

AJUNTAMENT DE COSTITX



ADAPTACIÓ DE LES NORMES SUBSIDIÀRIES AL PLA TERRITORIAL DE MALLORCA

ESTUDI ECONÒMIC FINANCER



GAAT. Gabinet d'Anàlisi Ambiental i Territorial

Novembre de 2015

ÍNDEX

1	INTRODUCCIÓ	3
1.1	CONCEPTES	3
2	PROGRAMA D'ACTUACIÓ.	5
2.1	PREVISIONS ESPECÍFIQUES DELS SISTEMES GENERALS	5
2.2	TERMINIS DE LES ACTUACIONS PER COMPLETAR URBANITZACIÓ O PER OPERACIONS DE REFORMA INTERIOR EN SÒL URBÀ	5
3	ESTUDI ECONÒMIC I FINANCER.	6
3.1	AVALUACIÓ ECONÒMICA DE LES ACTUACIONS	6
3.2	DETERMINACIÓ DEL CARÀCTER PÚBLIC O PRIVAT DE LES INVERSIONS	6
	ANNEX. QUADRE DE CÀLCUL ECONÒMIC I PROGRAMACIÓ	8

1 INTRODUCCIÓ

1.1 CONCEPTES

ESTUDI ECONÒMIC I FINANCER

En funció del que estableix l'apartat 3, de l'article 12 del *Text refós de la Llei sobre regim del sòl i ordenació urbana, aprovada pel Reial Decret 1346/1976*, de 9 d'abril, i l'article 42 del *Reial Decret 2159/1978, de 23 de juny, pel que s'aprova el Reglament de Planejament per al desenvolupament i aprovació de dita Llei*, és necessari que els instruments d'ordenació que preveuen aspectes d'índole i actuació econòmica a preveure, incloguin un estudi econòmic i financer, basat en el següent:

“42. El estudio económico y financiero del Plan General contendrá:

- 1. La evaluación económica de la ejecución de las obras de urbanización correspondientes a la estructura general y orgánica del territorio definida en el artículo 19.1.b del presente Reglamento y a la implantación de los servicios, incluidos ambos en los programas cuatrienales correspondientes al suelo urbanizable programado.*
- 2. La misma evaluación referida a las actuaciones que, en su caso, se hayan programado para el suelo urbano.*
- 3. La determinación del carácter público o privado de las inversiones a realizar para la ejecución de las previsiones del Plan general, expresadas en los apartados anteriores, con suficiente especificación de las obras y servicios que se atribuyen al sector público y privado e indicación, en el primer caso, de los organismos o entidades públicas que asumen el importe de la inversión”.*

En el present document, doncs, es realitza un estudi econòmic i financer del que preveuen aquestes NS, tot i tenint en compte de que no es tracta d'un Pla general d'ordenació urbana i que l'estudi econòmic es realitza d'acord a l'abast de les Normes Subsidiàries i les realitzacions que es preveuen, tot d'acord a l'article 42 de RD 2159/1978.

PROGRAMA D'ACTUACIÓ ECONÒMICA

En funció del que estableix l'apartat 3, de l'article 12 del *Text refús de la Llei sobre regim del sòl i ordenació urbana, aprovada pel Reial Decret 1346/1976*, de 9 d'abril, i l'article 41 del *Reial Decret 2159/1978, de 23 de juny, pel que s'aprova el Reglament de Planejament per al desenvolupament i aprovació de dita Llei*, és necessari que els instruments d'ordenació que preveuen aspectes d'índole i actuació temporal a preveure, incloguin un programa d'actuació, basat en el següent:

“41. El programa de actuación del Plan general establecerá:

- 1. Los objetivos, directrices y estrategia de su desarrollo a largo plazo para todo el territorio comprendido en su ámbito.*
- 2. Las previsiones específicas concernientes a la realización de los sistemas generales.*
- 3. Las dos etapas cuatrienales en que han de desarrollarse las determinaciones en el suelo urbanizable programado.*

4. *Los plazos a que han de ajustarse las actuaciones previstas, en su caso, para completar la urbanización en suelo urbano o para realizar operaciones de reforma interior en este tipo de suelo.”*

En el present document, doncs, es realitza un programa d'actuació del que preveu aquesta adaptació de les NS.

2 PROGRAMA D'ACTUACIÓ.

Els objectius, les directrius i l'estratègia del desenvolupament a llarg termini per a tot el territori comprès en el seu àmbit, és a dir, en tot el terme municipal, queden detallats en el document de Memòria Justificativa d'aquestes NS.

2.1 PREVISIONS ESPECÍFIQUES DELS SISTEMES GENERALS

Els sistemes generals prevists, tant la seva programació en quadriennis, com el seu anàlisi econòmic en previsió de desenvolupament o manteniment, queden detallats en el document Annex d'aquest estudi i justificats a la Memòria Justificativa d'aquest pla general.

2.2 TERMINIS DE LES ACTUACIONS PER COMPLETAR URBANITZACIÓ O PER OPERACIONS DE REFORMA INTERIOR EN SÒL URBÀ

Les actuacions per completació de la urbanització en sòl urbà s'han dissenyat a través de les unitats d'execució necessàries (UE) i es delimita també un sector urbanitzable directament ordenat residencial URB-01. Ambdues figures, tant la seva programació en quadriennis, com el seu estudi econòmic en previsió de desenvolupament, queden detallades en el document Annex d'aquest estudi.

3 ESTUDI ECONÒMIC I FINANCER.

3.1 AVALUACIÓ ECONÒMICA DE LES ACTUACIONS

Sòl Urbà i urbanitzable directament ordenat

L'avaluació econòmica de l'execució de les obres d'urbanització corresponents als sòls urbans no consolidats i al sector urbanitzable directament ordenat, així com la implantació dels serveis, equipaments infraestructures, espais lliures en aquesta classe de sòl, queda detallat en el document Annex d'aquest estudi.

Sòl Rústic

L'avaluació econòmica de l'execució dels sistemes generals prevists en aquesta revisió també queda detallat en el document Annex d'aquest estudi.

3.2 DETERMINACIÓ DEL CARÀCTER PÚBLIC O PRIVAT DE LES INVERSIONS

Dins el document Annex d'aquest estudi, s'ha detallat la determinació del caràcter públic o privat de les inversions a realitzar, mitjançant els tres sistemes possibles de desenvolupament de gestió (compensació, cooperació i expropiació), amb suficient detall de les obres i serveis que s'han d'atribuir a cada sector diferenciat.

A més, per al cas del sector públic, s'atribueixen els organismes o entitats públiques que assumeixen les despeses de les inversions, d'acord a la següent diferenciació:

- Administració Local. Ajuntament.
- Altres administracions. Entre les que inclou administració insular, administració autonòmica i administració estatal.

Mòduls de despeses unitaris en adquisició del sòl

Per al càlcul de les despeses, tant de construcció com de gestió i/o manteniment, i per al càlcul de les valoracions de les diferents classes de sòl, s'han disposat uns mòduls unitaris, d'acord al següent:

Sòl rústic		
1.- Sòl rústic agrícola	7,50	€/m2.

Sòl urbà	
Valors de referència per a la repercussió del valor del sòl urbanitzat sobre m² construït:	
1.- Ús turístic	950,00 €/m2 construït.
2.- Ús residencial unifamiliar	1.700,00 €/m2 construït.

3.- Ús residencial plurifamiliar (habitatge lliure)	900,00 €/m2 construït.
4.- Ús residencial plurifamiliar (habitatge protegit)	620,00 €/m2 construït.
5.- Ús Equipaments	700,00 €/m2 construït.
6.- Ús xarxa viària	370,00 €/m2 construït.
7.- Ús espais lliures públics	310,00 €/m2 construït.

Cost del sòl damunt solars no construït:

1.- Ús turístic	250,00 €/m2 construït.
2.- Ús residencial unifamiliar (entre mitgeres)	350,00 €/m2 construït.
3.- Ús residencial plurifamiliar (habitatge lliure)	225,00 €/m2 construït.
4.- Ús residencial plurifamiliar (habitatge protegit)	130,00 €/m2 construït.
5.- Ús Equipaments	150,00 €/m2 construït.
6.- Ús xarxa viària	250,00 €/m2 construït.
7.- Ús espais lliures públics	250,00 €/m2 construït.

Costos de construcció

1.- Edificació turística	700,00 €/m2 construït.
2.- Edificació residencial unifamiliar	1.350,00 €/m2 construït.
3.- Edificació residencial plurifamiliar (habitatge lliure)	675,00 €/m2 construït.
4.- Edificació residencial plurifamiliar (habitatge protegit)	490,00 €/m2 construït.
5.- Edificació d'equipaments	350,00 €/m2 construït.
6.- Xarxa viària	120,00 €/m2 construït.
7.- Espais lliures públics	60,00 €/m2 construït.

Sgt: **Josep Antoni Aguiló**
Arquitecte

Sgt: **Antoni Pons**
Geògraf

Palma, a 19 de novembre de 2015

ANNEX. QUADRE DE CÀLCUL ECONÒMIC I PROGRAMACIÓ

			DESPESES									INVERSIÓ / FINANCIACIÓ				PROGRAMA				
IDENTIFICACIÓ	SISTEMA	ADMINISTRACIÓ / PRIVAT	ADQUISICIÓ DEL SÒL			CONSTRUCCIÓ			POSADA EN MARXA	MANTENIMENT			AGENT INVERSOR			TERMINIS				
			SUPERFICIE	COST	SUBTOTAL	SUPERFICIE	COST	SUBTOTAL		COST ESTIMAT	1Q	2Q	SUBTOTAL	PRIVAT	AJUNTAMENT	ALTRES ADMINISTRACIONS	TOTAL	1Q	2Q	TOTAL
ACTUACIONS AÏLLADES																				
AA1	PUBLIC	ADMIN LOCAL	129	225,00	29.025,00	129	120,00	15.480,00	61,92	0,00	185,76	185,76	0,00	44.752,68	0,00	44.752,68	-	COMPLET	44.752,68	
AA-2	PUBLIC	ADMIN LOCAL	153	225,00	34.425,00	324	120,00	38.880,00	155,52	0,00	466,56	466,56	0,00	73.927,08	0,00	73.927,08	-	COMPLET	73.927,08	
AA-3	PUBLIC	ADMIN LOCAL	358,00	225,00	80.550,00	358,00	120,00	42.960,00	171,84	515,52	515,52	1.031,04	0,00	124.712,88	0,00	124.712,88	COMPLET	COMPLET	124.712,88	
1. ELP carrer	PUBLIC	ADMIN LOCAL	447,50	225,00	100.687,50	447,50	60,00	26.850,00	26,85	0,00	537,00	537,00	0,00	128.101,35	0,00	128.101,35	-	COMPLET	128.101,35	
2. Equipament	PUBLIC	ADMIN LOCAL	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	12.000,00	4.800,00	4.800,00	9.600,00	0,00	21.600,00	0,00	21.600,00	COMPLET	-	21.600,00	
3. Ampliació e	PUBLIC	ADMIN LOCAL	0,00	0,00	0,00	413,00	60,00	24.780,00	24,78	495,60	495,60	991,20	0,00	25.795,98	0,00	25.795,98	COMPLET	-	25.795,98	
4. Vial urbà d'	PUBLIC	ADMIN LOCAL	0,00	0,00	0,00	558,00	120,00	66.960,00	267,84	803,52	803,52	1.607,04	0,00	68.834,88	0,00	68.834,88	COMPLET	-	68.834,88	
5. ELP Carrer	PUBLIC	ADMIN LOCAL	0,00	0,00	0,00	581,00	60,00	34.860,00	34,86	0,00	697,20	697,20	0,00	35.592,06	0,00	35.592,06	-	COMPLET	35.592,06	
SGEL-1	PUBLIC	ADMIN LOCAL	6.242,00	0,00	0,00	6.242,00	10,00	62.420,00	62,42	0,00	1.248,40	1.248,40	0,00	63.730,82	0,00	63.730,82	-	COMPLET	63.730,82	
SGEL-3	PUBLIC	ADMIN LOCAL	2.067,00	7,50	15.502,50	2.067,00	10,00	20.670,00	20,67	0,00	413,40	413,40	0,00	36.606,57	0,00	36.606,57	-	COMPLET	36.606,57	
SG-EQ-03	PUBLIC	ADMIN LOCAL	4.763,00	0,00	0,00	2.400,00	350,00	840.000,00	840,00	0,00	33.600,00	33.600,00	0,00	202.440,00	672.000,00	874.440,00	-	COMPLET	874.440,00	
SG-INF-04	PUBLIC	ADMIN LOCAL	1.702,00	7,50	12.765,00	1.702,00	10,00	17.020,00	68,08	0,00	204,24	204,24	0,00	30.057,32	0,00	30.057,32	-	COMPLET	30.057,32	
SG-INF-06	PUBLIC	ADMIN LOCAL	0,00	0,00	0,00	2.657,00	60,00	159.420,00	637,68	1.913,04	1.913,04	3.826,08	0,00	163.883,76	0,00	163.883,76	COMPLET	-	163.883,76	
SG-INF-07	PUBLIC	ADMIN LOCAL	1.732,00	7,50	12.990,00	1.732,00	60,00	103.920,00	415,68	0,00	1.247,04	1.247,04	0,00	118.572,72	0,00	118.572,72	-	COMPLET	118.572,72	
SUBTOTAL					285.945,00			1.454.220,00	14.788,14	8.527,68	47.127,28	55.654,96	0,00	1.138.608,10	672.000,00	1.810.608,10			1.810.608,10	

SECTORS URBANITZABLES ORDENATS

URB-01	COMPENSACIÓ	PRIVAT/ADMIN LOCAL	2.979,00	0,00	0,00	2.979,00	Viani i SG Vian	234.840,00	704,52	0,00	3.757,44	3.757,44	235.544,52	3.757,44	0,00	239.301,96	-	COMPLET	239.301,96
SUBTOTAL					0,00			234.840,00	704,52	0,00	3.757,44	3.757,44	235.544,52	3.757,44	1.344.000,00	239.301,96			239.301,96

MÒDULS DESPESES UNITÀRIES EN ADQUISICIÓ DEL SÒL

SÒL RÚSTIC

1.- Sòl rústic agrícola	7,50 €/m2.
2.- Sòl rústic forestal	1,20 €/m2.
3.- Sòl rústic improductiu	0,15 €/m2.

SÒL URBÀ.

Valors de referència per a la repercussió del valor del sòl urbanitzat damunt m2 construït:

1.- Ús turístic	950,00 €/m2 construït.
2.- Ús residencial unifamiliar	1.700,00 €/m2 construït.
3.- Ús residencial plurifamiliar (habitatge lliure)	900,00 €/m2 construït.
4.- Ús residencial plurifamiliar (habitatge protegit)	620,00 €/m2 construït.
5.- Ús Equipaments	700,00 €/m2 construït.
6.- Ús xarxa viària	370,00 €/m2 construït.
7.- Ús espais lliures públics	310,00 €/m2 construït.

Cost del sòl damunt solars no construït:

1.- Ús turístic	250,00 €/m2 solar.
2.- Ús residencial unifamiliar	350,00 €/m2 solar.
3.- Ús residencial plurifamiliar (habitatge lliure)	225,00 €/m2 solar.
4.- Ús residencial plurifamiliar (habitatge protegit)	130,00 €/m2 solar.
5.- Ús Equipaments	150,00 €/m2 solar.
6.- Ús xarxa viària	250,00 €/m2 solar.
7.- Ús espais lliures públics	250,00 €/m2 solar.

COSTOS DE CONSTRUCCIÓ

Despeses d'execució per contrata (sense IVA)

1.- Edificació turística	700,00 €/m2 construït.
2.- Edificació residencial unifamiliar	1.350,00 €/m2 construït.
3.- Edificació residencial plurifamiliar (habitatge lliure)	675,00 €/m2 construït.
4.- Edificació residencial plurifamiliar (habitatge protegit)	490,00 €/m2 construït.
5.- Edificació d'equipaments	350,00 €/m2 construït.
6.- Xarxa viària	120,00 €/m2 construït.
7.- Espais lliures públics	60,00 €/m2 construït.
8.- Vial en sòl rústic	60,00 €/m2 construït.
9.- Espais lliures públics en estat natural	0,00 €/m2 construït.

Posada en marxa de les construccions:				Manteniment per Quadriennis:	
Edificacions:			0.10%	Edificacions:	1.00%
Xarxa viària			0.40%	Xarxa viària	0.30%
Espais lliures públics			0.10%	ELP	0.50%

Descripció d'actuacions aïllades

AA-1Vial prolongació costa i llobera. (AA-1) 129 m²

AA-2 (l'expropiació de terrenys afecta els terrenys destinats a ampliació del vial 153 m². Tot el vial s'haurà de condicionar).

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 i accés a SG d'equipaments esportius (413 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). L'ELP s'ha d'executar.

SGEL-1. S'adequarà mínimament, es deixarà en bona part en el seu estat natural. Titularitat pública

SGEL-3. S'adequarà mínimament, es deixarà en bona part en el seu estat natural.

SG-EQ-03. Es preveu que la inversió municipal haurà de satisfer el 20% del cost de construcció, pel que fa al 80% restant es preveu que l'aportació sigui via subvenció d'una altra administració

SG-INF-04 s'adequarà mínimament, es deixarà en bona part en el seu estat natural.

SG-INF-06. Els terrenys ja són propietat municipal. No s'inclouen els terrenys que es troben a l'URB-01 que s'executaran per compensació.

SG-INF-07

URB-01 Els terrenys corresponents al Sistema General Vian i no tenen la consideració de vial urbà i per tant es valoren com a vial en sòl rústic (2044 m2).

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