

AJUNTAMENT DE COSTITX



ADAPTACIÓ DE LES NORMES SUBSIDIÀRIES AL PLA TERRITORIAL DE
MALLORCA

INFORME DE SOSTENIBILITAT ECONÒMICA.
MEMÒRIA DE SOSTTENIBILITAT ECONÒMICA



GAAT. Gabinet d'Anàlisi Ambiental i Territorial

Desembre2014

ÍNDEX

1	INTRODUCCIÓ	3
	1.1 CONCEPTE	3
2	ACTUACIONS	4
3	CÀRREGUES DERIVADES DE LES ACTUACIONS PREVISTES	6
4	LA HISENDA MUNICIPAL	7
5	IMPACTE ECONÒMIC DE LES NS EN LA HISENDA MUNICIPAL	8
	5.1 IMPACTE EN L'INGRÉS I DESPESA CORRENT	8
	5.2 IMPACTE EN L'INGRÉS I DESPESA DE CAPITAL	9
6	SUFICIÈNCIA I ADEQUACIÓ DEL SÒL DESTINAT A USOS PRODUCTIUS	11
7	CONCLUSIONS	12

1 INTRODUCCIÓ

1.1 CONCEPTE

En funció del que estableix l'apartat 4, de l'article 15 sobre *avaluació o seguiment de la sostenibilitat del desenvolupament urbà*, del *Reial Decret 2/2008, de 20 de juny, pel qual s'aprova el text refós de la Llei del sòl*, és obligatori que els instruments d'ordenació incloguin un informe o memòria de sostenibilitat econòmica.

“4. La documentación de los instrumentos de ordenación de las actuaciones de urbanización debe incluir un informe o memoria de sostenibilidad económica, 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.”

El present document és l'informe de sostenibilitat econòmica que preveu l'article 15 del Reial Decret 2/2008.

2 ACTUACIONS

L'Adaptació del Pla Territorial a les NS de Costitx, en el seu document de Memòria Justificativa estableix els objectius i l'estratègia urbanística municipal així com les propostes que se'n deriven.

El document d'estudi econòmic i financer, inclou el programa d'actuació i l'estudi econòmic i financer de la revisió, on es detallen aquelles actuacions relacionades amb:

- L'execució de les obres d'urbanització corresponents als sòls urbans no consolidats així com la implantació dels serveis, equipaments infraestructures, espais lliures en aquesta classe de sòl.
- Previsions específiques per a sistemes generals

L'Estudi Econòmic i financer inclou un annex on es detallen les actuacions.

Actuacions aïllades

S'inclouen els sistemes generals prevists en sòl rústic que encara no s'han executat i no estan en funcionament.

SGEL-1

SGEL-2

SGEL-3

SG-EQ-03

SG-INF-04

SG-INF-05

SG-INF-06

SG-INF-07

Actuacions aïllades en sòl urbà, que es detallen a continuació:

1- AA-03

1- ELP carrer Molins (447,5 m²)

2- Equipament assistencial EQ-08 (212,1 m²). Els terrenys són públics, l'edifici ja existeix, es valora la posada en marxa.

3- Ampliació equipament Can Font per accés a SG d'equipaments esportius (703 m²)

4- Vial urbà d'accés a la ronda. Els terrenys són públics (558 m²). El vial s'ha d'executar

5- ELP carrer Caps de Bou, ronda. Els terrenys són públics (581 m²). El vial s'ha d'executar.

Les noves alineacions de carrers es faran per gestió privada. En el moment de l'execució de les obres es farà la cessió.

Unitats d'execució i sector urbanitzable ordenat

S'inclouen les UE previstes a la revisió de les NS

UE-01	COOPERACIÓ
UE-02	COMPENSACIÓ
UE-04	COMPENSACIÓ
UE-05	COMPENSACIÓ
UE-06	COMPENSACIÓ

I el Sector urbanitzable ordenat

URB-01	COOPERACIÓ
--------	------------

Les xifres de superfícies i aprofitament de cada una d'aquestes actuacions estan recollits a l'Estudi econòmic i financer, al quadre annex.

3 CÀRREGUES DERIVADES DE LES ACTUACIONS PREVISTES

A l'estudi econòmic i financer es recullen les càrregues derivades de cada una de les actuacions previstes. Les derivades de l'adquisició de sòls, de la construcció, de la posada en marxa i el manteniment de les actuacions proposades. El manteniment es detalla per quadriennis en funció de la programació de les actuacions. Es recull també l'agent inversor, segons si és privat, l'ajuntament i altres administracions.

A manera de resum s'inclou el següent quadre amb les despeses per a l'Ajuntament.

		Actuacions aïllades	Unitats d'execució	Sector Urbanitzable	TOTAL
1r Quadrienni	Adquisició de sòl	80.550.00	0.00	0.00	80550.00
	Construcció	382.710.00	0.00	0.00	382710.00
	Posada en marxa	13.456.50	0.00	0.00	13456.50
	Manteniment	9.590.76	3149.28	0.00	12740.04
	Total	486.307.26	3149.28	0.00	489456.54
2n Quadrienni	Adquisició de sòl	225.435.00	0.00	0.00	225435.00
	Construcció	1.124.161.40	0.00	0.00	1124161.40
	Posada en marxa	1.538.50	0.00	0.00	1538.50
	Manteniment	47.769.10	6.033.56	5.304.96	59107.61
	Total	1.398.903.99	6.033.56	5.304.96	1410242.51
	TOTAL	1.885.211.25	9.182.84	5.304.96	1.899.699.05

4 LA HISENDA MUNICIPAL

Per a detallar l'estat de la hisenda municipal de Costitx s'inclou el pressupost municipal de 2014. Tenint en compte aquest punt de partida, l'objectiu del present document radica en verificar que els nous escenaris futurs que puguin aparèixer com a conseqüència del desenvolupament de la revisió de les NS no desequilibrin la hisenda municipal.

1. **Repercussió despesa-ingrés corrent per habitant.** S'inclou taula del darrer pressupost municipal, de l'any 2014

PRESSUPOST MUNICIPAL DE 2014

Despeses	€	%	€/ habitant
OPERACIONS CORRENTS			
CAP1. Despeses de personal	252000	28.41%	211.41
CAP2. Despeses de Béns corrents i Serveis	387000	43.63%	324.66
CAP3. Despeses Financeres	4.000	0.45%	3.36
CAP4. Transferències corrents	13.000	1.47%	10.91
Total d'operacions corrents	656000	73.96%	550.34
OPERACIONS DE CAPITAL			
CAP6. Inversions reals	219000	24.69%	183.72
CAP9. Passius financers	12000	1.35%	10.07
Total d'operacions de Capital	231000	26.04%	193.79

Ingressos	€	%	€/ habitant
OPERACIONS CORRENTS			
CAP1. Impostos Directes	279.000	31.45%	234.06
CAP2. Impostos Indirectes	12000	1.35%	10.07
CAP3. Taxes i altres ingressos	48000	5.41%	40.27
CAP4. Transferències corrents	326000	36.75%	273.49
CA5. Ingressos patrimonials	21000	2.37%	17.62
Total d'operacions corrents	686.000	77.34%	575.50
OPERACIONS DE CAPITAL			
CAP7. Transferències de Capital	201000	22.66%	168.62
Total d'operacions de Capital	201000	22.66%	168.62

5 IMPACTE ECONÒMIC DE LES NS EN LA HISENDA MUNICIPAL

L'Avaluació de l'impacte de les NS es realitza analitzant l'impuls que pot donar el desenvolupament urbanístic dels polígons d'actuació que incorpora el planejament en els ingressos corrents, la despesa corrent, l'ingrés de capital i la despesa de capital.

L'Objectiu últim d'aquest capítol és verificar que el futur desenvolupament urbanístic de les NS garanteix la sostenibilitat econòmica de la hisenda municipal de l'Ajuntament via equilibri Ingrés corrent – Despesa corrent i equilibri via Ingrés de capital – Despesa de capital. Els valors estimats s'han calculat tenint en compte les ràtios €/hab. dels diferents capítols econòmics del pressupost de l'any 2014, i no s'ha tingut en compte el creixement futur de l'IPC.

5.1 IMPACTE EN L'INGRÉS I DESPESA CORRENT

A l'hora d'estimar l'impacte econòmic del desenvolupament de les UE s'ha tengut en compte la població prevista per cada una d'elles i els ingressos i les despeses per habitant del pressupost de 2014.

Unitat		UE-01	UE-02	UE-04	UE-05	UE-06	URB-01	TOTAL
Núm. habitatges		9	5	3	6	6	6	35
Habitants	€/habitant	27	15	9	18	18	18	105
INGRESSOS CORRENTS	575.50	15538.59	8632.55	5179.53	10359.06	10359.06	10359.06	60427.85
<i>Impostos directes</i>	234.06	6319.63	3510.91	2106.54	4213.09	4213.09	4213.09	24576.34
<i>Impostos indirectes</i>	10.07	271.81	151.01	90.60	181.21	181.21	181.21	1057.05
<i>Tasxes i altres ingressos</i>	40.27	1087.25	604.03	362.42	724.83	724.83	724.83	4228.19
<i>Transferències corrents</i>	273.49	7384.23	4102.35	2461.41	4922.82	4922.82	4922.82	28716.44
<i>Ingressos patrimonials</i>	17.62	475.67	264.26	158.56	317.11	317.11	317.11	1849.83
DESPESA CORRENT	550.34	14859.06	8255.03	4953.02	9906.04	9906.04	9906.04	57785.23
<i>Despesa de personal</i>	211.41	5708.05	3171.14	1902.68	3805.37	3805.37	3805.37	22197.99
<i>Despeses de Béns corrents</i>	324.66	8765.94	4869.97	2921.98	5843.96	5843.96	5843.96	34089.77
<i>Despeses financeres</i>	3.36	90.60	50.34	30.20	60.40	60.40	60.40	352.35
<i>Transferències corrents</i>	10.91	294.46	163.59	98.15	196.31	196.31	196.31	1145.13
SUP/DEF CORRENT		679.53	377.52	226.51	453.02	453.02	453.02	2642.62

Les despeses corrents de les actuacions aïllades previstes a la revisió són 9.590,76 euros al primer quadrienni i 47.769 al segon. Són les xifres de manteniment dels dos quadriennis.

5.2 IMPACTE EN L'INGRÉS I DESPESA DE CAPITAL

Ingrés de capital provinent de l'alienació d'inversions

L'ajuntament de Costitx veurà incrementat el seu patrimoni municipal en uns ingressos de capital la destinació dels quals quedaran vinculats als destins possibles que permeti el Patrimoni Públic de Sòl i Habitatge, en funció de la cessió del 15% de l'aprofitament urbanístic de les UA previstes a la revisió de les NS.

A continuació s'inclou la taula on es fa la valoració d'aquest ingrés per a cada una de les UA:

Unitat	Tipus	Sostre	Valor repercussió construït (€/m ²)	15% sostre (m ²)	Total
UE-01	HPO	1332	620.00	199.80	123876.00
	Lliure	3108	900.00	466.20	419580.00
	Total	4440		666.00	543456.00
UE-02	HPO	423.6	620.00	63.54	39394.80
	Lliure	988.4	900.00	148.26	133434.00
	Total	1412		211.80	172828.80
UE-04	HPO	339.9	620.00	50.99	31610.70
	Lliure	793.1	900.00	118.97	107068.50
	Total	1133		169.95	138679.20
UE-05	HPO	720.006	620.00	108.00	66960.56
	Lliure	1680.014	900.00	252.00	226801.89
	Total	2400.02		360.00	293762.45
UE-06	HPO	546.6	620.00	81.99	50833.80
	Lliure	1275.4	900.00	191.31	172179.00
	Total	1822		273.30	223012.80
URB-01	HPO	447.48	620.00	67.12	41615.64
	Lliure	1044.12	900.00	156.62	140956.20
	Total	1491.6		223.74	182571.84
TOTAL		12698.62		1904.79	1554311.09

Despesa en inversions reals

L'Ajuntament no participa de les càrregues d'urbanització dels terrenys amb aprofitament urbanístic que rep en compliment del deure de cessió de sòl amb aprofitament, els quals s'hauran de cedir ja urbanitzats.

Tot i així, a l'EEF s'enumeren tot un seguit d'actuacions de caire municipal no imputables a unitats d'actuació que sí suposaran una futura despesa de capital. Entre d'altres, es tracta d'inversions municipals en matèria de comunicacions, en matèria d'espais lliures públics i en nous equipaments. A més, a l'apartat 3 d'aquest document també s'inclouen aquestes actuacions.

Aquestes inversions suposarien una despesa de **476.716,5 euros en el 1r quadrienni** (no es computen les despeses de manteniment que s'han tengut en compte a les despeses corrents) i **de 1.351.134,89 euros en el segon**. Això suposa una inversió anual de **119.179,125 euros anuals en el primer quadrienni i 337.783,72 euros en el segon**.

6 SUFICIÈNCIA I ADEQUACIÓ DEL SÒL DESTINAT A USOS PRODUCTIUS

La suficiència i adequació del sòl destinat a usos productius s'entén que depèn de la classificació del sòl: en sòl rústic, aquesta suficiència ve donada directament per la producció i explotació d'aquest tipus de sòl, sense que se li demanin més requeriments;

En els sòls urbans la suficiència de sòl destinat a **usos residencials** queda demostrada per la relació entre les projeccions de població realitzades pel municipi de Costitx i les previsions d'habitatges previstes a les UA i a l'Urbanitzable, i també al sòl urbà consolidat. Aspecte que queda recollit a la Memòria de Justificativa.

- Per a 2023 hi ha una previsió màxima de 1.424 habitants, per tant un increment de 232 habitants respecte de la població l'actual (Memòria justificativa)
- La capacitat de població del pla 1551 habitants, suficient per als usos residencials previstos.

Per als usos **industrials, comercials i serveis**, tot i no disposar d'un espai exclusiu per aquests tipus d'usos es permeten en les qualificacions de sòl urbà previstes, en casc antic i zona intensiva.

7 CONCLUSIONS

Pel que fa al **balanç d'ingrés i despesa corrent** es produiria un superàvit de 2.642,62 euros anuals per a l'execució de les UA al segon quadrienni, al 1r quadrienni hi hauria un superàvit de 679,53 euros anuals (imputables a la UA-1).

Pel primer quadrienni però s'hauria de considerar les despeses corrents, de manteniment, imputables a les actuacions aïllades, que suposen 9.590,76 euros pels 4 anys, la qual cosa suposa 2.397,69 euros anuals, fàcilment assumibles per a la hisenda municipal.

Pel segon quadrienni les despeses corrents de les actuacions aïllades són de 47.769,10 euros, 11.942,275 euros anuals.

Així el balanç d'ingrés i despesa corrent tendria un dèficit pel primer quadrienni de 1718,16 euros i en el segon quadrienni el balanç tendria un dèficit de 9.299,66 euros anuals, (assumibles fàcilment per la hisenda municipal).

Pel que fa al **balanç d'ingrés i despesa de capital**, hi ha un superàvit anual de 16.685 euros al primer quadrienni i un dèficit de 85.070 al segon.

	1r Quadrienni	2n Quadrienni
Ingrés corrent	15.538,59	60.427,85
Despesa corrent	17.256,75	69.727,51
Ingrés de capital	135.864,00	252.713,77
Despesa de capital	119.179,13	337.783,72
Superàvit/Dèficit	14.966,72	-94.369,61

**Quadre balanç d'ingressos i despeses
anuals per quadriennis de la Revisió de les NS**

La xifra anual d'inversió municipal al 2014 va ser de 219.000 euros, per tant superior a la que es preveu en el primer quadrienni (119.179,13), de manera que les despeses del 1r quadrienni podrien ser assumibles per la Hisenda Municipal, encara que el balanç definitiu s'ha de dir que és favorable i per tant no hi hauria d'haver cap problema. Al segon quadrienni el balanç presenta un dèficit anual de 94.369 euros, assumibles per la xifra d'inversió anual. A més, per eixugar part del dèficit produït per la construcció del poliesportiu l'Ajuntament pot sol·licitar una subvenció per afrontar-la.

Sgt: **Josep Antoni Aguiló**

Arquitecte

Sgt: **Antoni Pons**

Geògraf

Palma, a 22 de desembre de 2014