

AJUNTAMENT DE COSTITX



ADAPTACIÓ DE LES NORMES SUBSIDIÀRIES AL PLA TERRITORIAL DE
MALLORCA

**INFORME DE SOSTENIBILITAT ECONÒMICA.
MEMÒRIA DE SOSTENIBILITAT ECONÒMICA**



GAAT. Gabinet d'Anàlisi Ambiental i Territorial

Octubre 2019

ÍNDEX

1	INTRODUCCIÓ	3
	1.1 CONCEPTE	3
2	ACTUACIONS	4
3	CÀRREGUES DERIVADES DE LES ACTUACIONS PREVISTES	7
4	LA HISENDA MUNICIPAL	8
5	IMPACTE ECONÒMIC DE LES NS EN LA HISENDA MUNICIPAL	9
	5.1 IMPACTE EN L'INGRÉS I DESPESA CORRENT	9
	5.2 IMPACTE EN L'INGRÉS I DESPESA DE CAPITAL	10
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 previstos en sòl rústic o urbanitzable que encara no s'han executat i no estan en funcionament.

SGEL-1

SGEL-3

SG-EQ-03 (Es preveu que la inversió municipal haurà de satisfer el 10% del cost de construcció, pel que fa al 90% restant es preveu que l'aportació sigui via subvenció d'una altra administració, que sol ser l'habitual en aquests casos)

SG-INF-06 Els terrenys ja són propietat municipal. Excepte els de l'URB-01, que s'obtidran per compensació. Es preveu que la inversió municipal haurà de satisfer el 10% del cost de construcció, pel que fa al 90% restant es preveu que l'aportació sigui via subvenció d'una altra administració, encara que realment en casos de xarxa viària s'acostuma a subvencionar el 100%.

SG-INF-07

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

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 (407 m²). El vial s'ha d'executar

5- ELP carrer Caps de Bou, ronda. Els terrenys són públics (500 m²). L'ELP s'ha d'executar.

URB-02 Viari (960 m²)

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

Unitat d'actuació

S'inclou la unitat d'actuació UA-1

UA-1	Cooperació
------	------------

Les xifres de superfícies i aprofitament estan recollits a l'Estudi econòmic i financer, al quadre annex.

Tot seguit es mesura la viabilitat privada de la unitat d'actuació.

Sostre construït (Sc)	4.055
Despeses d'execució dels usos no lucratiu (Dex) (Segons annex EEF)	279.300 €
Valor de repercussió del sòl (Vs), (residencial unifamiliar no construït) (Segons anàlisi prospectiu solars de característiques semblants a la zona)	350 € / m ²
Valor de construcció (Vc)	1.350 € / m ²
Valor de cost de producció (VCP=((Vs+Vc)*Sc)+Dex)	$((350+1350)*4.055) + 279.300 = 6.893.500 + 279.300 = 7.172.800 €$
Preu de venda (Pv) (Segons anàlisi prospectiu d'habitatges de característiques semblants a la zona i tenint en compte que seran cases de tipologia tradicional completament noves). Es té en compte que el 30% haurà de tenir algun tipus de protecció.	2.100 € / m ²
Valor de venda Brut (VVb= Pv* Sc).	8.515.500 €
Valor de venda = VVb - cessió del 15% (VVb*0,85)	7.238.175 €
VV vers VCP	7.238.175 € > 7.172.800 €

En el Vc estan incloses les despeses indirectes, generals, financeres...

Sector urbanitzable ordenat

S'inclou el sector urbanitzable ordenat previst a la revisió de les NS

URB-01	Compensació
--------	-------------

Les xifres de superfícies i aprofitament estan recollits a l'Estudi econòmic i financer, al quadre annex.

Tot seguit es mesura la viabilitat privada del sector urbanitzable.

Sostre construït (Sc)	4.536,77
Despeses d'execució dels usos no lucratiu (Dex) (Segons annex EEF)	357.480 €
Valor de repercussió del sòl (Vs), (residencial unifamiliar no construït) (Segons anàlisi prospectiu solars de característiques semblants a la zona)	350 € / m ²
Valor de construcció (Vc)	1.350 € / m ²

Valor de cost de producció (VCP=((Vs+Vc)*Sc)+Dex)	$((350+1350)*4536,77)= 7.712.509 + 357.480=$ 8.069.989 €
Preu de venda (Pv) (Segons anàlisi prospectiu d'habitatges de característiques semblants a la zona i tenint en compte que seran cases de tipologia tradicional completament noves). Es té en compte que el 30% haurà de tenir algun tipus de protecció.	2.100 € / m ²
Valor de venda Brut (VVb= Pv* Sc).	9.527.217 €
Valor de venda = VVb – cessió del 15% (VVb*0,85)	8.098.127,45 €
VV vers VCP	8.098.127,45 € > 8.069.989 €

En el Vc estan incloses les despeses indirectes, generals, financeres, entre d'altres.

Pel que fa a l'URB-02, no es preveu en aquest apartat perquè les actuacions s'han tengut en compte a l'apartat d'actuacions aïllades, mitjançant els sistemes generals SGEL-1 i SG-EQ-03, o el vial.

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	Unitat d'actuació	Sector Urbanitzable	TOTAL
1r Quadrienni	Adquisició de sòl	80.550,00	0,00	0,00	80.550,00
	Construcció	178.464,00	0,00	0,00	178.464,00
	Posada en marxa	13.697,34	0,00	0,00	13.697,34
	Manteniment	10.823,28	0,00	0,00	10.823,28
	Total	283.534,62	0,00	0,00	283.534,62
2n Quadrienni	Adquisició de sòl	163.605,00	0,00	0,00	163.605,00
	Construcció	394.340,00	0,00	0,00	394.340,00
	Posada en marxa	1.693,94	0,00	0,00	1.693,94
	Manteniment	49.257,28	4.468,80	5.719,68	59.445,60
	Total	608.896,22	4.468,80	5.719,68	619.084,54
	TOTAL	892.430,84	4.468,80	5.719,68	902.619,16

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 del sector urbanitzable residencial URB-01 i de la UA-1 s'ha tengut en compte la població prevista i els ingressos i les despeses per habitant del pressupost de 2014.

Unitat		URB-01	UA-1
Núm. habitatges	€/habitant	12	11
Habitants		36	33
INGRESSOS CORRENTS	575,50	20.718,12	18.991,5
<i>Impostos directes</i>	234,06	8.426,17	7.723,98
<i>Impostos indirectes</i>	10,07	362,42	332,31
<i>Taxes i altres ingressos</i>	40,27	1.449,66	1.328,91
<i>Transferències corrents</i>	273,49	9.845,64	9.025,17
<i>Ingressos patrimonials</i>	17,62	634,23	581,46
DESPESA CORRENT	550,34	19.812,08	18.161,22
<i>Despesa de personal</i>	211,41	7.610,74	6.976,53
<i>Despeses de Béns corrents</i>	324,66	11.687,92	10.713,78
<i>Despeses financeres</i>	3,36	120,81	110,88
<i>Transferències corrents</i>	10,91	392,62	360,03
SUP/DEF CORRENT		906,04	830,28

Les despeses corrents de les actuacions aïllades previstes a la revisió són 10.823,28 euros al primer quadrienni i 49.257,28 al segon. Són les xifres de manteniment dels dos quadriennis.

5.2 IMPACTE EN L'INGRÉS I DESPESA DE CAPITAL

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 **272.711,34 euros en el 1r quadrienni** (no es computen les despeses de manteniment que s'han tengut en compte a les despeses corrents) i de **559.638,94 euros en el segon**. Això suposa una inversió anual de **68.177,84 euros anuals en el primer quadrienni i 139.909,735 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 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 1.521 habitants, suficient per als usos residencials previstos.

Per als usos **industrials, comercials i serveis**, tot i no disposar d'un espai exclusiu es permeten en les qualificacions de sòl urbà previstes, en casc antic i zona intensiva. Per altra banda s'ha de matisar que:

- L'escassa entitat del nucli fa innecessària la disponibilitat d'un espai destinat exclusivament a aquests tipus d'usos.
- Les condicions del PTI per a classificar un espai específic per aquests usos, impliquen que l'àmbit que es pugui delimitar sigui de dimensions tan reduïdes que no sigui funcional.
- Un espai destinat exclusivament a usos industrials, comercials i serveis podria distorsionar el caràcter tradicional del nucli.
- Les activitats industrials que per les seves dimensions i activitat no es puguin instal·lar al sòl urbà del nucli sempre es poden instal·lar a municipis veïns que si disposin d'espais destinats a l'efecte.

7 CONCLUSIONS

Pel que fa al **balanç d'ingrés i despesa corrent** es produiria un dèficit de 2.705,82 imputables al primer quadrienni i de 11.408,28 euros al segon.

La despesa corrent del primer quadrienni s'imputa tota al manteniment d'actuacions aïllades, que suposen 10.823,28 euros pels 4 anys, la qual cosa suposa 2.705,82 euros anuals, fàcilment assumibles per a la hisenda municipal. Pel segon quadrienni les despeses corrents de les actuacions aïllades són de 49.257,28 euros, 12.314,32 euros anuals. A les quals s'han de sumar les despeses (39.624,161 euros anuals) i els ingressos corrents (41.436,24 euros anuals) derivats de l'execució del sector urbanitzable (URB-01) i de la unitat d'actuació (UA-1). Així el balanç d'ingrés i despesa corrent en el segon quadrienni tendria un dèficit de 10.502,24 euros anuals, (assumibles fàcilment per la hisenda municipal).

Pel que fa al **balanç d'ingrés i despesa de capital**, hi ha un dèficit anual de 70.883,66 euros al primer quadrienni i un dèficit de 151.318,01 al segon. 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 (70.883,66) i en el segon (151.318,01), de manera que les despeses als dos quadriennis podrien ser assumibles per la Hisenda Municipal.

	1r Quadrienni	2n Quadrienni
Ingrés corrent	0,00	20.718,12
Despesa corrent	2.705,82	32.126,40
Ingrés de capital	0,00	0.00
Despesa de capital	68.177,84	139.909,74
Superàvit/Dèficit	-70.883,66	-151.318,01

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

S'ha de tenir en compte que possiblement l'Ajuntament pugui rebre subvencions d'altres administracions per afrontar les actuacions aïllades, cosa que en aquest estudi només s'ha considerat per a l'equipament poliesportiu i el vial de ronda.



Sgt: **Margalida Mestre**
Geògrafa



Sgt: **Maria Gómez**
Arquitecta

Palma, 29 d'octubre de 2019