo costero situado al pie de la Sierra de Tramuntana. Ofrece numerosas playas de arena, pintorescos pueblos históricos como Pollensa y Alcudia, campos de golf y una amplia variedad de actividades al aire libre. Palma y el aeropuerto internacional están a solo 40 minutos en coche, lo que ofrece comodidad y excelente conectividad.

Para obtener más información, póngase en contacto con BALEARIC PROPERTIES ESTATE AGENTS MALLORCA por correo electrónico o llame a la oficina de Pollensa Ver más detalles sobre otros Chalets en Puerto Pollensa o solicite información para comprar un chalet en Puerto Pollensa.

'Balearic Properties ha estado en el sector de inmobiliaria durante muchos años. La sede de la compañía está en Mallorca y con los años, hemos acumulado una incomparable cartera de propiedades para todos los presupuestos, por medio de la cual hemos ayudado con éxito a 10.000 clientes a encontrar su nuevo hogar en las Baleares. Nuestras empresas de gestión de proyectos y construcción ofrecen una gama única de villas "llave en mano" lujosas para satisfacer todas las necesidades individuales y personales. También ofrecemos más de 200 villas vacacionales que garantizan a nuestros clientes una experiencia inolvidable.

Balearic Properties es el socio exclusivo de Savills en Mallorca. La empresa ofrece a los clientes una gran experiencia de más de 20 años en el mercado inmobiliario local. Nuestra cartera incluye todo tipo de villas modernas, casas de campo y nuevos desarrollos que están de moda en las mejores zonas de Mallorca. Balearic Properties también se especializa en propiedades de primera línea al mar y grandes propiedades. La empresa ofrece un servicio completo de propiedades que incluye administración de propiedades, alquileres de vacaciones, administración de proyectos y servicios legales.!

Pregunta al anunciante

Hola, me interesa este inmueble y me gustaría hacer una visita.
Un saludo

 **Contactar por chat**

Ver teléfono

Referencia del anuncio
PTP40885

Profesional
Balearic Properties Real
Estate S.L.

Balearic Properties
Inmobiliaria
Pollença



Pregunta al anunciante

Hola, me interesa este inmueble y me gustaría hacer una visita.
Un saludo

 **Contactar por chat**

Ver teléfono

Referencia del anuncio
PTP40885

Profesional
Balearic Properties Real
Estate S.L.

Balearic Properties
Inmobiliaria
Pollença



Características básicas

- Casa o chalet independiente
- 3 plantas
- 408 m² construidos
- 4 habitaciones
- 5 baños
- Parcela de 657 m²
- Segunda mano/buen estado
- Orientación este, oeste
- Construido en 1976
- Calefacción individual: Eléctrica

Equipamiento

- Aire acondicionado
- Piscina
- Jardín

Certificado energético

- Consumo: **C**
 - Emisiones: **C**
- [Ver etiqueta de calificación energética ▾](#)

Pregunta al anunciante

Hola, me interesa este inmueble y me gustaría hacer una visita.
Un saludo

[Contactar por chat](#)

[Ver teléfono](#)

Referencia del anuncio
PTP40885

Profesional
Balearic Properties Real



Pregunta al anunciante

Hola, me interesa este inmueble y me gustaría hacer una visita.
Un saludo

[Contactar por chat](#)

[Ver teléfono](#)

Referencia del anuncio
PTP40885

Profesional
Balearic Properties Real
Estate S.L.

Balearic Properties
Inmobiliaria
Pollença





Pregunta al anunciante

Hola, me interesa este inmueble y me gustaría hacer una visita.
Un saludo

[Contactar por chat](#)

[Ver teléfono](#)

Referencia del anuncio
PTP40885

Profesional
Balearic Properties Real
Estate S.L.

Balearic Properties
Inmobiliaria
Pollença



Pregunta al anunciante

Hola, me interesa este inmueble y me gustaría hacer una visita.
Un saludo

[Contactar por chat](#)

[Ver teléfono](#)

Referencia del anuncio
PTP40885

Profesional
Balearic Properties Real
Estate S.L.

Balearic Properties
Inmobiliaria
Pollença





Pregunta al anunciante

Hola, me interesa este inmueble y me gustaría hacer una visita.
Un saludo

[Contactar por chat](#)

[Ver teléfono](#)

Referencia del anuncio
PTP40885

Profesional
Balearic Properties Real
Estate S.L.

Balearic Properties
Inmobiliaria
Pollença



Pregunta al anunciante

Hola, me interesa este inmueble y me gustaría hacer una visita.
Un saludo

[Contactar por chat](#)

[Ver teléfono](#)

Referencia del anuncio
PTP40885

Profesional
Balearic Properties Real
Estate S.L.

Balearic Properties
Inmobiliaria
Pollença





Pregunta al anunciante

Hola, me interesa este inmueble y me gustaría hacer una visita.
Un saludo

[Contactar por chat](#)

[Ver teléfono](#)

Referencia del anuncio
PTP40885

Profesional
Balearic Properties Real Estate S.L.

Balearic Properties
Inmobiliaria
Pollença



Pregunta al anunciante

Hola, me interesa este inmueble y me gustaría hacer una visita.
Un saludo

[Contactar por chat](#)

[Ver teléfono](#)

Referencia del anuncio
PTP40885

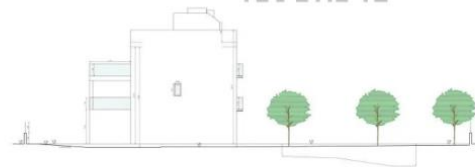
Profesional
Balearic Properties Real Estate S.L.

Balearic Properties
Inmobiliaria
Pollença





idealista



Plano



Mar Mediterráneo

idealista



Plano



idealista

Pregunta al anunciante

Hola, me interesa este inmueble y me gustaría hacer una visita.
Un saludo

[Contactar por chat](#)

[Ver teléfono](#)

Referencia del anuncio
PTP40885

Profesional
Balearic Properties Real
Estate S.L.

Balearic Properties
Inmobiliaria
Pollença



Pregunta al anunciante

Hola, me interesa este inmueble y me gustaría hacer una visita.
Un saludo

[Contactar por chat](#)

[Ver teléfono](#)

Referencia del anuncio
PTP40885

Profesional
Balearic Properties Real
Estate S.L.

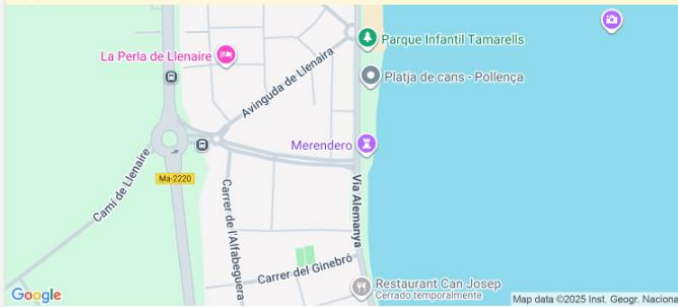
Balearic Properties
Inmobiliaria
Pollença



Ubicación

Distrito Port de Pollença
Pollença
Mallorca, Balears (Illes)

i Por privacidad, el anunciante no ha indicado la ubicación exacta del inmueble.



Pregunta al anunciante

Hola, me interesa este inmueble y me gustaría hacer una visita.
Un saludo

Contactar por chat

Ver teléfono

Referencia del anuncio
PTP40885

Profesional
Balearic Properties Real
Estate S.L.

Balearic Properties
Inmobiliaria
Pollença





ALCUDIA 2000
Intercultural



Pregunta al anunciante

Hola, me interesa este inmueble y me gustaría hacer una visita.
Un saludo

 **Contactar por chat**

 **Ver teléfono**

Referencia del anuncio
AL-CH-2555

Profesional
Alcudia 2000 Inmobiliaria

Alcudia 2000
Inmobiliaria
Alcúdia





Salón



Pregunta al anunciante

Hola, me interesa este inmueble y me gustaría hacer una visita.
Un saludo

[Contactar por chat](#)

[Ver teléfono](#)

Referencia del anuncio
AL-CH-2555

Profesional
Alcudia 2000 Inmobiliaria

Alcudia 2000
Inmobiliaria
Alcúdia





Pregunta al anunciante

Hola, me interesa este inmueble y me gustaría hacer una visita.
Un saludo

[Contactar por chat](#)

[Ver teléfono](#)

Referencia del anuncio
AL-CH-2555

Profesional
Alcudia 2000 Inmobiliaria

Alcudia 2000
Inmobiliaria
Alcúdia



Pregunta al anunciante

Hola, me interesa este inmueble y me gustaría hacer una visita.
Un saludo

[Contactar por chat](#)

[Ver teléfono](#)

Referencia del anuncio
AL-CH-2555

Profesional
Alcudia 2000 Inmobiliaria

Alcudia 2000
Inmobiliaria
Alcúdia





Pregunta al anunciante

Hola, me interesa este inmueble y me gustaría hacer una visita.
Un saludo

 **Contactar por chat**

Ver teléfono

Referencia del anuncio
AL-CH-2555

Profesional
Alcudia 2000 Inmobiliaria

Alcudia 2000
Inmobiliaria
Alcúdia



Planos



Ubicació

Distrito Port de Pollença
Pollença
Mallorca, Balears (Illes)

i Por privacidad, el anunciante no ha indicado la ubicación exacta del inmueble.



Pregunta al anunciante

Hola, me interesa este inmueble y me gustaría hacer una visita.
Un saludo

Contactar por chat

Ver teléfono

Referencia del anuncio
AL-CH-2555

Profesional
Alcudia 2000 Inmobiliaria

Alcudia 2000
Inmobiliaria
Alcúdia



Pregunta al anunciante

Hola, me interesa este inmueble y me gustaría hacer una visita.
Un saludo

Contactar por chat

Ver teléfono

Referencia del anuncio
AL-CH-2555

Profesional
Alcudia 2000 Inmobiliaria

Alcudia 2000
Inmobiliaria
Alcúdia





Pregunta al anunciante

Hola, me interesa este inmueble y me gustaría hacer una visita.
Un saludo

[Contactar por chat](#)

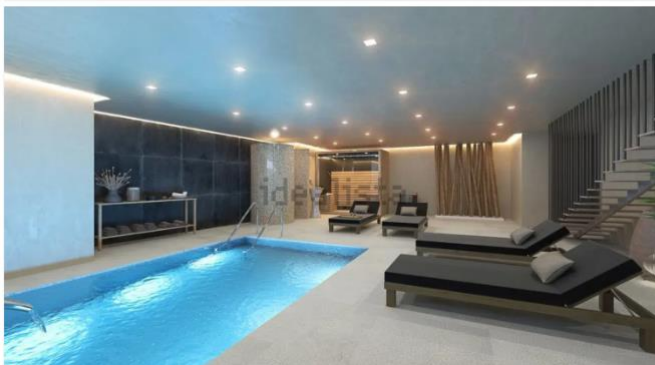
Ver teléfono

Referencia del anuncio
ES 24 4947

Profesional
VON POLL REAL ESTATE Shop
Mallorca - Pollensa

Von Poll Real Estate
Pollensa
Pollença





Pregunta al anunciante

Hola, me interesa este inmueble y me gustaría hacer una visita.
Un saludo

[Contactar por chat](#)

[Ver teléfono](#)

Referencia del anuncio
ES 24 4947

Profesional
VON POLL REAL ESTATE Shop
Mallorca - Pollensa

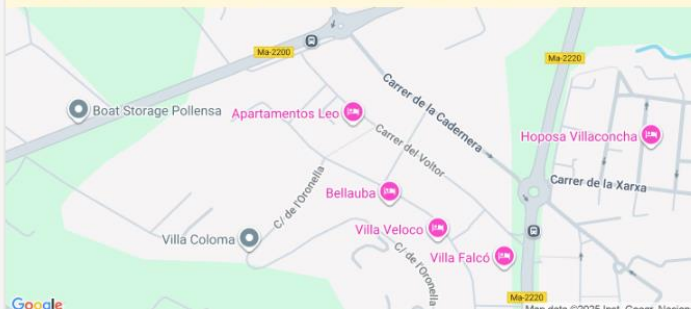
Von Poll Real Estate
Pollensa
Pollença



Ubicación

Distrito Port de Pollença
Pollença
Mallorca, Balears (Illes)

i Por privacidad, el anunciante no ha indicado la ubicación exacta del inmueble.



Pregunta al anunciante

Hola, me interesa este inmueble y me gustaría hacer una visita.
Un saludo

[Contactar por chat](#)

[Ver teléfono](#)

Referencia del anuncio
ES 24 4947

Profesional
VON POLL REAL ESTATE Shop
Mallorca - Pollensa

Von Poll Real Estate



idealista

Propietarios Buscas casa Hipotecas

Pon tu anuncio gratis

Favoritos

Chat

An

« Viviendas en tu zona dibujada



30 fotos

Mapa

Casa o chalet independiente en venta en Port de Pollença

Pollença [Ver mapa](#)

4.450.000 €

[Calcular hipoteca](#) [Comparar hipotecas](#)

425 m² 4 hab.

Vistas al mar Lujo

Comentario del anunciante

Disponible en: [Español](#) | [English](#) | [Otros idiomas](#)

Esta exclusiva villa, que combina privacidad y la máxima expresión de la vida mediterránea, le espera en una ubicación privilegiada en la ladera de Gotmar, una de las zonas residenciales más codiciadas de Puerto Pollensa. Construida sobre una parcela de aproximadamente 1.100 m², la villa ofrece una superficie construida de aproximadamente 425 m² y una superficie habitable de aproximadamente 330 m², distribuida en dos plantas. La propiedad, orientada al sudeste, goza de espectaculares vistas panorámicas a la bahía de Pollensa, al campo circundante y a la impresionante península de La Fortaleza. Sus amplios ventanales integran a la perfección los espacios interiores y exteriores, creando un ambiente luminoso. La villa cuenta con cuatro amplios dormitorios, cada uno con baño en suite, ofreciendo la máxima comodidad para la familia y los invitados. El salón-comedor de planta abierta, con una moderna cocina de diseño, chimenea y acceso a las amplias terrazas, constituye el corazón de la casa. Desde aquí, podrá disfrutar de impresionantes vistas al mar y a la vegetación circundante. Características como la calefacción por suelo radiante, el aire acondicionado en los dormitorios, las ventanas Klimalit y la tecnología de construcción de vanguardia garantizan la más alta calidad de vida. La construcción cumple con la calidad artesanal alemana: sólida, energéticamente eficiente y elegante a la vez. La zona exterior cuenta con amplias terrazas con vistas al mar, al jardín de estilo mediterráneo y a la zona apartada de la piscina. Su privilegiada ubicación en la ladera garantiza no solo vistas despejadas, sino también mucha privacidad. Su oasis personal de paz y relajación. Esta villa combina un diseño moderno con una excelente calidad de construcción en uno de los lugares más bellos de Mallorca, ideal como segunda residencia de lujo o residencia permanente bajo el sol mediterráneo.

Pregunta al anunciante

Hola, me interesa este inmueble y me gustaría hacer una visita.
Un saludo

Contactar por chat

Ver teléfono

Referencia del anuncio
KL-PO1187

Profesional
Mareen Rabes

Krohn & Luedemann Real Estate

Palma de Mallorca

Pregunta al anunciante

Hola, me interesa este inmueble y me gustaría hacer una visita.
Un saludo

Contactar por chat

Ver teléfono

Referencia del anuncio
KL-PO1187

Profesional
Mareen Rabes

Krohn & Luedemann Real Estate

Palma de Mallorca

VIABILITY ECONÓMICA APLICADA A L'URBANISME

334 08012 Barcelona

871 via@via-urbanisme.com

115 www.via-urbanisme.com

JORNET LLOPPASTOR

ARQUITECTES

Avaluació econòmica-financera de la

Modificació del PGOU de Pollença a Formentor.

Document per a l'Aprovació Inicial

Ref.V-20643.EVE. Ap. In.

Data gener 2026

Pàgina núm. 110

Características básicas

- Casa o chalet independiente
- 2 plantas
- 425 m² construidos, 330 m² útiles
- 4 habitaciones
- 4 baños
- Parcela de 1.100 m²
- Terraza
- Segunda mano/buen estado
- Armarios empotrados
- Trastero
- Orientación este
- Construido en 2005
- Calefacción individual: Eléctrica

Equipamiento

- Aire acondicionado
- Piscina

Certificado energético

- En trámite

Pregunta al anunciante

Hola, me interesa este inmueble y me gustaría hacer una visita.
Un saludo

 **Contactar por chat**

 **Ver teléfono**

Referencia del anuncio
KL-PO1187

Profesional
Mareen Rabes

Krohn &



Pregunta al anunciante

Hola, me interesa este inmueble y me gustaría hacer una visita.
Un saludo

 **Contactar por chat**

 **Ver teléfono**

Referencia del anuncio
KL-PO1187

Profesional
Mareen Rabes

Krohn &
Luedemann Real
Estate
Palma de Mallorca





Pregunta al anunciante

Hola, me interesa este inmueble y me gustaría hacer una visita.
Un saludo

[Contactar por chat](#)

[Ver teléfono](#)

Referencia del anuncio
KL-PO1187

Profesional
Mareen Rabes

Krohn &
Luedemann Real
Estate
Palma de Mallorca





Salón



Ver teléfono

Referencia del anuncio
KL-PO1187

Profesional
Mareen Rabes

Krohn &
Luedemann Real
Estate
Palma de Mallorca



Pregunta al anunciante

Hola, me interesa este inmueble y
me gustaría hacer una visita.
Un saludo

Contactar por chat

Ver teléfono

Referencia del anuncio
KL-PO1187

Profesional
Mareen Rabes

Krohn &
Luedemann Real
Estate
Palma de Mallorca

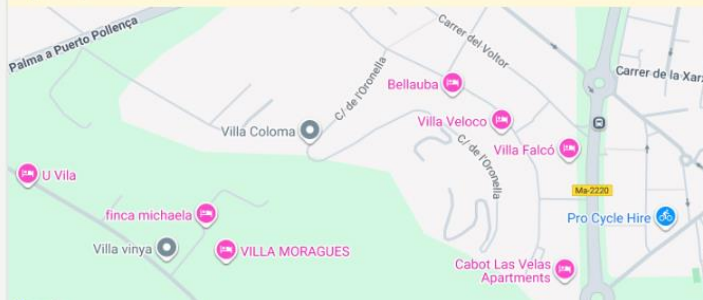




Ubicación

Distrito Port de Pollença
Pollença
Mallorca, Balears (Illes)

Por privacidad, el anunciante no ha indicado la ubicación exacta del inmueble.



Pregunta al anunciante

Hola, me interesa este inmueble y me gustaría hacer una visita.
Un saludo

[Contactar por chat](#)

Ver teléfono

Referencia del anuncio
KL-PO1187

Profesional
Mareen Rabes

Krohn &
Luedemann Real
Estate
Palma de Mallorca



Pregunta al anunciante

Hola, me interesa este inmueble y me gustaría hacer una visita.
Un saludo

[Contactar por chat](#)

Ver teléfono

Referencia del anuncio
KL-PO1187

Profesional
Mareen Rabes

Pregunta al anunciante

Hola, me interesa este inmueble y me gustaría hacer una visita.
Un saludo

[Contactar por chat](#)

Ver teléfono

Referencia del anuncio
KL-PO1187

Profesional
Mareen Rabes

Krohn &
Luedemann Real



idealista

Propietarios

Buscas casa

Hipotecas

Pon tu anuncio gratis

Favoritos

Chat

An

« Viviendas en tu zona dibujada



11 fotos

4 planos

Mapa

Casa o chalet independiente en venta en Calle de l'Ametller

Port de Pollença, Pollença

Ver mapa

3.995.000 €

Calcular hipoteca

Comparar hipotecas

589 m²

7 hab.

Garaje incluido

Vistas al mar

Lujo

Comentario del anunciante

Disponible en: Español | English | Otros idiomas

En esta sensacional Villa podrás hacer de tu sueño una realidad, es ideal como residencia o inversión.

Con una superficie de 589m2 dispone de un amplio salón con comedor y cocina abierta. Consta de siete habitaciones y siete baños de los cuales dos dormitorios y dos baños se encuentran en la planta baja con entrada independiente perfectos para invitados.

La casa es impresionante y llena de luz natural, está ubicada en la zona de Llenaire en Puerto de Pollensa, cerca de la playa. También cuenta con un segundo salón, 4 plazas de garaje en el sótano, lavadero y terraza en la azotea con jacuzzi y cocina exterior.

La piscina de 51 m2 cuenta con trampolín y tumbonas en el agua. Un total de 7 terrazas y balcones ofrecen hermosas vistas panorámicas al Puig de Sant Martí y al mar. Los acabados de alta calidad incluyen ventanas de aluminio con doble acristalamiento, persianas eléctricas, suelos de parquet, armarios empotrados, calefacción por suelo radiante, aire acondicionado y jardín con riego automático.

Esta casa tiene todo lo que siempre has soñado. No dudes en contactar para realizar una visita y déjate sorprender.

Pregunta al anunciante

Hola, me interesa este inmueble y me gustaría hacer una visita. Un saludo

Contatar por chat

Ver teléfono

Referencia del anuncio MNV080

Profesional

Mallorca North Villas, Houses & Apartments

Mallorca North Villas, Houses & Apartments Pollença

Pregunta al anunciante

Hola, me interesa este inmueble y me gustaría hacer una visita. Un saludo

Contatar por chat

Ver teléfono

Referencia del anuncio MNV080

Profesional

Mallorca North Villas, Houses & Apartments

Mallorca North Villas, Houses & Apartments Pollença

VIABILITAT ECONÒMICA APLICADA A L'URBANISME

334 934 871

Rambla de Pràt 2, 1r 2a A 08012 Barcelona

via@via-urbanisme.com

www.via-urbanisme.com

JORNET LLOPPASTOR

ARQUITECTES

Avaluació econòmica-financera de la Modificació del PGOU de Pollença a Formentor. Document per a l'Aprovació Inicial

Ref.V-20643.EVE. Ap. In. Data gener 2026 Pàgina núm. 115

Características básicas

- Casa o chalet independiente
- 3 plantas
- 589 m² construidos
- 7 habitaciones
- 7 baños
- Parcela de 1.072 m²
- Plaza de garaje incluida en el precio
- Segunda mano/buen estado

Certificado energético

- En trámite

Pregunta al anunciante

Hola, me interesa este inmueble y me gustaría hacer una visita.
Un saludo

 [Contactar por chat](#)

 [Ver teléfono](#)

Referencia del anuncio



Pregunta al anunciante

Hola, me interesa este inmueble y me gustaría hacer una visita.
Un saludo

 [Contactar por chat](#)

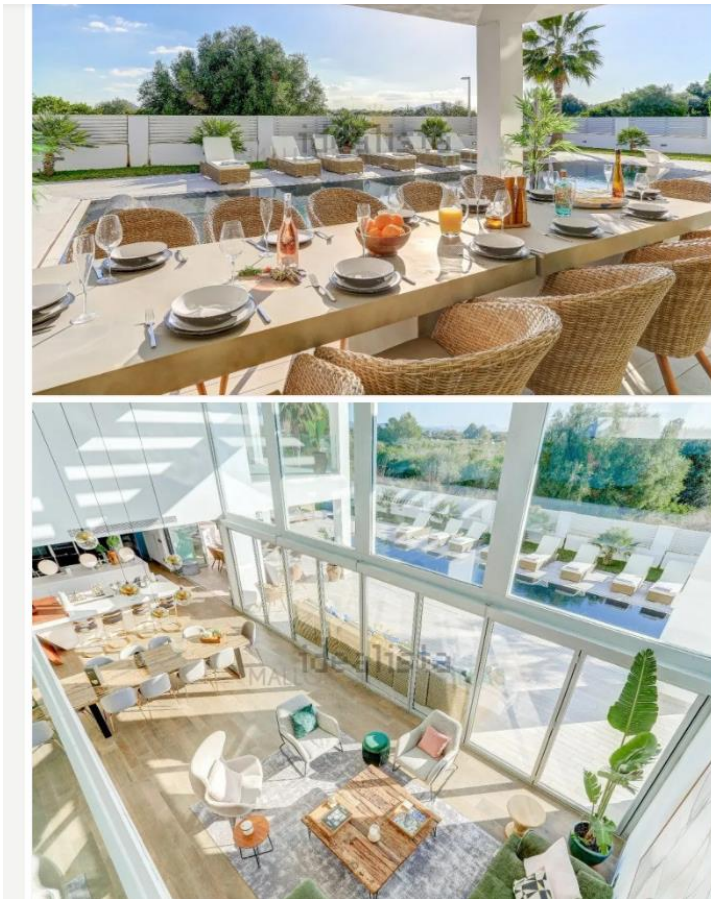
 [Ver teléfono](#)

Referencia del anuncio
MNV080

Profesional
Mallorca North Villas, Houses
& Apartments

Mallorca North
Villas, Houses &
Apartments
Pollença





Pregunta al anunciante

Hola, me interesa este inmueble y me gustaría hacer una visita.
Un saludo

[Contactar por chat](#)

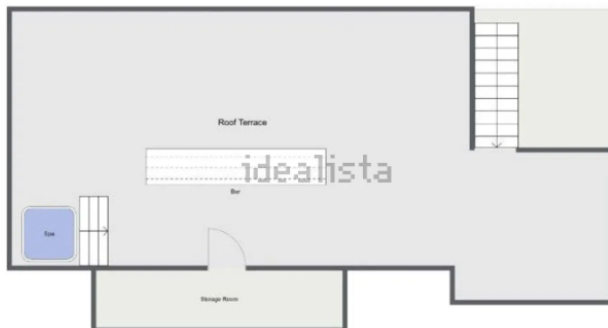
[Ver teléfono](#)

Referencia del anuncio
MNV080

Profesional
Mallorca North Villas, Houses
& Apartments

Mallorca North
Villas, Houses &
Apartments
Pollença





Pregunta al anunciante

Hola, me interesa este inmueble y me gustaría hacer una visita.
Un saludo

Contactar por chat

Ver teléfono

Referencia del anuncio
MNV080

Profesional
Mallorca North Villas, Houses
& Apartments

Mallorca North
Villas, Houses &
Apartments
Pollença



Pregunta al anunciante

Hola, me interesa este inmueble y me gustaría hacer una visita.
Un saludo

Contactar por chat

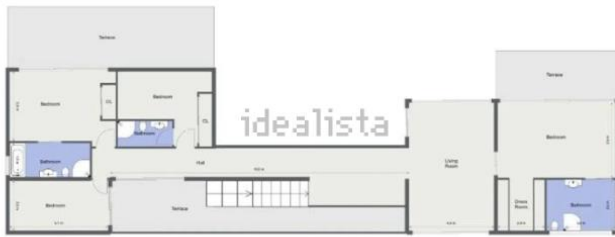
Ver teléfono

Referencia del anuncio
MNV080

Profesional
Mallorca North Villas, Houses
& Apartments

Mallorca North
Villas, Houses &
Apartments
Pollença





Ubicación

Calle de l'Ametller
Distrito Port de Pollença
Pollença
Mallorca, Balears (Illes)

i Por privacidad, el anunciante no ha indicado la ubicación exacta del inmueble.



Pregunta al anunciante

Hola, me interesa este inmueble y me gustaría hacer una visita.
Un saludo

Contactar por chat

Ver teléfono

Referencia del anuncio
MNV080

Profesional
Mallorca North Villas, Houses
& Apartments

Mallorca North
Villas, Houses &
Apartments
Pollença



Pregunta al anunciante

Hola, me interesa este inmueble y me gustaría hacer una visita.
Un saludo

Contactar por chat

Ver teléfono

Referencia del anuncio
MNV080

Profesional
Mallorca North Villas, Houses
& Apartments

Mallorca North
Villas, Houses &
Apartments
Pollença



« Viviendas en tu zona dibujada



40 fotos Mapa

Casa o chalet en venta en Port de Pollença

Pollenca Ver mapa

3.950.000 €

 Calcular hipoteca
 Comparar hipotecas

588 m² | 5 hab. | Garaje incluido

Lujo

Comentario del anunciante

Disponible en: [Español](#) | [English](#) | [Otros idiomas](#) ▼

Esta impresionante villa de lujo ubicada en Puerto Pollensa es una verdadera joya arquitectónica que combina diseño moderno, comodidad y vistas panorámicas inigualables. Situada en una zona elevada, la propiedad ofrece vistas despejadas y espectaculares a la majestuosa Sierra de Tramuntana, permitiendo disfrutar de un entorno natural privilegiado desde la comodidad de tu hogar.

Construida con un estilo contemporáneo, la villa se distribuye en tres plantas que suman una superficie construida total de 583 m², diseñadas para maximizar la funcionalidad y el confort. La arquitectura moderna se refleja en sus líneas elegantes, amplios ventanales y acabados de alta calidad, creando un ambiente luminoso y acogedor en cada rincón.

En el interior, encontrarás cinco dormitorios, todos ellos en suite, cada uno cuidadosamente decorado con accesorios italianos de primera calidad, ofreciendo privacidad y lujo para toda la familia y huéspedes. Además ofrece 2 aseos, uno en la planta del salón comedor y otro en el sauna con gimnasio. La propiedad cuenta con varias salas de estar, incluyendo un amplio salón principal con una moderna cocina abierta, perfecta para reuniones y eventos sociales. Además, dispone de una segunda sala de estar y una sala de cine equipada con tecnología de última generación, ideal para disfrutar de películas en un ambiente cómodo y privado.

Para los amantes del bienestar, la villa ofrece un gimnasio completo con aseo, una sala de vapor y una sauna, creando un espacio dedicado a la relajación y el cuidado personal. La piscina climatizada de 50 m² invita a nadar en cualquier época del año, complementada con terrazas espaciosas y áreas de descanso para disfrutar del clima mediterráneo.

La comodidad y accesibilidad están garantizadas gracias a un ascensor que conecta las diferentes plantas, facilitando el desplazamiento y aportando un toque de lujo adicional. La propiedad también cuenta con aire acondicionado por conductos y calefacción por suelo radiante, asegurando un ambiente perfecto en todas las estaciones.

Pregunta al anunciante

Hola, me interesa este inmueble y me gustaría hacer una visita.
Un saludo

 Contactar por chat

 [Ver teléfono](#)

Referencia del anuncio
81657

Profesional
First Mallorca

First Mallorca
Calvià



Pregunta al anunciante

Hola, me interesa este inmueble y me gustaría hacer una visita.
Un saludo

 **Contactar por chat**

[📞 Ver teléfono](#)

Referencia del anuncio
81657

Profesional
First Mallorca

First Mallorca
Calvià



La comodidad y accesibilidad están garantizadas gracias a un ascensor que conecta las diferentes plantas, facilitando el desplazamiento y aportando un toque de lujo adicional. La propiedad también cuenta con aire acondicionado por conductos y calefacción por suelo radiante, asegurando un ambiente perfecto en todas las estaciones.

La villa se vende completamente amueblada con mobiliario de marcas italianas de primera calidad, lista para que puedas mudarte y comenzar a disfrutar de tu nuevo hogar sin preocupaciones.

Este proyecto de lujo en Puerto Pollensa es ideal para quienes buscan una residencia exclusiva, con vistas impresionantes, instalaciones modernas y un diseño arquitectónico vanguardista.

No dudes en contactarnos para obtener más información o para concertar una visita y descubrir todo lo que esta magnífica propiedad tiene para ofrecer.

Si tienes alguna duda recuerda que puedes hablar con **First** por chat.

Características básicas

- Casa o chalet
- 588 m² construidos
- 5 habitaciones
- 5 baños
- Parcela de 1.080 m²
- Terraza
- Plaza de garaje incluida en el precio
- Segunda mano/buen estado
- Trastero
- Orientación norte
- Construido en 2023

Equipamiento

- Aire acondicionado
- Piscina

Certificado energético

- No indicado

Pregunta al anunciante

Hola, me interesa este inmueble y me gustaría hacer una visita.
Un saludo

[Contactar por chat](#)

Ver teléfono

Referencia del anuncio
81657

Profesional
First Mallorca

First Mallorca
Calvià



Pregunta al anunciante

Hola, me interesa este inmueble y me gustaría hacer una visita.
Un saludo

[Contactar por chat](#)

Ver teléfono

Referencia del anuncio
81657

Profesional
First Mallorca

First Mallorca
Calvià





Pregunta al anunciante

Hola, me interesa este inmueble y me gustaría hacer una visita.
Un saludo

[Contactar por chat](#)

[Ver teléfono](#)

Referencia del anuncio
81657

Profesional
First Mallorca

First Mallorca
Calvià



Pregunta al anunciante

Hola, me interesa este inmueble y me gustaría hacer una visita.
Un saludo

[Contactar por chat](#)

[Ver teléfono](#)

Referencia del anuncio
81657

Profesional
First Mallorca

First Mallorca
Calvià





Pregunta al anunciante

Hola, me interesa este inmueble y me gustaría hacer una visita.
Un saludo

[Contactar por chat](#)

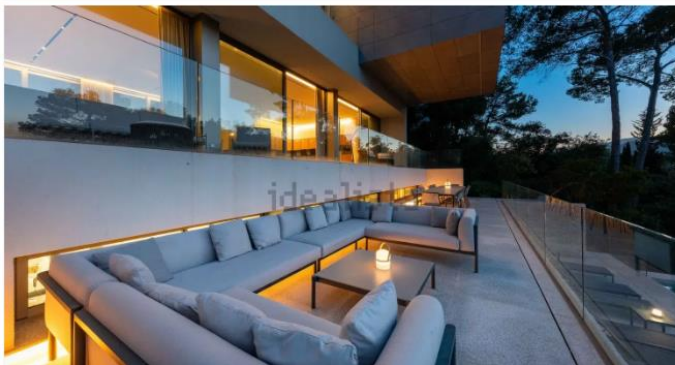
[Ver teléfono](#)

Referencia del anuncio
81657

Profesional
First Mallorca

First Mallorca
Calvià





Hola, me interesa este inmueble y me gustaría hacer una visita.
Un saludo

[Contactar por chat](#)

[Ver teléfono](#)

Referencia del anuncio
81657

Profesional
First Mallorca

First Mallorca
Calvià



Pregunta al anunciante

Hola, me interesa este inmueble y me gustaría hacer una visita.
Un saludo

[Contactar por chat](#)

[Ver teléfono](#)

Referencia del anuncio
81657

Profesional

Ubicación

Distrito Port de Pollença
 Pollença
 Mallorca, Balears (Illes)

Por privacidad, el anunciante no ha indicado la ubicación exacta del inmueble.

Hola, me interesa este inmueble y me gustaría hacer una visita.
Un saludo

Contactar por chat

Ver teléfono

Referencia del anuncio
 81657

Profesional
 First Mallorca

First Mallorca
 Calvià

15

idealista

Propietarios Buscas casa Hipotecas

Pon tu anuncio gratis

Favoritos Chat An

« Viviendas en tu zona dibujada

31 fotos Mapa

Casa o chalet en venta en Port de Pollença

Pollença [Ver mapa](#)

3.500.000 €

[Calcular hipoteca](#) [Comparar hipotecas](#)

667 m² | 4 hab.

Vistas al mar Lujo

Pregunta al anunciante

Hola, me interesa este inmueble y me gustaría hacer una visita.
Un saludo

Contactar por chat

Ver teléfono

Referencia del anuncio
 2275

Profesional
 JS Properties

JS Properties
 Pollença

Comentario del anunciante

Disponible en: [Español](#) | [English](#) | [Otros idiomas](#)

EXCLUSIVA EN JS PROPERTIES CON LICENCIA TURÍSTICA Esta propiedad de lujo es una joya arquitectónica que ofrece una gran vista sobre Puerto Pollensa, las montañas y el mar! La conveniente ubicación de la propiedad garantiza un fácil acceso a todo lo que requiera el día. Está ubicado en la famosa zona de "Boquer" de Puerto Pollensa. La villa dispone de 2 piscinas, una piscina exterior con vistas a toda la Bahía de Puerto Pollensa y una piscina cubierta en la planta baja. Esta impresionante villa se distribuye en 3 plantas: 1ª planta, planta baja y semisótano (sótano). En el primer piso encontrarás un amplio y espacioso salón / comedor que está elegantemente decorado. La cocina moderna y totalmente equipada está separada del comedor a través de una isla de encimera de estilo americano. El diseño abierta de esta planta que esta totalmente acristalada en un lado de la villa, permite disfrutar de las fantásticas vistas de la bahía de todas partes de la casa. El salón con puertas de vidrio desde el techo hasta el suelo te da acceso directo a la amplia terraza del primer piso que tiene una zona para tomar el sol, cubierta de teca de calidad con piscina exterior climatizada y impresionantes vistas panorámicas de la bahía de Puerto Pollensa. Esta zona tiene un sofá grande cómodo y tumbonas. Subiendo desde aquí a través de unas escaleras exteriores, se llega a la terraza de la azotea con vistas 360 grados de la impresionante bahía y las montañas. Encontrarás un dormitorio doble en la planta principal con baño en suite que también ofrece grandes puertas que dan acceso directo a la terraza. En la planta baja encontrarás un hermoso dormitorio principal con baño en suite y acceso directo al gran jardín / terraza privada en la parte delantera de la propiedad. En esta planta también encontrarás dos habitaciones dobles con baños en suite y la piscina cubierta con aseo. La villa tiene aire acondicionado que proporciona aire frío y caliente a todos los dormitorios. Esta es una villa espectacularmente ubicada en una de las zonas más bonitas de Puerto Pollensa con todos los comodidades a la vuelta de la esquina. El Pine Walk, las playas y el centro de la ciudad están a un corto paseo.

Características básicas

- Casa o chalet
- 667 m² construidos
- 4 habitaciones
- 4 baños
- Parcela de 2.500 m²
- Terraza
- Segunda mano/buen estado
- Armarios empotrados
- Construido en 2009

Equipamiento

- Aire acondicionado
- Piscina
- Jardín

Certificado energético

- No indicado



Pregunta al anunciante

Hola, me interesa este inmueble y me gustaría hacer una visita.
Un saludo

[Contactar por chat](#)

[Ver teléfono](#)

Referencia del anuncio
2275

Profesional
JS Properties

JS Properties
Pollença



Pregunta al anunciante

Hola, me interesa este inmueble y me gustaría hacer una visita.
Un saludo

[Contactar por chat](#)

[Ver teléfono](#)

Referencia del anuncio
2275

Profesional
JS Properties

Pregunta al anunciante

Hola, me interesa este inmueble y me gustaría hacer una visita.
Un saludo

[Contactar por chat](#)

[Ver teléfono](#)

Referencia del anuncio
2275

Profesional
JS Properties



Pregunta al anunciante

Hola, me interesa este inmueble y me gustaría hacer una visita.
Un saludo

[Contactar por chat](#)

[Ver teléfono](#)

Referencia del anuncio
2275

Profesional
JS Properties

JS Properties
Pollença



Pregunta al anunciante

Hola, me interesa este inmueble y me gustaría hacer una visita.
Un saludo

[Contactar por chat](#)

[Ver teléfono](#)

Referencia del anuncio
2275

Profesional
JS Properties



Hola, me interesa este inmueble y me gustaría hacer una visita.
Un saludo

[Contactar por chat](#)

[Ver teléfono](#)

Referencia del anuncio
2275

Profesional
JS Properties

JS Properties
Pollença



Pregunta al anunciante

Hola, me interesa este inmueble y me gustaría hacer una visita.
Un saludo

[Contactar por chat](#)

[Ver teléfono](#)

Referencia del anuncio
2275

Profesional
JS Properties

JS Properties
Pollença





Pregunta al anunciante

Hola, me interesa este inmueble y me gustaría hacer una visita.
Un saludo

[Contactar por chat](#)

[Ver teléfono](#)

Referencia del anuncio
2275

Profesional
JS Properties



Pregunta al anunciante

Hola, me interesa este inmueble y me gustaría hacer una visita.
Un saludo

[Contactar por chat](#)

[Ver teléfono](#)

Referencia del anuncio
2275

Profesional
JS Properties

JS Properties
Pollença

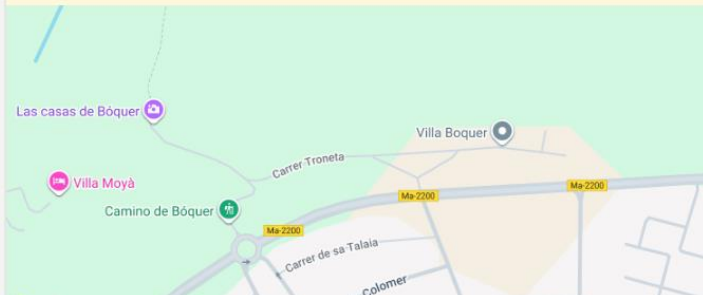
JS PROPERTIES



Ubicación

Distrito Port de Pollença
Pollença
Mallorca, Balears (Illes)

i Por privacidad, el anunciante no ha indicado la ubicación exacta del inmueble.



Pregunta al anunciante

Hola, me interesa este inmueble y me gustaría hacer una visita.
Un saludo

[Contactar por chat](#)

[Ver teléfono](#)

Referencia del anuncio
2275

Profesional
JS Properties

JS Properties
Pollença

JS PROPERTIES

« Viviendas en tu zona dibujada



41 fotos Mapa

Casa o chalet independiente en venta en Port de Pollença

Pollenca Ver mapa

2.950.000 €

Calcular hipoteca Comparar hipotecas

575 m² | 4 hab. | Garaje incluido

Vistas al mar Lujo

Comentario del anunciante

Disponible en: [Español](#) | [English](#) | [Otros idiomas](#) ▼

Lujosa y Moderna Villa de 4 Dormitorios con Impresionantes Vistas al Mar en Port de Pollença

Kensington International se complace en presentar esta exquisita villa, perfectamente ubicada en la exclusiva zona de Boquer en Puerto Pollensa. Esta propiedad excepcional ofrece una combinación de lujo moderno y espectaculares vistas al mar, situada a solo 800 metros del famoso 'Pine Walk' y a tan solo 10 minutos a pie del puerto deportivo y la plaza principal.

Construida en 2009 y recientemente renovada con los más altos estándares, esta casa cuenta con 435 m² de elegante espacio habitable distribuidos en dos plantas. La entrada principal conduce a una amplia sala de estar y comedor de planta abierta, complementada con una cocina de estilo americano de última generación. La cocina está equipada con electrodomésticos de alta gama, que incluyen un horno doble, parrilla, vaporera, placa de cocción y Vinoteca, un sueño para cualquier chef.

En esta planta se encuentra un gran dormitorio con baño en suite y acceso a la terraza.

Las áreas de estar se extienden hacia una amplia terraza de teca, a través de grandes puertas correderas de vidrio, que cuenta con una de las dos piscinas privadas de la propiedad, una exterior y otra interior, perfectas para disfrutar del estilo de vida mediterráneo durante todo el año.

El elegante y contemporáneo diseño continúa en toda la villa, con lujosos dormitorios y baños en suite, incluyendo la suite principal que dispone de una gran bañera y acceso a una terraza privada con vistas al jardín.

En la planta baja se encuentra la piscina interior rodeada de una terraza de teca, así como un aseo para invitados y un espacio ideal para convertir en un gimnasio o un dormitorio adicional. Cada uno de los tres dormitorios dobles en esta planta ofrece acceso directo a terrazas privadas, fusionando perfectamente los espacios interiores y exteriores.

Pregunta al anunciante

Hola, me interesa este inmueble y me gustaría hacer una visita.
Un saludo

 **Contactar por chat**

 [Ver teléfono](#)

Referencia del anuncio
KNP08270

Profesional
Kensington Pollensa

Kensington
International
Pollenca



Hola, me interesa este inmueble y me gustaría hacer una visita.
Un saludo

 Contactar por chat

 Ver teléfono

Referencia del anuncio
KNP08270

Profesional
Kensington Pollensa

Kensington
International
Pollenca



La propiedad también incluye un enorme garaje subterráneo con amplio espacio para hasta 6 vehículos, Jet Skis, pequeñas embarcaciones y otros equipos recreativos. Un gran lavadero, completamente equipado con una lavadora nueva, secadora y amplio espacio de almacenamiento, agrega comodidad a esta casa.

Además, esta villa está idealmente situada a solo 50 minutos en coche del Aeropuerto de Palma de Mallorca, lo que garantiza un fácil acceso para los viajeros internacionales. Para los entusiastas del golf, el renombrado campo de golf Alcanada se encuentra a solo 20 minutos en coche, lo que hace que esta propiedad sea perfecta para aquellos que disfrutan de una ronda de golf en un entorno espectacular.

Con estacionamiento coches, aire acondicionado y un sistema de sonido Bowers and Wilkins integrado en toda la casa, esta villa representa una oportunidad única para poseer un pedazo de paraíso en una de las ubicaciones más codiciadas de Mallorca.

No pierda la oportunidad de adquirir esta propiedad única en Puerto Pollensa, donde el lujo se encuentra con la comodidad en un entorno costero impresionante.

Si tienes alguna duda recuerda que puedes hablar con **Kensington** por chat.

Características básicas

- Casa o chalet independiente
- 2 plantas
- 575 m² construidos, 435 m² útiles
- 4 habitaciones
- 5 baños
- Parcela de 2.501 m²
- Terraza
- Plaza de garaje incluida en el precio
- Segunda mano/buen estado
- Trastero
- Construido en 2009
- Calefacción individual

Equipamiento

- Aire acondicionado
- Piscina

Certificado energético

- No indicado

Pregunta al anunciante

Hola, me interesa este inmueble y me gustaría hacer una visita.
Un saludo

Contactar por chat

Ver teléfono

Referencia del anuncio
KNP08270

Profesional
Kensington Pollensa

Kensington
International
Pollença





Pregunta al anunciante

Hola, me interesa este inmueble y me gustaría hacer una visita.
Un saludo

[Contactar por chat](#)

[Ver teléfono](#)

Referencia del anuncio
KNP08270

Profesional
Kensington Pollença

Kensington
International
Pollença



Pregunta al anunciante

Hola, me interesa este inmueble y me gustaría hacer una visita.
Un saludo

[Contactar por chat](#)

[Ver teléfono](#)

Referencia del anuncio
KNP08270

Profesional



Pregunta al anunciante

Hola, me interesa este inmueble y me gustaría hacer una visita.
Un saludo

[Contactar por chat](#)

[Ver teléfono](#)

Referencia del anuncio
KNP08270

Profesional
Kensington Pollença

Kensington
International
Pollença



Pregunta al anunciante

Hola, me interesa este inmueble y me gustaría hacer una visita.
Un saludo

[Contactar por chat](#)

[Ver teléfono](#)

Referencia del anuncio
KNP08270

Profesional
Kensington Pollença



Hola, me interesa este inmueble y me gustaría hacer una visita.
Un saludo

[Contactar por chat](#)

[Ver teléfono](#)

Referencia del anuncio
KNP08270

Profesional
Kensington Pollensa

Kensington
International
Pollença



Pregunta al anunciante

Hola, me interesa este inmueble y me gustaría hacer una visita.
Un saludo

[Contactar por chat](#)

[Ver teléfono](#)

Referencia del anuncio
KNP08270

Profesional
Kensington Pollensa

Kensington
International
Pollença





Pregunta al anunciante

Hola, me interesa este inmueble y me gustaría hacer una visita.
Un saludo

[Contactar por chat](#)

[Ver teléfono](#)

Referencia del anuncio
KNP08270

Profesional
Kensington Pollensa

Kensington
International
Pollença



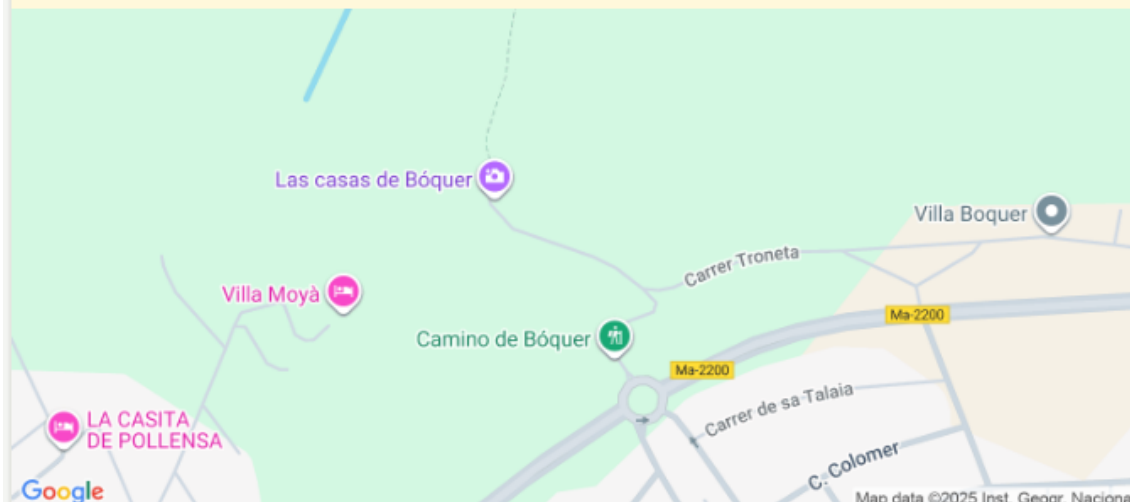
Ubicación

Distrito Port de Pollença

Pollença

Mallorca, Balears (Illes)

i Por privacidad, el anunciante no ha indicado la ubicación exacta del inmueble.



Mostres de locals comercials

01

idealista

PropietariosBuscas casaHipotecas

Pon tu anuncio gratis

Favoritos

Chat

An

[« Locales o naves en la zona visible](#)



22 fotos

Plano

Mapa

Local en venta en Metge Llopis

Port de Pollença, Pollença [Ver mapa](#)

675.000 €

631 m² | 1.070 €/m²

Pregunta al anunciante

Hola, me interesa este inmueble y me gustaría hacer una visita. Un saludo

Contactar por chat

Ver teléfono

Referencia del anuncio 1039

Profesional IB Properties .

IB Properties Pollença



Comentario del anunciante

Disponible en: [Español](#) | [English](#) | [Otros idiomas](#) ▾

Situado en el centro de Puerto Pollensa, a pocas calles de la playa y a dos minutos andando de la plaza principal.

El local experimenta una gran afluencia de público desde los hoteles de los alrededores y sería un lugar ideal para cualquier negocio.

Este local de 631 m² se distribuye en dos plantas. Actualmente, la propiedad se alquila y se utiliza como un centro para personas mayores, pero también sería una gran inversión con múltiples posibilidades.

La planta baja de 208m² tiene acceso directo a la gran terraza exterior (104m²) que incluye un gran trastero. El interior consta de una zona de bar, que incluye una cocina comercial totalmente equipada, aseos de señoras/caballeros, lavandería y una pequeña despensa.

Las escaleras conducen a un gran sótano de 252m² que tiene una gran sala de recreación y 4 trasteros, uno de los cuales se utiliza actualmente como oficina.

Este local es muy conocido en el pueblo y tiene un potencial increíble para una variedad de emprendimientos comerciales.

¡No pierdas esta oportunidad de venir a visitarlo!

Si tienes alguna duda recuerda que puedes hablar con **IB Properties** por chat.

Características básicas

- 631 m² construidos, 562 m² útiles
- 2 plantas
- Segunda mano/buen estado
- Distribución diáfana
- 2 aseos o baños
- Situado a pie de calle
- Última actividad: Restaurant
- Construido en 2000

Edificio

- Bajo

Equipamiento

- Almacén/archivo
- Salida de humos
- Tiene oficina
- Cocina completamente equipada

Certificado energético

- En trámite

Pregunta al anunciante

Hola, me interesa este inmueble y me gustaría hacer una visita.
Un saludo

 **Contactar por chat**

 **Ver teléfono**

Referencia del anuncio
1039

Profesional
IB Properties .

IB Properties
Pollença



Pregunta al anunciante

Hola, me interesa este inmueble y me gustaría hacer una visita.
Un saludo

 **Contactar por chat**

 **Ver teléfono**

Referencia del anuncio
1039

Profesional
IB Properties .



Pregunta al anunciante

Hola, me interesa este inmueble y me gustaría hacer una visita.
Un saludo

[Contactar por chat](#)

[Ver teléfono](#)

Referencia del anuncio
1039

Profesional
IB Properties .

IB Properties
Pollença



Pregunta al anunciante

Hola, me interesa este inmueble y me gustaría hacer una visita.
Un saludo

[Contactar por chat](#)

[Ver teléfono](#)

Referencia del anuncio
1039

Profesional
IB Properties .

IB Properties
Pollença





Un saludo

[Contactar por chat](#)

[Ver teléfono](#)

Referencia del anuncio
1039

Profesional
IB Properties .

IB Properties
Pollença



Pregunta al anunciante

Hola, me interesa este inmueble y me gustaría hacer una visita.
Un saludo

[Contactar por chat](#)

[Ver teléfono](#)

Referencia del anuncio
1039

Profesional
IB Properties .

Pregunta al anunciante

Hola, me interesa este inmueble y me gustaría hacer una visita.
Un saludo

[Contactar por chat](#)

[Ver teléfono](#)

Referencia del anuncio
1039

Profesional
IB Properties .

IB Properties





Pregunta al anunciante

Hola, me interesa este inmueble y me gustaría hacer una visita.
Un saludo

[Contactar por chat](#)

[Ver teléfono](#)

Referencia del anuncio
1039

Profesional
IB Properties .

IB Properties
Pollença



Planos



GRAND INTERNAL AREA
FLOOR L: 100 M2 FLOOR E: 100 M2
EXCLUDED AREAS: PATIO: 100 M2
TOTAL: 200 M2
MEASUREMENTS ARE CALCULATED BY CERCOSA 2017. MEASUREMENTS ARE NOT GUARANTEED.

Pregunta al anunciante

Hola, me interesa este inmueble y me gustaría hacer una visita.
Un saludo

[Contactar por chat](#)

[Ver teléfono](#)

Referencia del anuncio
1039

Profesional
IB Properties .

IB Properties
Pollença



Ubicación

Metge Llopis
Distrito Port de Pollença
Pollença
Mallorca, Balears (Illes)

Por privacidad, el anunciante no ha indicado la ubicación exacta del inmueble.



Pregunta al anunciante

Hola, me interesa este inmueble y me gustaría hacer una visita.
Un saludo

[Contactar por chat](#)

[Ver teléfono](#)

Referencia del anuncio
1039

Profesional
IB Properties .

IB Properties
Pollença



idealista

Propietarios Buscas casa Hipotecas

Pon tu anuncio gratis

Favoritos

Chat

An

« Locales o nave en la zona visible



4 fotos

10 planos

Video

Mapa

Local en venta en Calle del Llebeig

Port de Pollença, Pollença [Ver mapa](#)

275.000 €

127 m² | 2.165 €/m²

Comentario del anunciante

Disponible en: [Español](#) | [English](#) | [Otros idiomas](#)

Descripción del Inmueble:
Céntrico local comercial de 121 m² y diáfano, permitiendo llevar a cabo la distribución del espacio en función de sus propias necesidades específicas. Consta de dos pequeños espacios de almacenaje. Además de un baño con ducha adaptado a personas con movilidad reducida y un pequeño aseo.

El local hace esquina y comunica a dos calles. Tiene doble entrada por cada una de las calles. Local comercial con el CEE actualizado recientemente. Gran atractivo para quien quiera vivir en Pollença dado que se puede adaptar a vivienda, debido a que dispone de CÉDULA DE HABITABILIDAD en trámite.

Descripción de la Zona:
Pollença es una pequeña localidad ubicada al norte de la isla de Mallorca. Está considerado uno de los pueblos más bonitos de España. Situado a unos 60 kilómetros aproximadamente de la ciudad de Palma.

Pollença destaca por la amabilidad de sus gentes, la riqueza de sus productos típicos y suculenta gastronomía, la belleza de sus calles repletas de historia y tradición junto a su espectacular costa; en la que encontraremos playas y calas paradisíacas. Estas son playas urbanas de gran longitud, arena fina y dorada, aguas calmadas y cristalinas, con todos los servicios necesarios para hacer de nuestra estancia lo más agradable y cómoda posible.

Distancias a:
Aeropuerto Internacional de Son Sant Joan: 65,80 km (50 minutos).
Ayuntamiento de Palma: 60,8 km (51 minutos).
Puerto de Alcudia: 10,9 km (20 minutos).
Puerto Pollença: 7,4 km (9 minutos).

Pregunta al anunciante

Hola, me interesa este inmueble y me gustaría hacer una visita.
Un saludo

Contactar por chat

Ver teléfono

Referencia del anuncio
LO-25-0508

Profesional
BARREIRO & REY · Real Estate Studio

[BARREIRO & REY · Real Estate Studio](#)
Madrid

Pregunta al anunciante

Hola, me interesa este inmueble y me gustaría hacer una visita.
Un saludo

Contactar por chat

Ver teléfono

Referencia del anuncio
LO-25-0508

Profesional
BARREIRO & REY · Real Estate Studio

[BARREIRO & REY · Real Estate Studio](#)
Madrid

VIA

VIABILITAT
ECONOMICA
APLICADA A
L'URBANISME

334
934
871
115

Rambla de Pràt 2, 1r 2a A
08012 Barcelona
via@via-urbanisme.com
www.via-urbanisme.com

JORNET LLOPPASTOR
ARQUITECTES

Avaluació econòmica-financera de la
Modificació del PGOU de Pollença a Formentor.
Document per a l'Aprovació Inicial

Ref.V-20643.EVE. Ap. In.
Data gener 2026
Pàgina núm. 143

Características básicas

- 127 m² construidos, 121 m² útiles
- 1 planta
- Segunda mano/para reformar
- Distribución diáfana
- 2 aseos o baños, adaptados para minusválidos
- Situado a pie de calle
- Hace esquina
- 5 escaparates
- Construido en 1978

Edificio

- Fachada de 15 m. lineales

Equipamiento

- Calefacción
- Aire acondicionado
- Almacén/archivo
- Salida de humos
- Entrada auxiliar
- Puerta de seguridad

Certificado energético

- Consumo: **F** 150,4 kWh/m² año
- Emisiones: **F** 44,45 kg CO2/m² año

[Ver etiqueta de calificación energética ▾](#)

Pregunta al anunciante

Hola, me interesa este inmueble y me gustaría hacer una visita.
Un saludo

[Contactar por chat](#)

[Ver teléfono](#)

Referencia del anuncio
LO-25-0508

Profesional
BARREIRO & REY · Real Estate
Studio



Pregunta al anunciante

Hola, me interesa este inmueble y me gustaría hacer una visita.
Un saludo

[Contactar por chat](#)

[Ver teléfono](#)

Referencia del anuncio
LO-25-0508

Profesional
BARREIRO & REY · Real Estate
Studio

BARREIRO & REY ·
Real Estate Studio
Madrid



Ubicación

Calle del Llebeig
Distrito Port de Pollença
Pollença
Mallorca, Balears (Illes)

i Por privacidad, el anunciante no ha indicado la ubicación exacta del inmueble.



Pregunta al anunciante

Hola, me interesa este inmueble y me gustaría hacer una visita.
Un saludo

[Contactar por chat](#)

[Ver teléfono](#)

Referencia del anuncio
LO-25-0508

Profesional
BARREIRO & REY · Real Estate
Studio

BARREIRO & REY ·
Real Estate Studio
Madrid



idealista

Propietarios

Buscas casa

Hipotecas

Pon tu anuncio gratis

Favoritos

Chat

An

« Locales o naves en la zona visible



17 fotos

Mapa

Local en venta en Port de Pollença

Pollença [Ver mapa](#)

389.000 €

267 m² | 1.457€/m²

Comentario del anunciante

Disponible en: [Español](#) | [English](#) | [Otros idiomas](#)

UBICACIÓN: Conjunto de 4 locales en los bajos de un residencial en el Porto de Pollença. Zona turística rodeada de variedad de comercios, hoteles y viviendas. Muy bien comunicados con las líneas de transporte público y con la carretera principal Ma-2200.

DESCRIPCIÓN: Conjunto de 4 locales que juntos hacen una totalidad de 267,19m2 aprox. Haciendo esquina con gran fachada acristalada. *Inmueble procedente de cartera bancaria, sujeto a cambios. Para más información contacte con nuestros asesores. L-1094.

Si tienes alguna duda recuerda que puedes hablar con **Gesmorent - Con Central En Palma De Mallorca Y Delegaciones En: Madrid** por chat.

Características básicas

Certificado energético

- 267 m² construidos

- Segunda mano/buen estado

- Hace esquina

- No indicado

Pregunta al anunciante

Hola, me interesa este inmueble y me gustaría hacer una visita. Un saludo

Contactar por chat

Ver teléfono

Referencia del anuncio L-1094

Profesional
Gesmorent - Con Central en Palma de Mallorca y Delegaciones en: Madrid, Barcelona y Valencia

Gesmorent - Con Central en Palma de Mallorca y Delegaciones en: Madrid, Barcelona y Valencia 

Pregunta al anunciante

Hola, me interesa este inmueble y me gustaría hacer una visita. Un saludo

Contactar por chat

Ver teléfono

Referencia del anuncio L-1094

Profesional
Gesmorent - Con Central en Palma de Mallorca y Delegaciones en: Madrid, Barcelona y Valencia

Gesmorent - Con Central en Palma de Mallorca y Delegaciones en: Madrid, Barcelona y Valencia 

VIABILITAT ECONÒMICA APLICADA A L'URBANISME

34 934 871

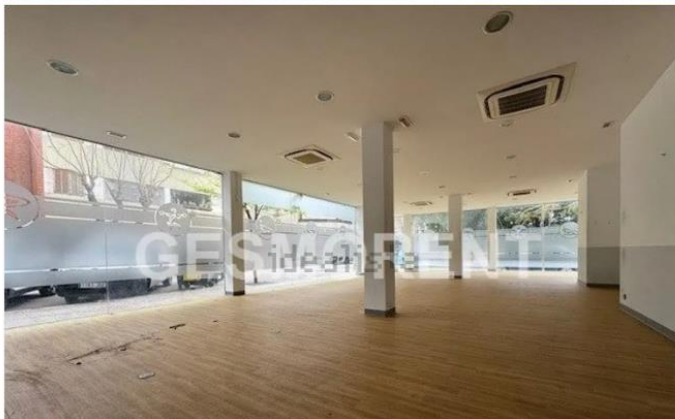
Rambles de Prat 2, 1r 2a A 08012 Barcelona via@via-urbanisme.com www.via-urbanisme.com

JORNET LLOPPASTOR

ARQUITECTES

Avaluació econòmica-financera de la Modificació del PGOU de Pollença a Formentor. Document per a l'Aprovació Inicial

Ref.V-20643.EVE. Ap. In. Data gener 2026 Pàgina núm. 145



Pregunta al anunciante

Hola, me interesa este inmueble y me gustaría hacer una visita.
Un saludo

 **Contactar por chat**

Ver teléfono

Referencia del anuncio
L-1094

Profesional
Gesmorent - Con Central en Palma de Mallorca y Delegaciones en: Madrid, Barcelona y Valencia

Gesmorent - Con Central en Palma de Mallorca y Delegaciones en: Madrid, Barcelona y Valencia
Palma de Mallorca



Pregunta al anunciante

Hola, me interesa este inmueble y me gustaría hacer una visita.
Un saludo

 **Contactar por chat**

Ver teléfono

Referencia del anuncio
L-1094

Profesional
Gesmorent - Con Central en Palma de Mallorca y Delegaciones en: Madrid, Barcelona y Valencia

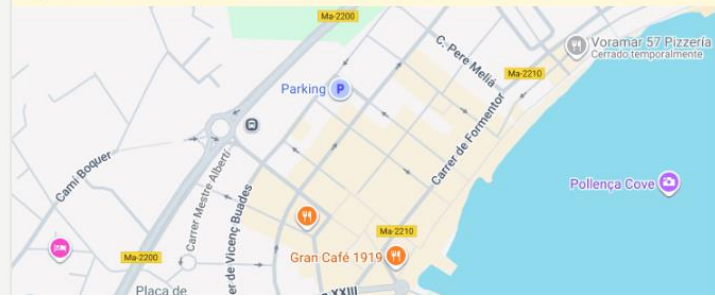
Gesmorent - Con Central en Palma de Mallorca y Delegaciones en: Madrid, Barcelona y Valencia
Palma de Mallorca



Ubicación

Distrito Port de Pollença
Pollença
Mallorca, Balears (Illes)

Por privacidad, el anunciante no ha indicado la ubicación exacta del inmueble.



Pregunta al anunciante

Hola, me interesa este inmueble y me gustaría hacer una visita.
Un saludo

[Contactar por chat](#)

[Ver teléfono](#)

Referencia del anuncio
L-1094

Profesional
Gesmorent - Con Central en
Palma de Mallorca y
Delegaciones en: Madrid,
Barcelona y Valencia

« Locales o naves en la zona visible



 17 fotos

Local en venta en Port de Pollença

Pollença [Ver mapa](#)

695.000 €

350 m² | 1.986€/m²

Pregunta al anunciante

Hola, me interesa este inmueble y me gustaría hacer una visita.
Un saludo

 Contactar por chat

[📞 Ver teléfono](#)

Referencia del anuncio
2047

Profesional JS Properties

JS Properties

Pollença

JS PROPERTIES

Comentario del anunciante

Disponible en: [Español](#) | [English](#) | [Otros idiomas](#) ▼

Este local comercial está situado cerca del centro de Puerto Pollensa. La propiedad está en una calle lateral, a poca distancia de la playa y del centro principal, lo que la convierte en una ubicación ideal para un negocio. Esta es una gran oportunidad para ser propietario de un local y abrir algo usted mismo o invertir y alquilar para obtener ingresos adicionales. La propiedad actualmente está dividida en dos locales independientes que ofrecen un total de approx. 350m2. La propiedad se puede dejar como dos locales diferentes o quitar la pared central para crear una gran zona abierta. Ofrecen grandes entradas abiertas con área de recepción, áreas de almacenamiento, dos baños y grandes ventanales frontales. ¡Esta es una gran oportunidad de poseer dos locales comerciales para su propio uso o alquilarlos para obtener ingresos adicionales o con esta opción puede hacer ambas cosas!

Pregunta al anunciante

Hola, me interesa este inmueble y me gustaría hacer una visita.
Un saludo

 **Contactar por chat**

[Ver teléfono](#)

Referencia del anuncio
2047

Professional JS Properties

Características básicas

- 350 m² construidos
- Segunda mano/buen estado
- Distribución diáfana
- 2 aseos o baños
- Construido en 2002

Equipamiento

- Almacén/archivo

Certificado energético

- No indicado

Pregunta al anunciante

Hola, me interesa este inmueble y me gustaría hacer una visita.
Un saludo

 Contactar por chat



Pregunta al anunciante

Hola, me interesa este inmueble y me gustaría hacer una visita.
Un saludo

[Contactar por chat](#)

[Ver teléfono](#)

Referencia del anuncio
2047

Profesional
JS Properties

JS Properties
Pollença

JS PROPERTIES

Pregunta al anunciante

Hola, me interesa este inmueble y me gustaría hacer una visita.
Un saludo

[Contactar por chat](#)

[Ver teléfono](#)

Referencia del anuncio
2047

Profesional

Pregunta al anunciante

Hola, me interesa este inmueble y me gustaría hacer una visita.
Un saludo

[Contactar por chat](#)

[Ver teléfono](#)

Referencia del anuncio
2047

Profesional
JS Properties



Pregunta al anunciante

Hola, me interesa este inmueble y me gustaría hacer una visita.
Un saludo

[Contactar por chat](#)

[Ver teléfono](#)

Referencia del anuncio
2047

Profesional
JS Properties

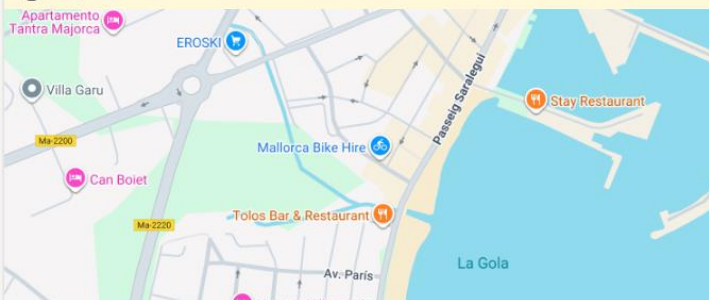
JS Properties
Pollença

JS PROPERTIES

Ubicación

Distrito Port de Pollença
Pollença
Mallorca, Balears (Illes)

i Por privacidad, el anunciante no ha indicado la ubicación exacta del inmueble.



Pregunta al anunciante

Hola, me interesa este inmueble y me gustaría hacer una visita.
Un saludo

[Contactar por chat](#)

[Ver teléfono](#)

Referencia del anuncio
2047

Profesional
JS Properties

JS Properties
Pollença

JS PROPERTIES



Pregunta al anunciante

Hola, me interesa este inmueble y me gustaría hacer una visita.
Un saludo

[Contactar por chat](#)

[Ver teléfono](#)

Referencia del anuncio
PTP6059

Profesional
Balearic Properties

Ubicación

Distrito Port de Pollença
Pollença
Mallorca, Balears (Illes)

i Por privacidad, el anunciante no ha indicado la ubicación exacta del inmueble.



Pregunta al anunciante

Hola, me interesa este inmueble y me gustaría hacer una visita.
Un saludo

[Contactar por chat](#)

[Ver teléfono](#)

Referencia del anuncio
PTP6059

Profesional
Balearic Properties

Balearic Properties
Inmobiliaria





Local en venta en Port de Pollença

Pollença  [Ver mapa](#)

577.000 €

278 m² | 2.076€/m²

Comentario del anunciante

Disponible en: [Español](#) | [English](#) | [Otros idiomas](#) ▼

Quedan disponibles 2 locales en Puerto Pollensa, lado a lado, uno de 136 m2 en planta baja + 142 m2 de sótano por 577.000 €, y otro de 100 m2 en planta baja + 114 m2 de sótano + 17,5 m2 de terraza privada trasera por 361.000 €. Están situados en el centro de Puerto Pollensa y por lo tanto en una de las zonas comerciales más interesantes del pueblo. Los locales disponen de aseo, salida de humos y el suelo es embaldosado. Es posible adquirir una plaza de aparcamiento subterráneo por un precio adicional. Hay dos aparcamiento públicos gratuitos a pocos metros, lo que facilita y agiliza el acceso de los clientes. También es posible cambiar su uso a vivienda. No se permite el uso de restaurante o bar. Puerto Pollensa es un complejo costero en el Norte de Mallorca que atrae a una mezcla diversa de turismo de los entusiastas del deporte, familias de todas las edades y clientela de lujo, mientras que también sirve el mercado local residente durante todo el año. La idílica ubicación de la localidad, enclavada entre la Serra de Tramuntana y el mar Mediterráneo, crea un paisaje pintoresco. El Puerto de Pollensa no sólo es conocido por sus excelentes restaurantes, sus eventos culturales y su puerto, sino también por sus numerosos eventos deportivos. Tu estás buscando el lugar adecuado para tu negocio, oficina o restaurante, un lugar donde puedas realizar tu sueño y asegurar tu éxito. Este local está perfectamente equipado y modernizado, por lo que todo lo que tienes que hacer es mudarte y podrás abrir inmediatamente. Ya sea una agencia de viajes, un estudio fotográfico, una tienda de decoración o una tienda de bicicletas, aquí podrás dar forma a tu idea de negocio. Y al final, sabemos que como empresario, en cuanto entres en este local y conozcas la ubicación, sentirás inmediatamente que has encontrado el lugar adecuado.

Pregunta al anunciante

Hola, me interesa este inmueble y me gustaría hacer una visita.
Un saludo

 Contactar por chat

[📞 Ver teléfono](#)

Referencia del anuncio
2686

Professional
REMAX Calm

REMAX Calm
Pollença



Pregunta al anunciante

Hola, me interesa este inmueble y me gustaría hacer una visita.
Un saludo

 Contactar por chat

 Ver teléfono

Referencia del anuncio
2686Professional
REMAX Calm

REMAX Calm
Pollença



Características básicas

- 278 m² construidos, 257 m² útiles
- 2 plantas
- Segunda mano/buen estado
- 1 aseos o baños
- Hace esquina
- 1 escaparates
- Última actividad: carnicería
- Construido en 2000

Edificio

- Bajo

Equipamiento

- Aire acondicionado

Certificado energético

- Consumo: **E** 117,1 kWh/m² año
 - Emisiones: **D** 26 kg CO2/m² año
- [Ver etiqueta de calificación energética ▾](#)

Pregunta al anunciante

Hola, me interesa este inmueble y me gustaría hacer una visita.
Un saludo

[Contactar por chat](#)

[Ver teléfono](#)

Referencia del anuncio
2686

Profesional
REMAX Calm

Pregunta al anunciante

Hola, me interesa este inmueble y me gustaría hacer una visita.
Un saludo

[Contactar por chat](#)

[Ver teléfono](#)

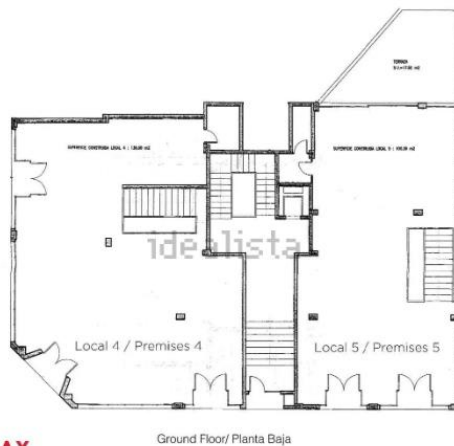
Referencia del anuncio
2686

Profesional
REMAX Calm

REMAX Calm
Pollença



Planos



Ground Floor/ Planta Baja

ALL MEASUREMENTS IN THIS FLOOR PLAN ARE APPROXIMATE / TODAS LAS MEDIDAS DE ESTE PLANO SON APROXIMADAS

Pregunta al anunciante

Hola, me interesa este inmueble y me gustaría hacer una visita.
Un saludo

[Contactar por chat](#)

[Ver teléfono](#)

Referencia del anuncio
2686

Profesional
REMAX Calm

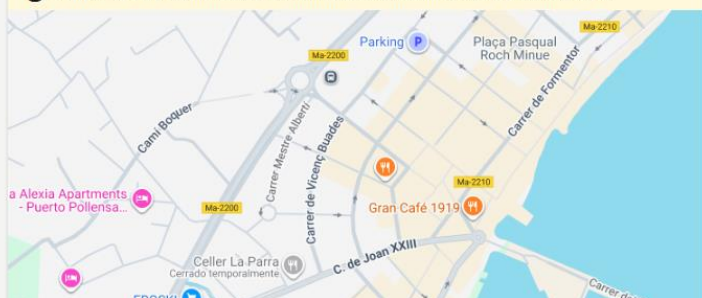
REMAX Calm
Pollença



Ubicación

Distrito Port de Pollença
Pollença
Mallorca, Balears (Illes)

Por privacidad, el anunciante no ha indicado la ubicación exacta del inmueble.



Pregunta al anunciante

Hola, me interesa este inmueble y me gustaría hacer una visita.
Un saludo

[Contactar por chat](#)

Ver teléfono

Referencia del anuncio
2686

Profesional
REMAX Calm

REMAX Calm
Pollença



Ref.V-20643.EVE. Ap. In.
Data gener 2026
Pàgina núm. 156

Planos



Ground Floor/ Planta Baja

Ubicación

Distrito Port de Pollença

Pollença

Mallorca, Balears (Illes)

Por privacidad, el anunciante no ha indicado la ubicación exacta del inmueble.



Pregunta al anunciante

Hola, me interesa este inmueble y me gustaría hacer una visita.
Un saludo

[Contactar por chat](#)

[Ver teléfono](#)

Referencia del anuncio
2685

Profesional
REMAX Calm

REMAX Calm
Pollença



Pregunta al anunciante

Hola, me interesa este inmueble y me gustaría hacer una visita.
Un saludo

[Contactar por chat](#)

[Ver teléfono](#)

Referencia del anuncio
2685

Profesional
REMAX Calm

REMAX Calm
Pollença



<< Locales o naves en la zona visible



16 fotos

Mapa

Local en venta en Port de Pollença

Pollença [Ver mapa](#)

250.000 €

145 m² | 1.724€/m²

Comentario del anunciante

Disponible en: [Español](#) | [English](#) | [Otros idiomas](#)

Este local que al principio eran dos se unieron para hacerlo más grande está ubicado en el centro del Puerto Pollensa, hace esquina y tiene dos entradas por las dos calles. El Puerto es uno de los destinos que el turista demanda y siempre hay gente durante todo el año por lo que hace interesante montar un negocio, esta propiedad esta a pie de calle y a dos minutos de la playa. ¡Una gran oportunidad de abrir un negocio!

 Si tienes alguna duda recuerda que puedes hablar con **JS Properties** por chat.

Características básicas

Certificado energético

- 145 m² construidos
- Segunda mano/buen estado
- Distribución diáfana
- 2 aseos o baños
- Construido en 1700

- No indicado

Pregunta al anunciante

Hola, me interesa este inmueble y me gustaría hacer una visita.
Un saludo

Contactar por chat

Ver teléfono

Referencia del anuncio
1127

Profesional
JS Properties

JS Properties

Pollença

JS PROPERTIES



Pregunta al anunciante

Hola, me interesa este inmueble y me gustaría hacer una visita.
Un saludo

Contactar por chat

Ver teléfono

Referencia del anuncio
1127

Profesional
JS Properties

JS Properties

Pollença

JS PROPERTIES



JS Properties
Pollença

JS PROPERTIES



Pregunta al anunciante

Hola, me interesa este inmueble y me gustaría hacer una visita.
Un saludo

[Contactar por chat](#)

[Ver teléfono](#)

Referencia del anuncio
1127

Profesional
JS Properties

JS Properties
Pollença

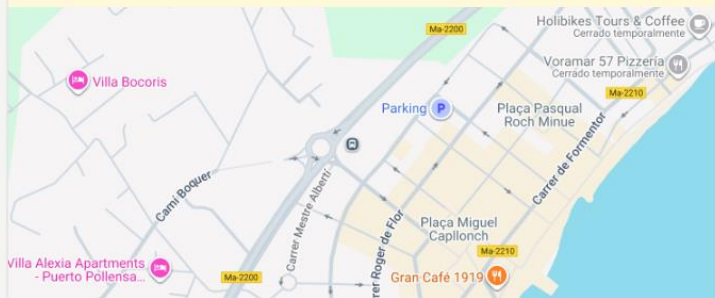
JS PROPERTIES



Ubicación

Distrito Port de Pollença
Pollença
Mallorca, Balears (Illes)

i Por privacidad, el anunciante no ha indicado la ubicación exacta del inmueble.



Pregunta al anunciante

Hola, me interesa este inmueble y me gustaría hacer una visita.
Un saludo

Contactar por chat

Ver teléfono

Referencia del anuncio
1127

Profesional
JS Properties

JS Properties

JS PROPERTIES

Document annex 2. Recull de les dades d'oferta de preus de pernoctacions

Març 2026

1 PLANEAR SU ESTANCIA

2 ELEGIR SU HABITACIÓN

3 CONFIRMAR SU ESTANCIA

4 PERSONALICE SU ESTANCIA

ENCONTRAR UN DESTINO

CHECK-IN - CHECK-OUT

HUÉSPEDES

Mallorca

03/22/2026 - 03/28/2026

1 Habitación - 2 Adultos

HABITACIONES

MEJOR TARIFA



HABITACIÓN VISTA PINO

VISTA

Jardín

TAMAÑO DE LA HABITACIÓN

40 m2 (431 sq. ft.)

OPCIONES DE CAMA

Una cama King / Dos camas dobles

Ver más detalles

from 679 EUR

precio medio por noche

SELECCIONAR HABITACIÓN

Abril 2026

1 PLANEAR SU ESTANCIA

2 ELEGIR SU HABITACIÓN

3 CONFIRMAR SU ESTANCIA

4 PERSONALICE SU ESTANCIA

ENCONTRAR UN DESTINO

CHECK-IN - CHECK-OUT

HUÉSPEDES

Mallorca

04/12/2026 - 04/18/2026

1 Habitación - 2 Adultos

HABITACIONES

MEJOR TARIFA



HABITACIÓN VISTA PINO

VISTA

Jardín

TAMAÑO DE LA HABITACIÓN

40 m2 (431 sq. ft.)

OPCIONES DE CAMA

Una cama King / Dos camas dobles

Ver más detalles

from 880 EUR

precio medio por noche

SELECCIONAR HABITACIÓN

Maig 2026

1 PLANEAR SU ESTANCIA

2 ELEGIR SU HABITACIÓN

3 CONFIRMAR SU ESTANCIA

4 PERSONALICE SU ESTANCIA

ENCONTRAR UN DESTINO

CHECK-IN - CHECK-OUT

HUÉSPEDES

Mallorca

05/17/2026 - 05/23/2026

1 Habitación - 2 Adultos

HABITACIONES

MEJOR TARIFA



HABITACIÓN VISTA PINO

VISTA

Jardín

TAMAÑO DE LA HABITACIÓN

40 m2 (431 sq. ft.)

OPCIONES DE CAMA

Una cama King

Ver más detalles

from 1.750 EUR

precio medio por noche

SELECCIONAR HABITACIÓN

Juny 2026

1 PLANEAR SU ESTANCIA

2 ELEGIR SU HABITACIÓN

3 CONFIRMAR SU ESTANCIA

4 PERSONALICE SU ESTANCIA

ENCONTRAR UN DESTINO

CHECK-IN - CHECK-OUT

HUÉSPEDES

Mallorca

06/14/2026 - 06/20/2026

1 Habitación - 2 Adultos

VIA

VIABILITAT

ECONOMICA

APLICADA A

L'URBANISME

+34 934 871 115

Rambla de Pràt 2, 1r 2a A

08012 Barcelona

via@via-urbanisme.com

www.via-urbanisme.com

JORNETLOPPASTOR

ARQUITECTES

Avaluació econòmica-financera de la

Modificació del PGOU de Pollença a Formentor.

Document per a l'Aprovació Inicial

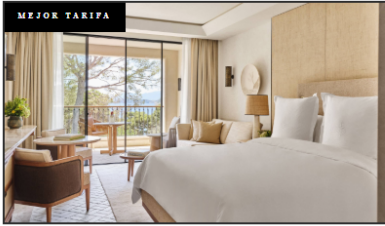
Ref.V-20643.EVE. Ap. In.

Data gener 2026

Pàgina núm. 162

HABITACIONES

MEJOR TARIFA



HABITACIÓN VISTA PINO

VISTA

Jardín

TAMAÑO DE LA HABITACIÓN

40 m2 (431 sq. ft.)

OPCIONES DE CAMA

Una cama King / Dos camas dobles

Ver más detalles

from 1.686 EUR

precio medio por

noche

SELECCIONAR HABITACIÓN

Juliol 2026

1 PLANEAR SU ESTANCIA

2 ELEGIR SU HABITACIÓN

3 CONFIRMAR SU ESTANCIA

4 PERSONALICE SU ESTANCIA

ENCONTRAR UN DESTINO

Mallorca

CHECK-IN - CHECK-OUT

07/12/2026 - 07/18/2026

HUÉSPEDES

1 Habitación - 2 Adultos

HABITACIONES

MEJOR TARIFA



HABITACIÓN VISTA PINO

VISTA

Jardín

TAMAÑO DE LA HABITACIÓN

40 m2 (431 sq. ft.)

OPCIONES DE CAMA

Una cama King / Dos camas dobles

Ver más detalles

from 2.350 EUR

precio medio por

noche

SELECCIONAR HABITACIÓN

Agost 2026

1 PLANEAR SU ESTANCIA

2 ELEGIR SU HABITACIÓN

3 CONFIRMAR SU ESTANCIA

4 PERSONALICE SU ESTANCIA

ENCONTRAR UN DESTINO

Mallorca

CHECK-IN - CHECK-OUT

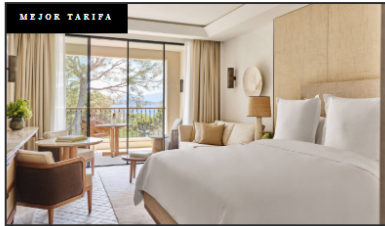
08/17/2026 - 08/23/2026

HUÉSPEDES

1 Habitación - 2 Adultos

HABITACIONES

MEJOR TARIFA



HABITACIÓN VISTA PINO

VISTA

Jardín

TAMAÑO DE LA HABITACIÓN

40 m2 (431 sq. ft.)

OPCIONES DE CAMA

Una cama King / Dos camas dobles

Ver más detalles

from 2.056 EUR

precio medio por

noche

SELECCIONAR HABITACIÓN

Setembre 2026

1 PLANEAR SU ESTANCIA

2 ELEGIR SU HABITACIÓN

3 CONFIRMAR SU ESTANCIA

4 PERSONALICE SU ESTANCIA

ENCONTRAR UN DESTINO

Mallorca

CHECK-IN - CHECK-OUT

09/13/2026 - 09/19/2026

HUÉSPEDES

1 Habitación - 2 Adultos

HABITACIONES

MEJOR TARIFA



HABITACIÓN VISTA PINO

VISTA

Jardín

TAMAÑO DE LA HABITACIÓN

40 m2 (431 sq. ft.)

OPCIONES DE CAMA

Una cama King / Dos camas dobles

Ver más detalles

from 1.950 EUR

precio medio por noche

SELECCIONAR HABITACIÓN

Octubre 2026

1 PLANEAR SU ESTANCIA

2 ELEGIR SU HABITACIÓN

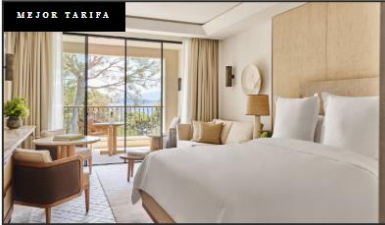
3 CONFIRMAR SU ESTANCIA

4 PERSONALICE SU ESTANCIA

ENCONTRAR UN DESTINO	CHECK-IN - CHECK-OUT	HUÉSPEDES
Mallorca	10/18/2026 - 10/24/2026	1 Habitación - 2 Adultos

HABITACIONES

MEJOR TARIFA



HABITACIÓN VISTA PINO

VISTA

Jardín

TAMAÑO DE LA HABITACIÓN

40 m2 (431 sq. ft.)

OPCIONES DE CAMA

Una cama King / Dos camas dobles

Ver más detalles

from 1.118 EUR

precio medio por noche

SELECCIONAR HABITACIÓN

**Informe de Sostenibilitat Econòmica de la Modificació del
PGOU de Pollença a Formentor
Document per a l'Aprovació Inicial**

Redactat per:
VIA, ECONOMIA i URBANISME, SLP
JORNET, LLOP, PASTOR arquitectes

Data: gener 2026
Referència interna VIA: V-20643. EVE. Ap. In

Índex

Índex.....	1
1. INTRODUCCIÓ.....	2
2. MARC LEGAL.....	3
3. CONTEXTUALITZACIÓ DEL PLANJEAMENT URBANÍSTIC	4
4. PARÀMETRES URBANÍSTICS.....	6
5. JUSTIFICACIÓ DE LA SUFICIÈNCIA I ADEQUACIÓ DEL SÒL DESTINAT A USOS PRODUCTIUS	14
6. LA HISENDA MUNICIPAL.....	15
6.1 Ingressos municipals.....	15
6.2 Despeses municipals.....	16
7. EL PRESSUPOST MUNICIPAL DE POLLENÇA.....	17
7.1 Evolució del pressupost municipal	17
7.2 Ingressos municipals	17
7.3 Anàlisi de les liquidacions pressupostàries	18
7.4 Pressupost de l'exercici 2025 i capacitat de despesa	18
7.5 Conclusions	19
8. INGRESSOS.....	20
8.1 Ingressos derivats de l'operació	20
8.2 Càlcul dels nous ingressos vinculats a l'operació	20
9. DESPESES	22
9.1 Despeses derivades de l'operació.....	22
9.2 Càlcul de les despeses derivades de l'operació	22
10. SOSTENIBILITAT ECONÒMICA. CONCLUSIONS DE L'ESTUDI.....	23

1. INTRODUCCIÓ

Aquest document d'Informe de Sostenibilitat econòmica està redactat per:

VIA, ECONOMIA i URBANISME, SLP: Enric González Duran arquitecte DALF expert en valoracions urbanístiques i Georgina Vázquez Utzet arquitecta Màster en Gestió Urbanística

JORNET, LLOP, PASTOR arquitectes: Sebastià Jornet i Forner, arquitecte urbanista

El present document analitza la sostenibilitat econòmica inicial de la Modificació del PGOU de Pollença a Formentor. Document per a l'Aprovació Inicial.

L'objecte del present Informe de Sostenibilitat Econòmica (ISE) és ponderar l'impacte de les actuacions previstes en el present expedient en les finances públiques de les administracions responsables de la implantació i manteniment de les infraestructures i de la implantació i prestació dels serveis necessaris. Així com de la suficiència i adequació d'usos productius.

L'objectiu és justificar que el desenvolupament de la proposta de planejament proposada no té un impacte negatiu en les finances municipals.

Atesa la casuística de la Modificació, l'anàlisi de sostenibilitat econòmica es centrarà en les tres unitats d'actuació previstes (UA01, UA02 i UA03) atès que son els àmbits que estan generant nous sistemes urbanístics.

D'altra banda, i pel que fa al PA01 es considera innecessari el seu anàlisi des de la vessant de la sostenibilitat econòmica atès que es tracta d'un àmbit en el que actualment l'Ajuntament de Pollença ja en fa el manteniment i els petits ajustos de superfície de sistemes que preveu la Modificació es considera que no tenen incidència pràctica en els costos de manteniment que ja s'estan efectuant a dia d'avui. Addicionalment, cal tenir present que la Modificació permetrà consolidar per la edificació aquelles parcel·les no edificades incloses dins de l'àmbit de la Modificació i, per tant, conseqüentment també augmentaran els ingressos municipals ordinaris deguts a aquesta consolidació de sostre.

2. MARC LEGAL

La disposició urbanística que emmarca el contingut dels estudis econòmics és l'establerta per l'article 47 de la Llei 12/2017, de 29 de desembre, d'urbanisme de les Illes Balears (LUIB), així com per l'article 40 del Reglament general de la Llei 12/2017 per a l'illa de Mallorca, en els quals s'especifica la necessitat de disposar dels estudis econòmics que permetin avaluar les actuacions del Pla, així com la seva programació temporal.

L'article 40 del Reglament general de la Llei 12/2017, de 29 de desembre, d'urbanisme de les Illes Balears, per a l'illa de Mallorca, vigent a la data d'aprovació d'aquesta Modificació del Pla General, juntament amb l'article 38 de la Llei 12/2017 (LUIB), estableix respecte a la documentació de la programació (agenda) i l'avaluació econòmica de les actuacions a desenvolupar que ha de contenir el Pla el següent:

L'estudi econòmic i financer del pla conté:

[...]

- La memòria de viabilitat econòmica i l'informe de sostenibilitat:
 - S'haurà d'incloure una anàlisi de la rendibilitat econòmica (memòria de viabilitat) per a aquelles actuacions que comportin nous aprofitaments o canvis d'ús.
 - S'haurà de ponderar l'impacte de les actuacions en les hisendes públiques (informe de sostenibilitat), especialment pel que fa al manteniment de les infraestructures i la prestació de serveis resultant.

D'altra banda, l'article 22.4 del Reial Decret Legislatiu 7/2015, del 30 d'octubre, pel qual s'aprova el text refós de la Llei de Sòl i Rehabilitació Urbana, determina:

"4. La documentación de los instrumentos de ordenación de las actuaciones de nueva urbanización, de reforma o renovación de la urbanización y de las actuaciones de dotación deberá incluir un informe o memoria de sostenibilidad económica (ISE) en el que se ponderará, en particular, el impacto de la actuación en las Haciendas Públicas afectadas por la implantación y el mantenimiento de las infraestructuras necesarias o la puesta en marcha y la prestación de los servicios resultantes, así como la suficiencia y adecuación del suelo destinado a usos productivos".

Per tant, segons l'article 22.4 del RDL 7/2015, el Pla Parcial ha d'incloure un informe o memòria de sostenibilitat econòmica, en què es ponderarà, en particular, l'impacte de l'actuació a les hisendes públiques afectades per la implantació i el manteniment de les infraestructures necessàries o la posada en marxa i la prestació dels serveis resultants.

3. CONTEXTUALITZACIÓ DEL PLANJEAMENT URBANÍSTIC

Els objectius de desenvolupament de la Modificació queden reflectits en la mateixa Memòria d'ordenació i s'engloben dintre de quatre directrius estratègiques: la dotació de l'àmbit dels serveis urbans i les infraestructures necessàries per convertir-lo en sòl urbà consolidat; la protecció del front marítim de Formentor evitant l'efecte pantalla; l'enfortiment de l'estructura de Formentor a través dels espais públics i especialment la concentració de zones verdes centrals; i l'afavoriment de l'accessibilitat i la mobilitat sostenible a l'àmbit litoral.

L'objectiu principal és dotar l'àmbit de Formentor dels serveis urbanístics bàsics definits a l'article 22 de la LUIB (xarxa viària pavimentada, abastament d'aigua, energia elèctrica, enllumenat públic i sanejament).

Atès que l'àmbit es troba classificat com a urbà però manca d'aquests serveis complets, es regeix per la Disposició Transitòria Onzena de la LUIB, considerant-se Sòl Urbà sense Urbanització Consolidada. Això obliga els propietaris a completar la urbanització per assolir la condició de solar segons els que es determina en l'esmentada disposició:

1. Els terrenys que a l'entrada en vigor d'aquesta llei es trobin classificats formalment com a sòl urbà en els instruments de planejament urbanístic general i que no disposen dels serveis urbanístics bàsics a què es refereix l'article 22 d'aquesta llei, passen a tenir la condició de sòl urbà sense urbanització consolidada.

2. Les persones propietàries d'aquest sòl han d'acabar, completar o executar al seu càrrec la urbanització necessària, i cedir els terrenys destinats a vials si s'escau, perquè els terrenys assoleixin la condició de solar i els han d'edificar en els terminis que resultin de l'aplicació de l'article 29 d'aquesta llei. Si per això són necessàries actuacions de transformació urbanística distintes a les de la simple compleció de la urbanització en els termes que defineix l'apartat 2 de l'article 29 esmentat, s'aplica el que preveu l'apartat 3, amb les especialitats següents:

a) Els deures prevists a les lletres b), c), g), h) i i) es duen a terme d'acord amb les determinacions del planejament en vigor.

b) Els deures prevists a la lletra d) són d'aplicació quan el percentatge del deure de cessió de sòl lucratiu lliure de càrregues d'urbanització no l'estableixi el planejament urbanístic en vigor.

En el cas d'aplicació d'aquesta lletra d), atès que s'hi permet un ajust d'aquest percentatge, se supedita als resultats de l'informe de sostenibilitat econòmica i de la memòria de viabilitat econòmica formulats d'acord amb el que s'estableix en els articles 47.2 i 47.3 d'aquesta llei i en la legislació estatal.

c) Independentment del que preveu la lletra b) anterior, si la gestió i l'execució de l'actuació de transformació urbanística ho fa necessari, l'ajuntament ha de delimitar una unitat d'actuació d'acord amb l'article 73 d'aquesta llei.

3. No obstant el que preveuen els apartats anteriors, l'ajuntament corresponent conserva la potestat d'alteració del planejament, sigui per conferir una nova ordenació dels terrenys mantenint la condició de sòl urbà sense urbanització consolidada, sigui per conferir-los una nova classificació com a sòl urbanitzable o com a sòl rústic.

4. S'estableix el termini d'un any, des de l'aprovació d'aquesta llei, perquè els municipis afectats per aquesta disposició modifiquin el seu planejament general per adaptar-s'hi.

5. Les desclassificacions de sòls urbans conforme al que preveu aquesta disposició no dona lloc a indemnització, d'acord amb el que estableix la legislació estatal.

Pel que fa referència a l'Agenda de les actuacions de la Modificació i la seva avaluació econòmica i financera, s'estableixen dos grans conjunts d'actuacions: en primer lloc, aquelles que estan sotmeses a algun règim o tipus de gestió que ja garanteix al seu interior el repartiment equitatiu de beneficis i càrregues (Unitats d'Actuació de reordenació urbana); i, en segon lloc, les que corresponen a l'execució coordinada de les obres generals de serveis i urbanització (Polígon d'Actuació).

La Modificació estableix a grans trets una estructura de gestió basada en un Polígon d'Actuació i tres Unitats d'Actuació:

- Polígon d'Actuació UA 0A (Urbanització de Formentor): Destinat a garantir l'execució coordinada de les obres generals de serveis i urbanització.
- Unitat d'Actuació UA 01 (Parc Central): Orientada a concentrar i obtenir sòls d'espai lliure.
- Unitat d'Actuació UA 02 (Porta de Formentor): Destinada a reordenar l'accés principal.
- Unitat d'Actuació UA 03 (Centre de Formentor): Per reforçar la centralitat del sistema verd i assegurar la implantació d'infraestructures estratègiques.

Les actuacions que conté l'Agenda econòmica, es refereixen a la cessió de sòl d'aquelles actuacions considerades noves en la revisió del present planejament, així com les obres d'urbanització i implantació de serveis dels sistemes generals que es considerin d'especial significació, mentre que aquelles actuacions ja vigents en l'anterior Pla o que no tenen una especial rellevància no s'han tingut en consideració, ja que formen part de l'obra ordinària i quotidiana de l'Ajuntament i la seva execució, en cap cas, no pot ser considerada inviable econòmicament, ni per l'import ni per la importància de la mateixa actuació.

No hi ha valoracions de l'adquisició de sòl per part dels organismes públics, ni despeses d'urbanització, ni instal·lació d'equipaments i serveis, així com atribució del finançament als diferents organismes públics i privats, per tant aquests no formen part del contingut de la mateixa Agenda econòmica i financera.

4. PARÀMETRES URBANÍSTICS

Nota: Aquest apartat és un recull de la documentació facilitada per JLP.

PA01. Planejament vigent:

Polígon d'actuació PA. 0A. Urbanització Formentor		sòl aportat	
Sòl públic inicial aprox		54.387	11,93%
Sup sòl computable		401.510	88,07%
Total àmbit		455.897	100,00%

1. Unitat d'actuació 1

Espais lliure:				
- Sistema de parcs i jardins		37.220	8,16%	
		0	0,00%	
Xarxa viària i aparcaments:				
- Viari rodat		46.012	10,09%	
- Carrer de vianants		6.196	1,36%	
- Àrea d'aparcament		12.758	2,80%	
Zona de Serveis Urbanístics	IF1	0	0,00%	
Total sòl de sistemes públics		102.186	22,41%	
Zona Residencial Unifamiliar Aïllada	UA1	234.626	51,46%	236.970
Zona Alotjament Turístic	AT1	108.502	23,80%	108.502
Zona Comercial	C2	0	0,00%	0
Zona de Serveis Platja	SP	10.583	2,32%	10.583
Total zones d'aprofitament		353.711	77,59%	
Total àmbit de la Unitat		455.897	100,00%	

2. Edificabilitats MPGOU Formentor

Sostre ús residencial (UA1)	UA1	46.925 m2 st	
Sostre ús residencial hotel·ler (AT1)	AT12	18.084 m2 st	
Sostre ús terciari - comercial (C2)	C2	0 m2 st	
Sostre ús terciari - comercial (SP)	SP	2.117 m2 st	
Total sostre residencial (UA1)		46.925 m2 st	69,91%
Total sostre no residencial (SP)		20.200 m2 st	30,09%
Sostre total		67.125 m2 st	100,00%
Coef edific UA1	UA1	0,200 m2st/m2 sòl	
Coef edific AT1	AT12	0,167 m2st/m2 sòl	
Coef edific C2	C2	0,167 m2st/m2 sòl	
Coef edific SP	SP	0,200 m2st/m2 sòl	
Num hbtg lliures		59 hbtg	
Densitat bruta total àmbit		1,29 hbtg/ha	

PA01. Planejament proposat:

Polígon d'actuació PA. 0A. Urbanització Formentor		sòl aportat	
Sòl públic inicial aprox		54.387	11,93%
Sup sòl computable		401.510	88,07%
Total àmbit		455.897	100,00%
			449835

1. Dades generals de la MPGOU Formentor

Sistema d'espais lliure:			0,00%	21160
- Sistema de parcs i jardins	V	21.162	4,64%	
- Sistema d'espais de protecció paisatgística	PP	0	0,00%	
Sistema Viari:				
- Carrers urbans	Cu	47.110	10,33%	42333
- Carrers cívics	Cc	6.030	1,32%	
- Aparcaments	Cp	12.755	2,80%	
Zona de Serveis Urbanístics	IF1	0	0,00%	
Total sòl de sistemes públics			87,057	19,10%
Zona Residencial Unifamiliar Aïllada Formentor	UA1	249.787	54,79%	
Zona d'Alotjament Turístic Formentor	AT12	109.441	24,01%	
Zona Comercial	C2	0	0,00%	
Zona de Serveis de Platja Formentor	SP	9.612	2,11%	
Total zones d'aprofitament			368.840	80,90%
Total àmbit de la Unitat			455.897	100,00%

2. Edificabilitats MPGOU Formentor

Sostre ús residencial (UA1)	UA1	30.982 m2 st	
Sostre ús residencial hotel·ler (AT1)	AT12	18.040 m2 st	
Sostre ús terciari - comercial	C2	0 m2 st	
Sostre ús terciari - comercial (SP)	SP	1.922 m2 st	
Total sostre residencial (UA1)		30.982 m2 st	60,82%
Total sostre no residencial		19.962 m2 st	39,18%
Sostre total		50.945 m2 st	100,00%
Coef edific UA1	UA1	0,200 m2st/m2 sòl	
Coef edific AT1	AT12	Volumetria específica m2st/m2 sòl	
Coef edific C2		m2st/m2 sòl	
Coef edific SP	SP	0,200 m2st/m2 sòl	
Num hbtg lliures		55 hbtg	
Densitat bruta total àmbit		1,21 hbtg/ha	

UA01. Planejament vigent:

UA. 01. Pare Central		sòl aportat	
Sòl públic inicial aprox		0	0,00%
Sup sòl computable		20.343	100,00%
Total àmbit		20.343	100,00%
1. Unitat d'actuació 1			
Espais lliure:			
- Sistema de parcs i jardins		0	0,00%
		0	0,00%
Xarxa viària i aparcaments:			
- Viari rodat		0	0,00%
- Carrer de vianants		0	0,00%
- Àrea d'aparcament		0	0,00%
Zona de Serveis Urbanístics	IF1	0	0,00%
Total sòl de sistemes públics		0	0,00%
Zona Residencial Unifamiliar Aïllada	UA1	20.343	100,00%
Zona Alotjament Turístic	AT1	0	0,00%
Zona Comercial	C2	0	0,00%
Zona de Serveis Platja	SP	0	0,00%
Total zones d'aprofitament		20.343	100,00%
Total àmbit de la Unitat		20.343	100,00%
2. Edificabilitats MPGOU Formentor			
Sostre ús Residencial unifamiliar aïllada	UA1	4.069 m2 st	
Sostre ús Alotjament turístic	AT12	0 m2 st	
Sostre ús Comercial	C2	0 m2 st	
Sostre ús Serveis Platja	SP	0 m2 st	
Total sostre residencial		4.069 m2 st	100,00%
Total sostre no residencial		0 m2 st	0,00%
Sostre total		4.069 m2 st	100,00%
Coef edific	UA1	0,200 m2st/m2 sòl	
Coef edific	AT12	0,167 m2st/m2 sòl	
Coef edific	C2	0,167 m2st/m2 sòl	
Coef edific	SP	0,200 m2st/m2 sòl	
Volum ús Residencial unifamiliar aïllada	UA1	12.206 m3 st	
Volum ús Alotjament turístic	AT1	0 m3 st	
Volum ús Comercial	C2	0 m3 st	
Volum ús Serveis Platja	SP	0 m3 st	
Total Volum ús residencial (UA1)		12.206 m3 st	100,00%
Total Volum ús no residencial		0 m3 st	0,00%
Volum màxim total		12.206 m3 st	100,00%
Coef volum	UA1	0,6 m3st/m2 sòl	
Coef volum	AT12	0,5 m3st/m2 sòl	
Coef volum	C2	0,5 m3st/m2 sòl	
Coef volum	SP	0,6 m3st/m2 sòl	
Num hbtg lliures		1 hbtg	
Densitat bruta total àmbit		0,49 hbtg/ha	

UA01. Planejament proposat:

UA. 01. Parc Central		sòl aportat
Sòl públic inicial aprox	0	0,00%
Sup sòl computable	20.343	100,00%
Total àmbit	20.343	100,00%

1. Dades generals de la MPGOU Formentor			
Sistema d'espais lliure:			
- Sistema de parcs i jardins	V	5.482	26,95%
- Sistema d'espais de protecció paisatgística	PP	0	0,00%
Sistema Viari:			
- Carrers urbans	Cu	0	0,00%
- Carrers cívics	Cc	0	0,00%
- Aparcaments	Cp	0	0,00%
Zona de Serveis Urbanístics	IF1	0	0,00%
Total sòl de sistemes públics		5.482	26,95%
Zona Residencial Unifamiliar Aïllada Formentor	UA1	14.861	73,05%
Zona d'Alotjament Turístic Formentor	AT12	0	0,00%
Zona Comercial	C2	0	0,00%
Zona de Serveis de Platja Formentor	SP	0	0,00%
Total zones d'aprofitament		14.861	73,05%
Total àmbit de la Unitat		20.343	100,00%

2. Edificabilitats MPGOU Formentor			
Sostre ús residencial (UA1)	UA1	2.800 m2 st	
Sostre ús residencial hotel·er (AT1)	AT12	0 m2 st	
Sostre ús terciari - comercial	C2	0 m2 st	
Sostre ús terciari - comercial (SP)	SP	0 m2 st	
Total sostre residencial (UA1)		2.800 m2 st	
Total sostre no residencial		0 m2 st	
Sostre total		2.800 m2 st	
Coef edific UA1	UA1	0,200 m2st/m2 sòl	
Coef edific AT1	AT12	Volumetria m2st/m2 sòl específica	
Coef edific C2		m2st/m2 sòl	
Coef edific SP	SP	0,200 m2st/m2 sòl	
Volum ús residencial (UA1)	UA1	8.400 m3 st	
Volum ús residencial hotel·er (AT1)	AT1	0 m3 st	
Volum ús terciari - comercial		0 m3 st	
Volum ús terciari - comercial (SP1)	SP	0 m3 st	
Total Volum ús residencial (UAF)		8.400 m3 st	100,00%
Total Volum ús no residencial		0 m3 st	0,00%
Volum màxim total		8.400 m3 st	100,00%
Coef edific UA1	UA1	0,6 m3st/m2 sòl	
Coef edific AT1	AT12	0,5 m3st/m2 sòl	
Coef edific C2		0,5 m3st/m2 sòl	
Coef edific SP	SP	0,6 m3st/m2 sòl	
Num hbtg lliures		4 hbtg	
Densitat bruta total àmbit		1,97 hbtg/ha	

UA02. Planejament vigent:

UA. 02. Porta de Formentor		sòl aportat	
Sòl públic inicial aprox		0	0,00%
Sup sòl computable		17.280	100,00%
Total àmbit		17.280	100,00%
1. Unitat d'actuació 1			
Espais lliure:			
- Sistema de parcs i jardins		0	0,00%
		0	0,00%
Xarxa viària i aparcaments:			
- Viari rodar		0	0,00%
- Carrer de vianants		0	0,00%
- Àrea d'aparcament		0	0,00%
Zona de Serveis Urbanístics	IF1	0	0,00%
Total sòl de sistemes públics		0	0,00%
Zona Residencial Unifamiliar Aïllada	UA1	0	0,00%
Zona Alotjament Turístic	AT1	0	0,00%
Zona Comercial	C2	17.280	100,00%
Zona de Serveis Platja	SP	0	0,00%
Total zones d'aprofitament		17.280	100,00%
Total àmbit de la Unitat		17.280	100,00%
2. Edificabilitats MPGOU Formentor			
Sostre ús residencial (UA1)	UA1	0 m2 st	
Sostre ús residencial hotelier (AT1)	AT12	0 m2 st	
Sostre ús terciari - comercial (C2)	C2	2.880 m2 st	
Sostre ús terciari - comercial (SP)	SP	0 m2 st	
Total sostre residencial (UA1)		0 m2 st	0,00%
Total sostre no residencial		2.880 m2 st	100,00%
Sostre total		2.880 m2 st	100,00%
Coef edific UA1	UA1	0,200 m2st/m2 sòl	
Coef edific AT1	AT12	0,167 m2st/m2 sòl	
Coef edific C2	C2	0,167 m2st/m2 sòl	
Coef edific SP	SP	0,200 m2st/m2 sòl	
Volum ús residencial (UA1)	UA1	0 m3 st	
Volum ús residencial hotelier (AT1)	AT1	0 m3 st	
Volum ús terciari - comercial (C2)	C2	8.640 m3 st	
Volum ús terciari - comercial (SP)	SP	0 m3 st	
Total Volum ús residencial (UA1)		0 m3 st	0,00%
Total Volum ús no residencial		8.640 m3 st	100,00%
Volum màxim total		8.640 m3 st	100,00%
Coef edific UA1	UA1	0,6 m3st/m2 sòl	
Coef edific AT1	AT12	0,5 m3st/m2 sòl	
Coef edific C2	C2	0,5 m3st/m2 sòl	
Coef edific SP	SP	0,6 m3st/m2 sòl	
Num hbtg lliures		0 hbtg	
Densitat bruta total àmbit		0,00 hbtg/ha	

UA02. Planejament proposat:

UA. 02. Porta de Formentor		sòl aportat	
Sòl públic inicial aprox		0	0,00%
Sup sòl computable		17.280	100,00%
Total àmbit		17.280	100,00%

1. Dades generals de la MPGOU Formentor

Sistema d'espais lliure:				
- Sistema de parcs i jardins	V	10.277	59,47%	
- Sistema d'espais de protecció paisatgística	PP	0	0,00%	
Sistema Viari:				
- Camers urbans	Cu	0	0,00%	
- Camers civics	Cc	0	0,00%	
- Aparcaments	Cp	1.242	7,19%	
Zona de Serveis Urbanístics	IF1	0	0,00%	
Total sòl de sistemes públics			11.519	66,66%
Zona Residencial Unifamiliar Aïllada Formentor	UA1	5.761	33,34%	
Zona d'Alotjament Turístic Formentor	AT12	0	0,00%	
Zona Comercial	C2	0	0,00%	
Zona de Serveis de Platja Formentor	SP	0	0,00%	
Total zones d'aprofitament			5.761	33,34%
Total àmbit de la Unitat			17.280	100,00%

2. Edificabilitats MPGOU Formentor

Sostre ús residencial (UA1)	UA1	700 m2 st		
Sostre ús residencial hotelier (AT1)	AT12	0 m2 st		
Sostre ús terciari - comercial	C2	0 m2 st		
Sostre ús terciari - comercial (SP)	SP	0 m2 st		
Total sostre residencial (UA1)		700 m2 st	100,00%	
Total sostre no residencial		0 m2 st	0,00%	
Sostre total		700 m2 st	100,00%	
Coef edific UA1	UA1	0,200 m2st/m2 sòl		
Coef edific AT1	AT12	Volumetria específica m2st/m2 sòl		
Coef edific C2		m2st/m2 sòl		
Coef edific SP	SP	0,200 m2st/m2 sòl		
Volum ús residencial (UA1)	UA1	2.100 m3 st		
Volum ús residencial hotelier (AT1)	AT1	0 m3 st		
Volum ús terciari - comercial		0 m3 st		
Volum ús terciari - comercial (SP1)	SP	0 m3 st		
Total Volum ús residencial (UAF)		2.100 m3 st	100,00%	
Total Volum ús no residencial		0 m3 st	0,00%	
Volum màxim total		2.100 m3 st	100,00%	
Coef edific UA1	UA1	0,6 m3st/m2 sòl		
Coef edific AT1	AT12	0,5 m3st/m2 sòl		
Coef edific C2		0,5 m3st/m2 sòl		
Coef edific SP	SP	0,6 m3st/m2 sòl		
Num hbtg lliures		1 hbtg		
Densitat bruta total àmbit		0,58 hbtg/ha		

UA03. Planejament vigent:

UA. 03. Centre de Formentor		sòl aportat	
Sòl públic inicial aprox		1.446	4,32%
Sup sòl computable		32.041	95,68%
Total àmbit		33.487	100,00%
1. Unitat d'actuació 1			
Espais lliure:			
- Sistema de parcs i jardins		50	0,15%
		0	0,00%
Xarxa viària i aparcaments:			
- Viari rodat		935	2,79%
- Carrer de vianants		945	2,82%
- Àrea d'aparcament		0	0,00%
Zona de Serveis Urbanístics	IF1	0	0,00%
Total sòl de sistemes públics		1.930	5,76%
Zona Residencial Unifamiliar Aïllada	UA1	16.755	50,03%
Zona Allotjament Turístic	AT1	0	0,00%
Zona Comercial	C2	0	0,00%
Zona de Serveis Platja	SP	14.802	44,20%
Total zones d'aprofitament		31.557	94,24%
Total àmbit de la Unitat		33.487	100,00%
2. Edificabilitats MPGOU Formentor			
Sostre ús residencial (UA1)	UA1	3.351 m2 st	
Sostre ús residencial hotel·ler (AT1)	AT12	0 m2 st	
Sostre ús terciari - comercial (C2)	C2	0 m2 st	
Sostre ús terciari - comercial (SP)	SP	2.960 m2 st	
Total sostre residencial (UA1)		3.351 m2 st	53,09%
Total sostre no residencial (SP)		2.960 m2 st	46,91%
Sostre total		6.311 m2 st	100,00%
Coef edif UA1	UA1	0,200 m2st/m2 sòl	
Coef edif AT1	AT12	0,167 m2st/m2 sòl	
Coef edif C2	C2	0,167 m2st/m2 sòl	
Coef edif SP	SP	0,200 m2st/m2 sòl	
Volum ús residencial (UA1)	UA1	10.053 m3 st	
Volum ús residencial hotel·ler (AT1)	AT1	0 m3 st	
Volum ús terciari - comercial (C2)	C2	0 m3 st	
Volum ús terciari - comercial (SP)	SP	8.881 m3 st	
Total Volum ús residencial (UA1)		10.053 m3 st	53,09%
Total Volum ús no residencial		8.881 m3 st	46,91%
Volum màxim total		18.934 m3 st	100,00%
Coef edif UA1	UA1	0,6 m3st/m2 sòl	
Coef edif AT1	AT12	0,5 m3st/m2 sòl	
Coef edif C2	C2	0,5 m3st/m2 sòl	
Coef edif SP	SP	0,6 m3st/m2 sòl	
Num hbtg lliures		5 hbtg	
Densitat bruta total àmbit		1,49 hbtg/ha	

UA03. Planejament proposat:

UA. 03. Centre de Formentor		sòl aportat	
Sòl públic inicial aprox		1.446	4,32%
Sup sòl computable		32.041	95,68%
Total àmbit		33.487	100,00%
1. Dades generals de la MPGOU Formentor			
Sistema d'espais lliure:			
- Sistema de parcs i jardins	V	184	0,55%
- Sistema d'espais de protecció paisatgística	PP	6.193	18,49%
Sistema Viari:			
- Carrers urbans	Cu	1.437	4,29%
- Carrers cívics	Cc	0	0,00%
- Aparcaments	Cp	0	0,00%
Zona de Serveis Urbanístics	IF1	1.451	4,33%
Total sòl de sistemes públics		9.265	27,67%
Zona Residencial Unifamiliar Aïllada Formentor	UA1	18.255	54,51%
Zona d'Alotjament Turístic Formentor	AT12	0	0,00%
Zona Comercial	C2	0	0,00%
Zona de Serveis de Platja Formentor	SP	5.967	17,82%
Total zones d'aprofitament		24.222	72,33%
Total àmbit de la Unitat		33.487	100,00%
2. Edificabilitats MPGOU Formentor			
Sostre ús residencial (UA1)	UA1	3.651 m2 st	
Sostre ús residencial hotel·ler (AT1)	AT12	0 m2 st	
Sostre ús terciari - comercial	C2	0 m2 st	
Sostre ús terciari - comercial (SP)	SP	1.193 m2 st	
Total sostre residencial (UA1)		3.651 m2 st	75,37%
Total sostre no residencial		1.193 m2 st	24,63%
Sostre total		4.844 m2 st	100,00%
Coef edif UA1	UA1	0,200 m2st/m2 sòl	
Coef edif AT1	AT12	Volumetria específica m2st/m2 sòl	
Coef edif C2		m2st/m2 sòl	
Coef edif SP	SP	0,200 m2st/m2 sòl	
Volum ús residencial (UA1)	UA1	12.600 m3 st	
Volum ús residencial hotel·ler (AT1)	AT1	0 m3 st	
Volum ús terciari - comercial		0 m3 st	
Volum ús terciari - comercial (SP1)	SP	3.580 m3 st	
Total Volum ús residencial (UAF)		12.600 m3 st	77,87%
Total Volum ús no residencial		3.580 m3 st	22,13%
Volum màxim total		16.180 m3 st	100,00%
Coef edif UA1	UA1	0,6 m3st/m2 sòl	
Coef edif AT1	AT12	0,5 m3st/m2 sòl	
Coef edif C2		0,5 m3st/m2 sòl	
Coef edif SP	SP	0,6 m3st/m2 sòl	
Num hbtg lliures		6 hbtg	
Densitat bruta total àmbit		1,79 hbtg/ha	

5. JUSTIFICACIÓ DE LA SUFICIÈNCIA I ADEQUACIÓ DEL SÒL DESTINAT A USOS PRODUCTIUS

El present apartat té per objecte justificar la suficiència i adequació del sòl destinat a usos productius en relació amb la Modificació Puntual del Pla General d'Ordenació Urbana de Pollença a l'àmbit de Formentor, d'acord amb el marc normatiu vigent i els criteris de sostenibilitat econòmica del planejament.

L'àmbit de Formentor es caracteritza per una **estructura d'usos equilibrada**, integrada principalment per **usos residencials, usos turístics i d'allotjament, activitats de serveis i comerç associades**, així com una **presència significativa d'espais lliures públics**, configurant un teixit urbà de baixa densitat i alt valor paisatgístic.

La Modificació Puntual manté aquest model funcional i el reforça mitjançant una ordenació urbanística més precisa dels sistemes públics, del sistema viari i de les condicions d'edificació, sense alterar la distribució global d'usos establerta pel planejament vigent ni introduir increments de sòl edificable que puguin generar desequilibris funcionals.

Pel que fa als **usos productius**, aquests es materialitzen principalment a través de les **activitats econòmiques vinculades al sector turístic i de serveis**, que constitueixen un element estructural de l'economia local de l'àmbit. La proposta garanteix la continuïtat i la funcionalitat d'aquests usos, assegurant la seva adequada integració amb els usos residencials i amb els espais lliures, així com unes condicions d'accessibilitat i mobilitat compatibles amb el seu correcte desenvolupament.

La disponibilitat de sòl destinat a activitats econòmiques resulta suficient i adequada en relació amb les necessitats actuals i previsibles, atès que la Modificació Puntual no preveu transformacions d'ús ni alteracions substancials del model territorial existent. Alhora, la millora de la qualitat urbana, del sistema viari i dels espais lliures contribueix a reforçar l'atractivitat i la viabilitat de les activitats econòmiques existents.

En conseqüència, es pot concloure que la Modificació Puntual del PGOU a l'àmbit de Formentor garanteix la **suficiència i adequació del sòl destinat a usos productius**, mantenint l'equilibri entre els diferents usos urbans i resultant coherent amb el model territorial i econòmic del municipi de Pollença.

6. LA HISENDA MUNICIPAL

En aquest apartat s'analitzen les principals magnituds econòmiques de la Hisenda municipal que poden veure's afectades per l'operació. En els següents punts s'analitzen els diferents tipus d'ingressos i despeses per tal de poder determinar com poden veure's afectats per l'operació i, per tant, condicionar la sostenibilitat de l'operació.

6.1 Ingressos municipals

Les administracions municipals tenen 3 tipus de fonts d'ingressos:

- Ingressos corrents: Són els ingressos habituals i repetitius de cada any (impostos i taxes)
- Ingressos de capital: Són aquells que augmenten el passiu del patrimoni municipal.
- Ingressos financers: ingressos en la recaptació de dipòsits immobilitzats.

Si analitzem amb més detall els diferents tipus d'ingressos veiem que aquests estan compostats per:
Ingressos corrents:

- Impostos directes: Graven la font de la renda: IBI, impost de circulació, ...
- Impostos indirectes: Impost sobre construccions,
- Taxes i altres ingressos: taxes, preus públics i contribucions especials per la realització d'una contraprestació municipal.
- Transferències corrents: transferències de l'Estat i de la Comunitat Autònoma.

Ingressos de capital:

- Alienació d'inversions reals: venda de solars i finques rústiques.
- Transferències de capital: ingressos de naturalesa no tributària destinats a finançar despeses de capital: Fons de la UE, ...

Ingressos financers:

- Actius financers: devolució de fiances o dipòsits immobilitzats.
- Passius financers: crèdits sol·licitats a entitats privades.

Analitzant els pressupostos municipals s'observa que, amb caràcter general, les principals fonts d'ingressos són:

1. Les transferències no condicionades de l'Estat i la Comunitat Autònoma: Es poden destinar a qualsevol despesa de la seva competència.
2. Les subvencions condicionades o finalistes: S'han de destinar a l'objectiu específic al qual s'atorguen.
3. Els impostos obligatoris:
 - a. L'Impost de Béns Immobles (IBI) grava la titularitat dels béns immobles de naturalesa urbana i rústica.
 - b. L'Impost d'Activitats Econòmiques (IAE) grava l'exercici d'activitat econòmica amb un import net de volum de negoci superior a 1.000.000 €.
 - c. L'Impost de Vehicles de Tracció Mecànica (IVTM) grava la titularitat dels vehicles d'aquesta naturalesa aptes per a circular per les vies públiques.
4. Els impostos potestatius:
 - a. L'Impost sobre Construccions, Instal·lacions i Obres (ICIO), grava la realització de qualsevol construcció, instal·lació o obra que necessiti la corresponent llicència urbanística.
 - b. L'Impost sobre l'Increment de Valor dels Terrenys de Naturalesa Urbana (Plusvàlua) que grava l'increment de valor que experimenten els terrenys de naturalesa urbana.
5. Les taxes: S'apliquen per la prestació d'un determinat servei o activitat administrativa. Exemple: recollida de residus, clavegueram, tramitació de llicències.

6. Els preus públics: S'apliquen a determinats serveis o beneficis de caràcter voluntari: Exemple: Abonament piscina, poliesportiu, transport, ...
7. Les contribucions especials: S'apliquen per finançar determinades obres públiques o per establir o ampliar un servei públic que comporti un benefici pels particulars o un increment del valor dels seus béns.

La font principal d'ingressos municipals són els impostos i les taxes, sent la quantitat més elevada l'IBI i les transferències de l'Estat.

6.2 Despeses municipals

Les administracions municipals tenen 3 tipus de despeses principals:

- Despeses corrents: Despeses habituals necessàries per al funcionament dels serveis públics (despeses de personal, despeses de funcionament,...)
- Despeses de capital: Despeses extraordinàries d'inversions reals o el seu finançament (creació d'infraestructures i adquisició de béns de caràcter inventariable)
- Despeses financeres: Despeses en l'adquisició d'actius financers o per l'amortització dels préstecs.

Si analitzem els diferents tipus de despeses s'observa que estan compostades per:

Despeses corrents:

- Despeses de personal: retribucions, indemnitzacions, cotitzacions i plans de pensions per a tot el personal contractat.
- Despeses corrents i serveis: subministraments, materials i despeses de serveis o treballs realitzats per empreses alienes contractades.
- Interessos: pagament d'interessos derivats d'operacions financeres.
- Transferències corrents: aportacions a altres entitats o administracions (estatals, autonòmiques o empreses privades) per finançar operacions corrents.

Despeses de capital:

- Inversions reals: creació de nous equipaments o infraestructures i adquisició de béns inventariables.
- Transferències de capital: pagament de crèdits per finançar operacions de capital, que hagin finançat inversions reals.

Despeses financeres:

- Actius financers: adquisició de préstecs, accions, dipòsits bancaris i fiances.
- Passius financers: pagament d'amortització de deute.

Per tant, les despeses principals que es veuran afectades per l'operació seran les despeses corrents. En concret, despeses de personal i serveis.

D'altra banda, les despeses municipals també es poden classificar de manera funcional, on pel que fa a l'objecte del present estudi cal destacar les despeses vinculades als serveis públics bàsics que incorporen:

- Seguretat i mobilitat ciutadana: Despeses dels serveis relacionats amb la seguretat i mobilitat ciutadana. Inclou la seguretat ciutadana, l'ordenació del trànsit i de l'estacionament, i protecció civil.
- Habitatge i urbanisme: Despeses dels serveis relacionats amb l'habitatge i l'urbanisme, així com serveis complementaris. Inclou Urbanisme, habitatge i vies públiques.
- Benestar comunitari: Despeses relatives a actuacions i serveis per la millora de la qualitat de vida en general. Inclou Clavegueram, recollida, gestió i tractament de residus, neteja viària i enllumenat públic.
- Medi ambient: Despeses relatives a la protecció i millora del medi ambient. Inclou medi ambient, parcs i jardins i protecció i millora del medi ambient.

Les principals despeses municipals es corresponen amb els serveis públics bàsics.

7. EL PRESSUPOST MUNICIPAL DE POLLENÇA

El present apartat té per objecte analitzar l'**evolució recent del pressupost municipal de l'Ajuntament de Pollença**, així com la seva situació econòmica i financera actual, amb la finalitat de valorar la **capacitat municipal per assumir els costos derivats del planejament urbanístic**, en compliment del que estableix la normativa vigent en matèria de sostenibilitat econòmica del planejament.

L'anàlisi es fonamenta en els **pressupostos inicials aprovats** i en les **liquidacions pressupostàries** corresponents als exercicis 2022 a 2024, així com en el **Pressupost General aprovat per a l'exercici 2025**, que permeten disposar d'una visió completa tant de les previsions com de l'execució real.

7.1 Evolució del pressupost municipal

L'Ajuntament de Pollença presenta, en el període analitzat, una **evolució pressupostària clarament expansiva**, especialment a partir de l'exercici 2022, un cop superada la fase de contenció associada al context econòmic derivat de la pandèmia.

Els pressupostos inicials aprovats han estat els següents:

- **Exercici 2020:** 23.146.114,40 €
- **Exercici 2021:** 22.919.183,26 €
- **Exercici 2022:** 23.611.206,00 €
- **Exercici 2023:** 23.786.206,00 €
- **Exercici 2024:** 26.379.918,57 €
- **Exercici 2025:** 29.209.514,37 €

Entre els exercicis 2020 i 2025 s'observa un **increment acumulat superior al 26 %**, fet que posa de manifest un **reforç progressiu de la capacitat financera municipal** i una tendència de creixement sostingut del pressupost.

7.2 Ingressos municipals

L'estructura d'ingressos de l'Ajuntament de Pollença es caracteritza per un **pes elevat dels ingressos ordinaris i recurrents**, fet que constitueix un element clau d'estabilitat pressupostària.

Destaquen especialment:

- Els **ingressos tributaris**, amb un paper estructural de:
 - l'Impost sobre Béns Immobles de naturalesa urbana,
 - l'Impost sobre Vehicles de Tracció Mecànica.
- Les **taxes per la prestació de serveis**, entre les quals adquireixen especial rellevància:
 - la recollida i gestió de residus,
 - l'ocupació del domini públic,
 - els serveis vinculats a les platges i a l'activitat turística.
- Les **transferències corrents**, especialment la participació en els tributs de l'Estat i les aportacions d'altres administracions supramunicipals.

Aquesta composició posa de manifest un **model de finançament municipal sòlid i diversificat**, poc dependent d'ingressos extraordinaris i amb una elevada capacitat d'absorbir increments moderats de despesa estructural.

7.3 Anàlisi de les liquidacions pressupostàries

L'anàlisi de les liquidacions pressupostàries resulta especialment rellevant, atès que reflecteix l'**execució real del pressupost** i la situació financera efectiva de l'Ajuntament.

Liquidació de l'exercici 2022

La liquidació del pressupost de l'exercici 2022 presenta els resultats principals següents:

- Resultat pressupostari ajustat: **6.026.087,21 €**
- Superàvit pressupostari: **2.372.787,33 €**
- Romanent de tresoreria: **37.563.643,34 €**
- Deute públic: **inexistent**
- Compliment de l'objectiu d'estabilitat pressupostària i sostenibilitat financera
- Període mitjà de pagament: **21,13 dies**

Liquidació de l'exercici 2023

En l'exercici 2023 es manté l'equilibri pressupostari i la solidesa financera municipal:

- Resultat pressupostari ajustat: **6.884.058,18 €**
- Superàvit pressupostari: **291.746,08 €**
- Romanent de tresoreria: **36.791.271,95 €**
- Variació de la despesa computable respecte a 2022: **+11,11 %**
- Deute públic: **inexistent**
- Període mitjà de pagament: **25 dies**

Liquidació de l'exercici 2024

L'exercici 2024 suposa una millora molt significativa dels indicadors econòmics municipals:

- Resultat pressupostari ajustat: **7.719.799,31 €**
- Superàvit pressupostari: **8.218.835,46 €**
- Romanent de tresoreria per a despeses generals: **43.524.826,27 €**
- Despesa computable ajustada: **23.363.987,53 €**
- Variació de la despesa computable respecte a 2023: **-19,46 %**, amb compliment de la regla de la despesa
- Deute públic: **inexistent**
- Període mitjà de pagament: **27,23 dies**

Aquests resultats situen l'Ajuntament de Pollença en una **posició financera especialment favorable**, amb nivells elevats de liquiditat i capacitat de finançament propi.

7.4 Pressupost de l'exercici 2025 i capacitat de despesa

El Pressupost General aprovat per a l'exercici 2025 ascendeix a **29.209.514,37 €**, consolidant la tendència de creixement iniciada en exercicis anteriors.

L'anàlisi del capítol de despeses posa de manifest un **important esforç en el manteniment dels serveis urbans i de l'espai públic**, amb partides rellevants destinades a:

- Recollida i tractament de residus,
- Neteja viària,
- Seguretat i ordre públic,

- Urbanisme i manteniment de l'espai urbà,
- Medi ambient, platges i espais naturals,
- Parcs, jardins i sistemes de sanejament.

Aquest nivell de dotació pressupostària evidencia la **capacitat estructural de l'Ajuntament per assumir els costos de manteniment i gestió dels sistemes urbans**, inclosos aquells derivats de noves determinacions del planejament urbanístic.

7.5 Conclusions

D'acord amb les liquidacions pressupostàries dels exercicis 2022, 2023 i 2024, aprovades per decret de Batlia i amb informe favorable d'Intervenció, l'Ajuntament de Pollença no presenta endeutament amb entitats de crèdit, registra superàvits pressupostaris de manera recurrent i disposa d'un romanent de tresoreria per a despeses generals molt significatiu. Així mateix, es constata el compliment dels objectius d'estabilitat pressupostària, sostenibilitat financera i regla de la despesa

En conseqüència, des d'un punt de vista estrictament econòmic i financer, l'Ajuntament de Pollença disposa de **capacitat suficient per absorbir els increments de despesa corrent i de manteniment** derivats de les previsions del planejament urbanístic, **sense comprometre l'equilibri pressupostari ni la sostenibilitat econòmica municipal**.

8. INGRESSOS

8.1 Ingressos derivats de l'operació

Per tal de poder determinar l'increment dels ingressos derivats de l'operació s'analitzen els diferents tipus d'ingressos per tal d'avaluar quins poden condicionar la sostenibilitat de l'operació.

1. Transferències no condicionades de l'Estat: És una de les principals fonts d'ingressos i s'estima que es mantindran estables. Tot i que probablement augmentaran com a conseqüència de la transformació del sòl, en augmentar la població resident, no es pot garantir ni quantificar aquest augment i, per tant, no es tenen en consideració.
2. Subvencions condicionades: No tenen incidència en l'operació.
3. Impostos obligatoris:
 - a. IBI: Serà la principal font d'ingressos donat que la transformació del sòl implica la creació de nous immobles de naturalesa urbana residencial degut al canvi de tipologies residencials.
 - b. IAE: Si bé és possible que les activitats que s'instal·lin dins l'àmbit de la modificació de POUM hagin de satisfer aquest import, no se'n tenen en compte els ingressos derivats per la imprecisió del seu càlcul previsible.
 - c. IVTM: El sector preveu la creació de nous habitatges. Per tant, es preveu un increment del parc de vehicles i caldrà determinar els ingressos vinculats a aquest nou parc.
4. Impostos potestatsius:
 - a. ICIO: Tot i que la construcció de tot el sostre previst implicarà uns ingressos substancials pel concepte de llicència d'obres, es tracta d'un ingrés puntual que no garanteix la sostenibilitat a llarg termini de l'operació. Per tant, no es tenen en consideració.
 - b. Plusvàlua: Tot i que la transformació del sòl a urbà implicarà uns ingressos substancials, es tracta d'un ingrés puntual que no garanteix la sostenibilitat a llarg termini. Per tant, no es tenen en consideració.
5. Taxes: Les taxes de residus i clavegueram estan destinades a pagar un determinat servei. Per tant, no són ingressos reals.
6. Preus públics: Es considera que no són d'aplicació.
7. Contribucions especials: Es considera que no són d'aplicació.

Per tant, per tal de determinar els ingressos municipals vinculats a l'operació que poden condicionar la sostenibilitat de les finances municipals caldrà analitzar principalment l'increment d'ingressos derivats de la creació de nous immobles de naturalesa urbana (IBI), així com del parc de vehicles (IVTM).

També s'incrementarà el Patrimoni Municipal de Sòl i Habitatge amb la cessió obligatòria i gratuïta del percentatge corresponent de l'aprofitament urbanístic del sector (10% de l'aprofitament del sector, més el 15% aplicable sobre l'augment d'edificabilitat). Es tracta de bens que posteriorment poden ser alienats per destinar-ne el resultat a allò previst a la legislació vigent. Aquests possibles ingressos no es poden destinar a qualsevol ús i, per tant, no es tenen en consideració.

8.2 Càlcul dels nous ingressos vinculats a l'operació

Per tal de determinar l'increment d'ingressos derivats de la creació de nous immobles de naturalesa urbana, caldrà fer una previsió dels ingressos previstos en concepte d'IBI vinculats al nou sostre previst en funció dels seus usos. Tot i que és previsible que hi hagi altres ingressos (IAE, IVTM, etc), aquests no s'han considerat.

Per a la estimació de l'augment dels ingressos deguts per l'IBI, s'han analitzat les dades disponibles a Cadastre referides a valors i superfícies cadastrals i l'ordenança fiscal municipal número 1 que determina com s'ha de calcular l'import de l'IBI.

En aquest sentit, s'ha fet recerca del valor cadastral mitjà per districte i usos. Amb aquestes dades s'ha pogut obtenir el valor unitari segons l'ús residencial unifamiliar i comercial en Pollença com es pot observar a la següent taula:

Valor catastral medio - USO

	Vivienda Colectiva	Vivienda Unifamiliar	Aparcamiento	Comercial	Industrial	Oficinas	Resto
070421 - Pollença	651	690	444	752	491	776	775
070422 - Pollença	586	655	415	562	483	660	1.032
070423 - Pollença	705	744	341	713	329	624	894
070424 - Pollença	601	625	369	670	409	803	117



Com es pot observar a la imatge el districte on es troba l'àmbit a estudiar es el 03, per tant, s'ha agafat el valor **744€/m2st** de referencia com a valor unitari de l'habitatge unifamiliar i **713€/m2st** de referencia com a valor unitari del sostre comercial.

Per a l'estimació dels ingressos s'ha analitzat l'ordenança fiscal sobre l'impost de Béns Immobles de l'any 2023 (és la vigent) i els valor promig cadastral de cada tipologia edificatòria, per tal d'obtenir l'import d'ingressos en concepte d'IBI per metre quadrat de cada tipologia.

Finalment, a partir d'aquestes dades unitàries d'ingressos per IBI i del sostre de cada tipologia previst a cadascun dels àmbits de planejament i gestió, s'obtenen els ingressos per IBI esperats de cada unitat d'actuació:

sostre residencial unifamiliar lliure (m2st)	sostre comercial total (m2st)	Valor catastral unitari residencial unifamiliar (€/m2st)	Valor catastral unitari comercial (€/m2st)	Valor catastral residencial	Valor catastral comercial	Tipus impositiu sobre el valor catastral (%)	Ingressos residencial unifamiliar lliure	Ingressos comercial	INGRESSOS TOTALS
7.151,00	1.193,00	744,00	713,00	5.320.344,00 €	850.609,00 €	0,45%	23.941,55	3.827,74	27.769,29 €

Per tant, s'estima que l'increment d'ingressos recurrents per IBI vinculats a l'àmbit de la modificació serà de 27.769,29 € anuals.

9. DESPESES

9.1 Despeses derivades de l'operació

La principal despesa derivada del desenvolupament urbanístic del Pla es centrarà en aquella despesa associada al manteniment dels nous sistemes (vials i zones verdes), així com l'ampliació de serveis urbans (enllumenat públic, neteja viària, seguretat ciutadana, jardineria, ...).

No s'inclouen en aquest apartat aquelles despeses que són recuperables mitjançant taxes com són el manteniment del clavegueram o la recollida d'escombraries. Aquestes despeses ja es pagaran mitjançant les corresponents taxes municipals.

Per tant, pel càlcul de les despeses vinculades als desenvolupament del Pla s'han tingut en compte les següents partides del pressupost funcional:

- Seguretat i mobilitat ciutadanes: S'han considerat les despeses vinculades a la seguretat ciutadana, l'ordenació del trànsit i de l'estacionament, i protecció civil.
- Habitatge i urbanisme: S'han considerat les despeses vinculades al manteniment de les vies públiques.
- Benestar comunitari: S'han considerat les despeses vinculades a la neteja viària i l'enllumenat públic. No s'han considerat el clavegueram, recollida, gestió i tractament de residus donat que es financen mitjançant taxes.
- Medi ambient: S'han considerat totes les despeses vinculades al medi ambient, parcs i jardins.

9.2 Càlcul de les despeses derivades de l'operació

Caldrà determinar les despeses associades al manteniment de les noves zones verdes i vials que es crearan amb l'operació, així com de l'ampliació del serveis públics d'enllumenat públic, neteja viària, seguretat ciutadana i jardineria.

Amb l'objectiu d'avaluar l'impacte econòmic d'aquestes noves càrregues sobre la hisenda municipal, s'ha procedit a realitzar una estimació de les despeses anuals de manteniment associades a les zones verdes i a la vialitat de nova creació.

Atès que en el moment de redacció del present informe no es disposava de dades desagregades i contrastables relatives al **cost de manteniment municipal per metre quadrat** de zones verdes i de vialitat en l'àmbit objecte d'estudi, s'ha optat per aplicar següents valors, que es consideren raonables i coherents atesa la casuística del municipi en general i de la pròpia casuística particular de Formentor:

Despesa municipal per m2 zones verdes (€/m2)	1,32
Despesa municipal per m2 vialitat (€/m2)	4,41

D'acord amb els valors calculats, les despeses per la prestació dels serveis descrits sumen:

Superfície zones verdes (m2)	Superfície vials (m2)	Despesa municipal per m2 zones verdes (€/m2)	Despesa municipal per m2 vialitat (€/m2)	Despeses zones verdes	Despeses vials	DESPESES TOTALS
15.943,00	1.437,00	1,32	4,41	21.044,62	6.337,16	27.381,78 €

Les despeses derivades del desenvolupament de l'àmbit de la modificació s'estimen en 27.381,78 €.

10. SOSTENIBILITAT ECONÒMICA. CONCLUSIONS DE L'ESTUDI

Atesa la casuística de la Modificació, l'anàlisi de sostenibilitat econòmica s'ha centrat en les tres unitats d'actuació previstes (UA01, UA02 i UA03) atès que són els àmbits que estan generant nous sistemes urbanístics.

D'altra banda, i pel que fa al PA01 s'ha considerat innecessari el seu anàlisi des de la vessant de la sostenibilitat econòmica atès que es tracta d'un àmbit en el que actualment l'Ajuntament de Pollença ja en fa el manteniment i els petits ajustos de superfície de sistemes que preveu la Modificació es considera que no tenen incidència pràctica en els costos de manteniment que ja s'estan efectuant a dia d'avui. Addicionalment, cal tenir present que la Modificació permetrà consolidar per la edificació aquelles parcel·les no edificades incloses dins de l'àmbit de la Modificació i, per tant, conseqüentment també augmentaran els ingressos municipals ordinaris deguts a aquesta consolidació de sostre.

Finalment, referit a les 3 UA, un cop analitzades les finances municipals pel que fa a ingressos i despeses s'extreuen les següents conclusions:

Ingressos:

1. L'increment d'ingressos municipals vinculats al desenvolupament de l'àmbit de modificació estaran determinats principalment pels ingressos derivats de la creació de nous immobles de naturalesa urbana.
2. La previsió d'increment dels ingressos en concepte d'IBI vinculats a l'àmbit de modificació és de 28.638,79 € anuals.
3. Es preveuen altres ingressos derivats de l'operació tals com increment de les Transferències de l'Estat. Tot i això, atès que no es poden quantificar, no s'han tingut en consideració com a ingressos.
4. Tampoc no s'han considerat els ingressos derivats de l'ICIO i la Plusvàlua atès que es consideren ingressos puntuals que no garanteixen la sostenibilitat a llarg termini.

Els ingressos totals derivada del desenvolupament de l'àmbit de la modificació s'estimen 27.769,29 € anuals.

Despeses:

1. La despesa derivada del desenvolupament urbanístic del Pla es centrarà en aquella despesa associada al manteniment dels nous sistemes (vials i zones verdes), així com l'ampliació de serveis urbans (enllumenat públic, neteja viària, seguretat ciutadana, jardineria, ...).
2. No s'han considerat aquelles despeses que són recuperables mitjançant taxes com són el manteniment del clavegueram o la recollida d'escombraries.
3. S'ha tingut en compte l'augment de despesa municipal associat als sistemes que es creen de nou respecte la realitat actual.

Les despeses derivades del desenvolupament de l'àmbit de la modificació s'estimen en 27.381,78 € anuals.

Balanc:

En base a les estimacions d'ingressos per tributs locals generats en l'àmbit i el cost de la prestació dels serveis, **l'impacte en el pressupost corrent de l'Ajuntament de l'actuació s'estima en 387,51 € anuals positius referit al conjunt a les UA.**

Cal tenir present que les tres unitats d'actuació estan previstes en el mateix sexenni i, per tant, es considera que el seu anàlisi des del punt de les balances municipals, es pot dur a terme considerant-les simultàniament atès que es preveu la seva execució en el mateix període temporal.

Així mateix, també cal considerar que el càlcul dels ingressos s'ha dut a terme de manera molt conservadora atès que únicament s'han quantificat els ingressos associats a l'IBI. En aquest sentit, a banda dels ingressos per IBI també es produiran altres ingressos complementaris associats a altres fonts d'ingressos municipals (impost de circulació, IAE, transferències d'altres administracions, etc.), que faran que el balanç sigui encara més positiu.

Per tant, **s'estima que l'actuació urbanística generarà un impacte positiu en el pressupost corrent de l'Ajuntament.**

Barcelona, gener 2026

46744370K
ENRIC
GONZALEZ (R:
B67542134)

Firmado digitalmente por 46744370K
ENRIC GONZALEZ (R: B67542134)
Nombre de reconocimiento (DN):
2.5.4.13=Reg:08005/HojaB-542604/
Tomo:47144/Folio:214/
Fecha:10/12/2019/Inscripción:1,
serialNumber=IDCES-46744370K,
givenName=ENRIC, sn=GONZALEZ
DURAN, cn=46744370K ENRIC
GONZALEZ (R: B67542134),
2.5.4.97=VATES-B67542134, o=VIA,
ECONOMIA I URBANISME S.L.P., c=ES
Fecha: 2026.01.16 17:19:21 +01'00'

Enric González Duran, arquitecte.
Georgina Vázquez Utzet, arquitecta
VIA, economia i urbanisme, SLP

40915099P
SEBASTIA
ANDREU
JORNET (R:
B64750300)

Firmado digitalmente por
40915099P SEBASTIA ANDREU
JORNET (R: B64750300)
Nombre de reconocimiento (DN):
2.5.4.13=Reg:08005/HojaB-364724/
Tomo:40346/Folio:36/
Fecha:19/03/2008/Inscripción:1,
serialNumber=IDCES-40915099P,
givenName=SEBASTIA ANDREU,
sn=JORNET FORNER, cn=40915099P
SEBASTIA ANDREU JORNET (R:
B64750300), 2.5.4.97=VATES-
B64750300, o=JORNET LLOP PASTOR
SLP, c=ES
Fecha: 2026.01.16 16:34:32 +01'00'

Sebastià Jornet i Forner, arquitecte
Jornet - Llop – Pastor, arquitectes

Aclariment per al conjunt del document

Cal tenir en consideració que tots els càlculs s'han dut a terme per mitjà de fulls de càlcul electrònics. En els quadres del document únicament apareixen els valors amb dos decimals, mentre que els fulls de càlcul usen molts més decimals per als seus càlculs interns. És per aquest motiu que és possible que hi hagi diferències mínimes no significatives entre els valors expressats als quadres del document i aquells que resultarien de l'operació matemàtica usant únicament els decimals expressats als quadres. En tot cas, els valors correctes són els valors expressats al document atès que incorporen en els seus càlculs tots els decimals emprats al full de càlcul.