

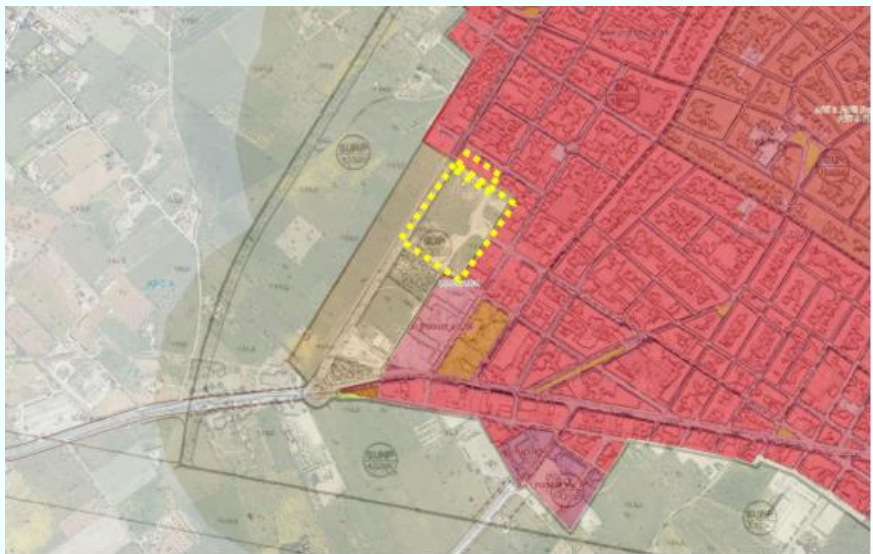
AJUNTAMENT DE LLUCMAJOR



MODIFICACIÓ PUNTUAL NÚM. 01/2019

**CLASSIFICACIÓ DE SÒL URBANITZABLE DIRECTAMENT
ORDENAT I REQUALIFICACIÓ DE PARCEL·LES EN SÒL URBÀ**

INFORME DE SOSTENIBILITAT ECONÒMICA



Gabinet d'Anàlisi Ambiental i Territorial. GaaT SL

Maig 2019

TAULA DE CONTINGUTS

1	INTRODUCCIÓ	3
2	ACTUACIONS PREVISTES	5
3	COST ECONÒMIC DE LES ACTUACIONS PREVISTES	5
4	CARÀCTER PÚBLIC O PRIVAT DE LES INVERSIONS. PREVISIONS DE FINANÇAMENT PÚBLIC	6
5	DESPESES A CÀRREC DE L'AJUNTAMENT	6
6	IMPACTE SOBRE LA HISENDA PÚBLICA MUNICIPAL	7

1 INTRODUCCIÓ

L'article 47 de la **Llei 12/2017, de 29 de desembre, d'urbanisme de les Illes Balears**, es refereix al contingut dels estudis econòmics del planejament:

"Article 47. Contingut dels estudis econòmics del planejament

(...)

2. L'informe de sostenibilitat econòmica, en funció de les determinacions establertes en el pla general i en els instruments de planejament de desenvolupament actualitzats en el moment de la seva execució, és aplicable a les actuacions a què es refereix l'article 23.2 d'aquesta llei, excepte en les de dotació quan no comportin cessions de sòl públic que requereixin el manteniment per l'administració actuant. L'informe ha de ponderar l'impacte de l'actuació en les hisendes públiques afectades per la implantació i el manteniment de les infraestructures necessàries o la posada en funcionament i la prestació dels serveis resultants, en els termes establerts en la legislació estatal.

Específicament i en relació amb l'impacte econòmic per a la hisenda local, s'han de quantificar els costos de manteniment per a la posada en marxa i la prestació dels serveis públics necessaris per atendre el creixement urbà que preveu el pla general, i s'ha d'estimar l'import dels ingressos municipals derivats dels principals tributs locals, en funció de l'edificació i la població potencial previstes, avaluats en funció dels escenaris socioeconòmics previsibles fins que estiguin acabades les edificacions que l'actuació comporta."

L'article 59 de la LUIB, en el seu apartat quart, indica que les propostes de modificacions han de contenir les determinacions adequades a la seva finalitat, contingut i abast específics, d'entre les pròpies de l'instrument de planejament modificat i, en qualsevol cas "e) han d'incorporar la memòria de viabilitat econòmica i l'informe de sostenibilitat, en el cas de la seva formulació preceptiva, en els termes establerts en aquesta llei i en la legislació estatal."

Per la seva part, el Reglament general de la **Llei 2/2014, de 25 de març, d'ordenació i ús del sòl, per a l'illa de Mallorca**, desenvolupa el contingut de l'ISE en l'article 88

"Article 88

Contingut de l'informe de sostenibilitat econòmica del pla general

1. L'informe de sostenibilitat econòmica del pla general conté, en tot cas, l'estimació del cost econòmic de totes les actuacions previstes, la determinació del caràcter públic o privat de les inversions necessàries per a l'execució del pla, les previsions de finançament públic i l'anàlisi de la viabilitat econòmica de les actuacions derivades de l'execució del pla, tant si són a càrrec de fons públics com privats. Aquest informe s'ha d'adequar i ha d'assenyalar les oportunes referències a l'ordre de prioritats o previsions temporals d'aquestes actuacions al qual es refereixen els articles 36.1.d) i 41 c) de la LOUS i l'article 70 d'aquest Reglament.

2. En particular i pel que fa a les actuacions a què es refereixen les lletres a) i b) de l'article 29.2 de la LOUS quan les ordeni directament el pla general, l'informe de sostenibilitat econòmica ponderarà l'impacte de l'actuació en les hisendes públiques afectades per la implantació i el manteniment de les infraestructures

necessàries o per la posada en funcionament i la prestació dels serveis resultants, així com la suficiència i adequació del sòl destinat a usos productius.

3. *Específicament i en relació amb l'impacte econòmic per a la hisenda local, s'han de quantificar els **costs de manteniment per a la posada en marxa i la prestació dels serveis públics necessaris per atendre el creixement urbà que preveu el pla general**, i s'ha d'estimar l'import dels ingressos municipals derivats dels principals tributs locals, en funció de l'edificació i la població potencial previstes, avaluats d'acord amb els escenaris socioeconòmics previsibles fins que no estiguin acabades les edificacions que l'actuació comporta.*

4. *Quan es delimitin àmbits subjectes a actuacions edificatòries i de regeneració i renovació urbanes, d'acord al previst en la Llei 8/2013, de 26 de juny, de rehabilitació, regeneració i renovació urbanes, l'informe de sostenibilitat econòmica haurà d'incorporar l'establert en l'article 11 de la llei estatal esmentada.*"

Per últim, s'ha de donar compliment al disposat en l'article 22 del **Reial Decret Legislatiu 7/2015, de 30 d'octubre, pel que s'aprova el text refós de la Llei del Sòl i Rehabilitació Urbana**. En concret, l'apartat quart estipula que:

"Article 22. Avaluació i seguiment de la sostenibilitat del desenvolupament urbà, i garantia de la viabilitat econòmica de les actuacions sobre el medi urbà

(...)

4. *La documentación de los instrumentos de ordenación de las actuaciones de transformación urbanística deberá 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."*

2 ACTUACIONS PREVISTES

1. **La classificació com a sòl urbanitzable d'uns terrenys que actualment són rústics amb la qualificació d'ATC (àrea de transició de creixement).** Es delimita un sector de sòl urbanitzable directament ordenat de 25.272,79 m², dels quals el 50% es destinaran a sistemes generals i a sistemes locals i l'altre 50% a sòl lucratiu residencial i de serveis. A més, se cediran 881,03 d'edificabilitat mitja ponderada (un 5%). El sector urbanitzable es desenvoluparà per mitjà del sistema de cooperació: les persones propietàries aporten el sòl de cessió obligatòria i l'administració executa les obres d'urbanització amb càrrec a aquelles.

Atès que la superfície de sòl residencial és de 6.230,25 m², i l'IIUr és d'un habitatge cada 150 m² de solar, la capacitat és de 42 habitatges i 105 habitants.

2. **La requalificació de tres parcel·les de sòl urbà residencial intensiva mitja 3 que passa a intensiva mitja 3b (uns 2.250 m²).** Aquest canvi de qualificació suposa que no s'hi admet l'ús habitatge, per tal d'homogeneïtzar els usos de l'illa i d'adequar l'ordenació a la realitat existent (magatzems). Es redueix la capacitat de població en 45 habitatges (IIUr 1 hab/50 m²).

3 COST ECONÒMIC DE LES ACTUACIONS PREVISTES

Per a la posada en marxa i el manteniment de les construccions, s'aplicaran els següents percentatges sobre el valor de construcció:

ACTUACIÓ	VALORACIÓ ADQUISICIÓ DEL SÒL	IMPLANTACIÓ, MANTENIMENT I FUNCIONAMENT	PROGRAMA D'ACTUACIÓ
Vials (SG) 5.397,52 m ²	Cessió gratuïta	Implantació: 932.024,52€* Posada en marxa: 3.728 €** Manteniment/any: 699 €**	2 anys des de l'aprovació.
Sòl dotacional municipal (7.238,87 m ² edificables)	Cessió gratuïta	A càrrec de la Conselleria de Salut: Implantació*** i posada en marxa: 5.438.056,31 € Manteniment/any: 135.951,4 €**	2 anys des de l'aprovació.

* Implantació: Càlcul segons pàgina 20 de la memòria

** Posada en marxa i manteniment/any:

Posada en marxa de les construccions		Manteniment per quadriennis	
Xarxa viària	0,40%	Xarxa viària	0,30%
Edificacions	0,10%	Edificacions	1,00%

*** Equipaments: 751,23 €/m² construït

4 CARÀCTER PÚBLIC O PRIVAT DE LES INVERSIONS. PREVISIONS DE FINANÇAMENT PÚBLIC

Els terrenys són de titularitat privada. El desenvolupament del sector urbanitzable directament ordenat es farà segons el sistema de cooperació. Els propietaris aportaran el sòl de cessió obligatòria i gratuïta a l'Ajuntament, que serà qui assumeixi les tasques d'urbanització, si bé després repercutirà aquest import en els propietaris.

Així mateix, els propietaris hauran de cedir els terrenys de sòl dotacional per a la ubicació del PAC. Les despeses de la implantació, posada en marxa de l'equipament i de manteniment de l'equipament aniran a càrrec de la Conselleria competent en matèria de Salut.

La implantació, posada en marxa i funcionament de les zones residencials i de serveis aniran a càrrec d'inversions privades. La viabilitat econòmica de es justifica en l'annex 1 de la memòria de la modificació puntual, on es compara el valor del sòl previ i posterior a la transformació urbanística.

5 DESPESES A CÀRREC DE L'AJUNTAMENT

A continuació s'inclou una taula resum de les despeses que haurà de costejar l'Ajuntament:

Tipus	Import €
Implantació (vials i aparcament)	932.024,52 €*
Funcionament	3.728 €*
Total (execució de la urbanització)	935.752,52 €*
Manteniment (€ / anuals) Vials	699 €

* La inversió serà recuperada, ja que d'acord amb el sistema de cooperació va a càrrec de la propietat de l'urbanitzable.

6 IMPACTE SOBRE LA HISENDA PÚBLICA MUNICIPAL

L'Avaluació de l'impacte del Pla general 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 del Pla general 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 2019, i no s'ha tingut en compte el creixement futur de l'IPC.

Pressupost municipal

Repercussió despesa-ingrés. S'inclou taula del pressupost municipal de l'any 2019

PRESSUPOST MUNICIPAL DE 2019

Despeses	€	%
OPERACIONS CORRENTS		
CAP1. Despeses de personal	20.766.081,97	48,87
CAP2. Despeses corrents	16.451.977,00	38,71
CAP3. Despeses Financeres	445.000,00	1,05
CAP4. Transferències corrents	1.450.628,18	3,41
CAP5. Fons de contingència	858.521,66	2,02
Total d'operacions corrents	39.972.209	94,06
OPERACIONS DE CAPITAL		
CAP6. Inversions reals	1.609.045,87	3,79
CAP7. Transferències de capital	353.945,32	0,83
CAP8. Actius financers	55.000,00	0,13
CAP9. Passius financers	505.000,00	1,19
Total d'operacions de Capital	2.522.991	5,94
Total despeses	42.495.200,00	100,00

Ingressos	€	%
OPERACIONS CORRENTS		
CAP1. Impostos Directes	20.140.000,00	47,39
CAP2. Impostos Indirectes	860.000,00	2,02
CAP3. Taxes i altres ingressos	10.723.500,00	25,23
CAP4. Transferències corrents	7.854.100,00	18,48
CAP5. Ingressos patrimonials	2.862.600,00	6,74
Total d'operacions corrents	42.440.200,00	99,87
OPERACIONS DE CAPITAL		
CAP8 Actius financers	55.000,00	0,13
Total d'operacions de capital	55.000,00	0,13
TOTAL INGRESSOS	42.495.200,00	100,00%

Impacte en l'ingrés i despesa corrent

A l'hora d'estimar l'impacte econòmic del desenvolupament de la zona residencial s'ha tengut en compte la població prevista (105 habitants) i els ingressos i les despeses per habitant del pressupost de 2019.

Habitants	€/habitant (població 2018: 36.358)	Zona residencial (105 hab)
INGRESSOS CORRENTS	1.167,29	122.565,08
DESPESA CORRENT	1.099,40	115.437,65
SUP/DEF CORRENT	67,88	7.127,43

Les despeses corrents de les actuacions previstes són de 699 euros anuals que s'hauran de considerar a partir del 2021, quan ja s'hagin executat les obres, i es corresponen a les xifres de manteniment. Són xifres fàcilment assumibles per a la hisenda municipal, ja que suposen un 0,002% del pressupost.

Per altra banda, l'increment de població de la zona residencial implicarà un balanç positiu de 7.127,43 € anuals, que és el balanç de restar la despesa corrent als ingressos corrents dels 105 habitants potencials. Aquest increment d'ingressos s'haurà de considerar a partir de 2022 o una vegada ja s'hagin edificat i ocupat els habitatges resultants.

Així, el balanç de la modificació puntual és positiu per a la hisenda municipal (6.428,43 €/anuals).

Impacte en la despesa de capital

No es preveu impacte en la despesa de capital. Si bé l'Ajuntament haurà d'assumir inicialment les despeses relacionades amb la implantació d'infraestructures i posada en marxa (935.752,52€), aquesta es repercutirà sobre els propietaris de l'urbanitzable.

Palma, 10 de maig de 2019



M Magdalena Pons Esteva.
Geògrafa i advocada.



Maria Gómez,
Arquitecta superior