

AJUNTAMENT DE PORRERES



**MODIFICACIÓ DE LES NS DE PLANEJAMENT I
ADAPTACIÓ AL PLA TERRITORIAL DE MALLORCA**

ESTUDI ECONÒMIC FINANCER

I

**INFORME DE SOSTENIBILITAT ECONÒMICA
MEMORIA DE SOSTENIBILITAT ECONÒMICA**

Document refós



Gabinet d'Anàlisi Ambiental i Territorial. GAAT SL

Juliol 2021

ÍNDIX

1	INTRODUCCIÓ	5
1.1	CONCEPTES	5
2	PREVISIONS TEMPORALS DE LES ACTUACIONS.	7
2.1	OBJECTIUS	7
2.2	PREVISIONS ESPECÍFIQUES DELS SISTEMES GENERALS I ACTUACIONS AÏLLADES	7
2.3	ETAPES DE LES ACTUACIONS URBANÍSTIQUES	7
3	ESTUDI ECONÒMIC I FINANCER.	8
3.1	AVALUACIÓ ECONÒMICA DE LES ACTUACIONS	8
3.2	DETERMINACIÓ DEL CARÀCTER PÚBLIC O PRIVAT DE LES INVERSIONS	8
4	INFORME DE SOSTENIBILITAT ECONÒMICA. MEMÒRIA DE SOSTENIBILITAT ECONÒMICA.	10
4.1	ACTUACIONS	10
4.2	CÀRREGUES DERIVADES DE LES ACTUACIONS PREVISTES	17
4.3	HISENDA MUNICIPAL	18
4.4	IMPACTE ECONÒMIC DE L'ADAPTACIÓ DE LES NS EN LA HISENDA MUNICIPAL	19
5	SUFICIÈNCIA I ADEQUACIÓ DEL SÒL DESTINAT A USOS PRODUCTIUS	21
	ANNEX. QUADRE DE CÀLCUL ECONÒMIC I PROGRAMACIÓ.	23

1. INTRODUCCIÓ

La present memòria és el resultat de refondre els documents de l'aprovació amb exposició pública de l'esmena de deficiències (18/12/2017) i l'annex de les NS, que ordena els àmbits suspesos, també exposat al públic (4/12/2020).

1.1 CONCEPTES

En funció del que estableix l'article 81 del Reglament general per Mallorca de la Llei 2/2014, és obligatori que els instruments d'ordenació incloguin un informe de sostenibilitat econòmica.

"Article 81

Documentació dels plans generals

(...)

d) L'informe de sostenibilitat econòmica de les actuacions previstes, i l'ordre de prioritats o previsions temporals d'aquestes actuacions"

El present és el document d'informe de sostenibilitat econòmica que haurà de contenir la següent informació segons allò previst a l'article 88 del Reglament.

"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 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 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."

2. PREVISIONS TEMPORALS DE LES ACTUACIONS.

2.1 OBJECTIUS

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 de les NS.

2.2 PREVISIONS ESPECÍFIQUES DELS SISTEMES GENERALS I ACTUACIONS AÏLLADES

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.

2.3 ETAPES DE LES ACTUACIONS URBANÍSTIQUES

Les actuacions urbanístiques previstes, tant la seva programació en quadriennis, com el seu anàlisi i estudi econòmic en previsió de desenvolupament o manteniment, queden detallats en el document Annex d'aquest estudi, d'acord a la següent terminologia:

1Q. Primer quadrienni. De 0 a 4 anys.

2Q. Segon quadrienni. De 4 a 8 anys.

3. ESTUDI ECONÒMIC I FINANCER.

3.1 AVALUACIÓ ECONÒMICA DE LES ACTUACIONS

Sòl Urbà i urbanitzable

L'avaluació econòmica de l'execució de les obres d'urbanització 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 diferenciats.

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 rural	Preu	
1.- Sòl rural agrícola de reguiu	7,50	€/m ² .
2.- Sòl rural agrícola de secà	4,00	€/m ² .
3.- Sòl rural forestal	1,20	€/m ² .
4.- Sòl rural improductiu	0,15	€/m ² .

Sòl urbà

Valors de referència per a la repercussió del valor del sòl urbanitzat damunt m2 construït:	
1.- Ús turístic	950,00 €/m ² construït
2.- Ús residencial unifamiliar	1.800,00 €/m ² construït
3.- Ús residencial plurifamiliar (habitatge lliure)	900,00 €/m ² construït
4.- Ús residencial plurifamiliar (habitatge protegit)	620,00 €/m ² construït
5.- Comercial	1.100,00 €/m ² construït
6.- Ús Equipaments	700,00 €/m ² construït
7.- Ús xarxa viària	370,00 €/m ² construït
8.- Ús espais lliures públics	310,00 €/m ² construït

Cost del sòl damunt solars no construït:	
1.- Ús turístic	250,00 €/m ² construït
2.- Ús residencial unifamiliar	450,00 €/m ² construït
3.- Ús residencial plurifamiliar (habitatge lliure)	225,00 €/m ² construït
4.- Ús residencial plurifamiliar (habitatge protegit)	130,00 €/m ² construït
5.- Comercial	400,00 €/m ² construït
6.- Ús Equipaments	150,00 €/m ² construït
7.- Ús xarxa viària	250,00 €/m ² construït
8.- Ús espais lliures públics	250,00 €/m ² construït

Costos de construcció

1.- Edificació turística	700,00 €/m ² construït
2.- Edificació residencial unifamiliar	1.350,00 €/m ² construït
3.- Edificació residencial plurifamiliar (habitatge lliure)	675,00 €/m ² construït
4.- Edificació residencial plurifamiliar (habitatge protegit)	490,00 €/m ² construït
5.- Comercial	700,00 €/m ² construït
5.- Edificació d'equipaments	550,00 €/m ² construït
6.- Xarxa viària	120,00 €/m ² construït
7.- Xarxa viària (vial verd)	72,00 €/m ² construït
8.- Espais lliures públics	60,00 €/m ² construït
9.- Espais lliures públics no pavimentats	40,00 €/m ² construït

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

Posada en marxa de les construccions		Manteniment per quadriennis	
Edificacions	0,10%	Edificacions	1,00%
Xarxa viària	0,40%	Xarxa viària	0,30%
ELP	0,10%	ELP	0,50%

4. INFORME DE SOSTENIBILITAT ECONÒMICA. MEMÒRIA DE SOSTENIBILITAT ECONÒMICA.

4.1 ACTUACIONS

Les Normes Subsidiàries en el seu document de Memòria Justificativa estableixen 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, on es detallen aquelles actuacions relacionades amb:

- L'execució de les obres d'urbanització corresponents a les UA, així com la implantació dels serveis, equipaments, infraestructures i espais lliures.
- Les actuacions aïllades a executar per l'Ajuntament.
- Previsions específiques per a sistemes generals.

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

4.1.1 Actuacions aïllades

S'inclouen les actuacions aïllades previstes en les NS, per a la consecució de vials i espais lliures públics que encara no s'han executat.

Actuació	Superfície m ²	Descripció	Situació
AA-01	12.944	Equipament esportiu	Situada al nord del nucli urbà de Porreres. Es troba situada a l'est de l'antiga carretera de Porreres a Montuiri Ma-5030.
AA-02	3.361	Vial (ronda)	Situada al nord del nucli urbà de Porreres. Es troba situada a l'est de l'antiga carretera de Porreres a Montuiri Ma-5030. Connectarà les carreteres Ma-5030-A de Montuiri i la Ma-5101 de Vilafranca
AA-03	479	Vial	Camí de Son Garnada en contacte amb el carrer de s'Estació
AA-04	241	Vial (vial verd)	Situada a l'est del nucli de Porreres. Es troba situada a l'est de la ronda d'Alcassor i allargarà el carrer de sa Cooperativa.
AA-05	235	Vial	Situada al sud del nucli de Porreres. Es troba situada al sud-est de la plaça dels Donants de Sang.
AA-06	286	Vial	Situada al nord del nucli de Porreres. Es troba situada al nord-est de la ronda de Porreres com a continuació del carrer de Son Fonear.
AA-07	430	Vial	Situada al sud del nucli de Porreres. Es troba situada al sud de la ronda de s'Estació, a l'altura del carrer Sol.
AA-08	337	Vial	Situada a l'oest de Porreres. Es troba situada al nord de la ronda de s'Estació, a l'altura del carrer Montision.
AA-09	6.143	Espai Lliure Públic	Situada a l'est de Porreres. Es troba situada entre la ronda i els carrers Nou i del Pont.
AA-10	319	Vial	Cul-de-sac al final del carrer Trinitat

AA-11	254	Vial	Situada al sud-oest del nucli de Porreres. Es troba situada entre el carrer Sant Felip i el carrer Jaume I.
AA-12	8.538	Espai Lliure Públic	Situada al nord-est del nucli de Porreres
AA-13	1.068	Espai Lliure Públic	Situada a l'oest del nucli urbà de Porreres. S'hi pot accedir des del carrer de la Dolçor i del carrer del Rafal

4.1.2 Sistemes generals en sòl rústic

S'inclouen els sistemes generals en sòl rústic prevists:

Actuació	Superfície m ²	Descripció	Situació
SG-03	8.215	Aparcament	Situat al nord de la zona d'equipaments per la carretera de Montuïri.
SG-06	8.931	Espai Lliure Públic	Situat darrera i al lateral de l'àmbit de sòl urbà qualificat com a equipament sanitari i assistencial (EQ-S) de la carretera PM-503-A direcció Felanitx.

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

La resta de sistemes generals en sòl rústic que es recullen a l'adaptació no es valoren en aquest document, perquè o bé ja estan executats, o bé no correspon a l'Ajuntament executar-los.

- SG-01 (Infraestructura de tractament de residus) ja en funcionament.
- SG-02 Es preveu ampliació de la depuradora, però els terrenys ja s'han adquirit i la implantació de les instal·lacions correspon a l'ABAQUA.
- SG-05. ELP adscrits a l'URB-01. Correspon al sector la seva execució.

4.1.3 Unitats d'actuació

Tot seguit es mesura la viabilitat privada de les UA. Es presenten, en primer lloc, la mesura de les UA incloses en la documentació de 2017 i, en segon lloc, les incloses en l'Annex (2020).

Mesura viabilitat documentació 2017:

UA-06	Compensació
--------------	--------------------

Sostre construït (Sc)	10.341 m ²
DESPESES	
Despeses d'execució dels usos no lucratiu (Dex) (Segons annex EEF)	289.694,16 €
Despeses gestió (20% d'execució)	57.938,83 €
Total Despeses	347.632,99 €
VALOR DE VENDA	
Valor de repercussió del sòl (Vs), (residencial plurifamiliar no construït)	Habitatge lliure 225 €/ m ² Habitatge protegit 130 €/ m ²
Valor de venda brut sòl (VVb)	Habitatge lliure 1.628.707 € Habitatge protegit 403.299 € Total: 2.032.006 €
Valor de venda = VVb - cessió del 15% (VVb*0,85)	1.727.205,1 €
VV vers Despeses	1.727.205,1 € > 347.632,99€

UA-15	Compensació
--------------	--------------------

Sostre construït (Sc)	4.250 m ²
DESPESES	
Despeses d'execució dels usos no lucratiu (Dex) (Segons annex EEF)	86.926,32€
Despeses gestió (20% d'execució)	17.385,26 €
Total Despeses	104.311,58€
VALOR DE VENDA	
Valor de repercussió del sòl (Vs), (residencial plurifamiliar no construït)	Habitatge lliure 225 €/ m ² Habitatge protegit 130 €/ m ²
Valor de venda brut sòl (VVb)	Habitatge lliure 669.375 € Habitatge protegit 165.750 € Total: 835.125 €
Valor de venda = VVb - cessió del 15% (VVb*0,85)	709.856,25 €
VV vers Despeses	709.856,25€ > 104.311,58€

Mesura viabilitat documentació Annex 2020:

UA-02-1		Qualificacions	
	UA	Intensiva	SL-XV
Àrea	16.562,4 m ²	4.496,1 m ²	3.387,1 m ²
Sostre construït residencial(SC)		13.488,4 m ²	
SC habitatge lliure		9.441,9 m ²	
SC habitatge protegit		4.046,5 m ²	
Aprofitament total		12.193,5 ua	
Aprofitament lliure		9.441,9 ua	
Aprofitament protegit		2.751,6 ua	
5% cessió aprofitament		609,7 ua	
Aprofitament restant (AR)		11.583,8 ua	
Aprofitament mitjà		0,70 ua	
Valor de referència o de venda de sòl construït (Vv)		900,0 €	
Valor venda total		10.425.423,2 €	
Costos d'urbanització			406.446,0 €
Costos de construcció		7.819.067,4 €	
Costos totals (CT)		8.225.513,4 €	
Beneficis		2.199.909,8 €	
% Beneficis		21,1 %	

UA-18		Qualificacions	
	UA	Intensiva	SL-XV
Àrea	20.645,7 m ²	5.225,6 m ²	1.531,21 m ²
Sostre construït residencial(SC)		15.676,7 m ²	
SC habitatge lliure		10.973,7 m ²	
SC habitatge protegit		4.703,0 m ²	
Aprofitament total		14.171,7 ua	
Aprofitament lliure		10.973,7 ua	
Aprofitament protegit		3.198,0 ua	
5% cessió aprofitament		708,6 ua	
Aprofitament restant (AR)		13.463,1 ua	
Aprofitament mitjà		0,65 ua	
Valor de referència o de venda de sòl construït unitari (Vv)		900,0 €	
Valor venda total		12.116.819,5 €	
Costos d'urbanització			183.744,6 €
Costos de construcció		9.087.614,6 €	
Costos totals (CT)		9.271.359,3 €	
Beneficis		2.845.460,2 €	
% Beneficis		23,5 %	

UA-02-2		Qualificacions	
	UA	Intensiva	SL-XV
Àrea	20.645,5 m ²	5.483,4 m ²	1.364,2 m ²
Sostre construït residencial(SC)		16.450,3 m ²	
SC habitatge lliure		11.515,2 m ²	
SC habitatge protegit		4.935,1 m ²	
Aprofitament total		14.871,1 ua	
Aprofitament lliure		11.515,2 ua	
Aprofitament protegit		3.355,9 ua	
5% cessió aprofitament		743,6 ua	
Aprofitament restant (AR)		14.127,5 ua	
Aprofitament mitjà		0,7 ua	
Valor de referència o de venda de sòl construït (Vv)		900,0 €	
Valor venda total		12.714.781,3 €	
Costos d'urbanització			163.706,4 €
Costos de construcció		9.536.086,0 €	
Costos totals (CT)		9.699.792,4 €	
Beneficis		3.014.988,9 €	
% Beneficis		23,7 %	

UA-04		Qualificacions	
	UA	Intensiva	SL-XV
Àrea	7.331,0 m ²	2.798,8 m ²	1.872,0 m ²
Sostre construït residencial(SC)		8.396,4 m ²	
SC habitatge lliure		5.877,5 m ²	
SC habitatge protegit		2.518,9 m ²	
Aprofitament total		7.590,3 ua	
Aprofitament lliure		5.877,5 ua	
Aprofitament protegit		1.712,8 ua	
11% cessió aprofitament		834,9 ua	
Aprofitament restant (AR)		6.755,4 ua	
Aprofitament mitjà		0,92 ua	
Valor de referència o de venda de sòl construït (Vv)		900,0 €	
Valor venda total		6.079.845,1 €	
Costos d'urbanització			224.640,0 €
Costos de construcció		4.559.883,8 €	
Costos totals (CT)		4.784.523,8 €	
Beneficis		1.295.321,3 €	
% Beneficis		21,3 %	

UA-05-1		Qualificacions	
	UA	Intensiva	SL-XV
Àrea	2.329,1 m ²	798,2 m ²	679,9 m ²
Sostre construït residencial(SC)		2.394,5 m ²	
SC habitatge lliure		1.676,1 m ²	
SC habitatge protegit		718,3 m ²	
Aprofitament total		2.164,6 ua	
Aprofitament lliure		1.676,1 ua	
Aprofitament protegit		488,5 ua	
15% cessió aprofitament		324,7 ua	
Aprofitament restant (AR)		1.839,9 ua	
Aprofitament mitjà		0,8 ua	
Valor de referència o de venda de sòl construït (Vv)		900,0 €	
Valor venda total		1.655.905,8 €	
Costos d'urbanització			81.589,2 €
Costos de construcció		1.241.929,4 €	
Costos totals (CT)		1.323.518,6 €	
Beneficis		332.387,3 €	
% Beneficis		20,1 %	

UA-05-2		Qualificacions	
	UA	Int	SL-XV
Àrea	3.692,4 m ²	1.540,7 m ²	1.061,0
Sostre construït residencial(SC)		4.622,0 m ²	
SC habitatge lliure		3.235,4 m ²	
SC habitatge protegit		1.386,6 m ²	
Aprofitament total		4.178,2 ua	
Aprofitament lliure		3.235,4 ua	
Aprofitament protegit		942,9 ua	
15% cessió aprofitament		626,7 ua	
Aprofitament restant (AR)		3.551,5 ua	
Aprofitament mitjà		1,0 ua	
Valor de referència o de venda de sòl construït (Vv)		900,0 €	
Valor venda total		3.196.355,7 €	
Costos d'urbanització			127.323,6 €
Costos de construcció		2.397.266,8 €	
Costos totals (CT)		2.524.590,4 €	
Beneficis		671.765,3 €	
% Beneficis		21,0 %	

UA-07-01	Qualificacions				
	UA	Extensiva	Intensiva	Total residencial	SL-XV
Àrea	5.895,3 m ²	3.339,9 m ²	874,4 m ²		302,0 m ²
Sostre construït residencial(SC)		1.670,0 m ²	2.705,0 m ²	4.374,9 m ²	
SC habitatge lliure		1.670,0 m ²	1.392,5 m ²		
SC habitatge protegit			811,5 m ²	1.312,5 m ²	
Aprofitament total				5.624,9 m ²	
Aprofitament lliure		3.339,9 ua	1.392,5 ua		
Aprofitament protegit				892,5 ua	
20% cessió aprofitament				1.125,0 ua	
Aprofitament restant (AR)				4.499,9 ua	
Aprofitament mitjà				0,8 ua	
Valor de referència o de venda de sòl construït (Vv)			900,0 €		
Valor venda total			4.049.898,9 €		
Costos d'urbanització					36.240,0 €
Costos de construcció				3.037.424,2 €	
Costos totals (CT)				3.073.664,2 €	
Beneficis				976.234,7 €	
% Beneficis				24,1 %	

UA-07-02	Qualificacions		
	UA	Intensiva	SL-XV
Àrea	9.695,7 m ²	4.554,0 m ²	1.567,7 m ²
Sostre construït residencial(SC)		13.662,1 m ²	
SC habitatge lliure		9.563,5 m ²	
SC habitatge protegit		4.098,6 m ²	
Aprofitament total		12.350,6 ua	
Aprofitament lliure		9.563,5 ua	
Aprofitament protegit		2.787,1 ua	
20% cessió aprofitament		2.470,1 ua	
Aprofitament restant (AR)		9.880,4 ua	
Aprofitament mitjà		1,0 ua	
Valor de referència o de venda de sòl construït (Vv)		900,0 €	
Valor venda total		8.892.400,7 €	
Costos d'urbanització			188.121,6 €
Costos de construcció		6.669.300,5 €	
Costos totals (CT)		6.857.422,1 €	
Beneficis		2.034.978,6 €	
% Beneficis		22,9 %	

4.1.4 Sector urbanitzable

No es tenen en compte en aquesta adaptació les despeses derivades del sector industrial, que ja estava previst en el planejament vigent i del qual ja s'ha aprovat el corresponent pla parcial i s'estan realitzant els tràmits per a la seva execució.

4.2 CÀRREGUES DERIVADES DE LES ACTUACIONS PREVISTES

D'acord a la taula de l'Annex I, tot seguit es recullen les càrregues que ha d'assumir l'administració pública derivades de cada una de les actuacions previstes. Les derivades de l'adquisició del sòl, construcció, posada en marxa i manteniment, d'acord amb el programa de desenvolupament previst (1r o 2n quadrienni). S'afegeixen també les càrregues totals.

		Actuacions aïllades	UA	TOTAL
1r Quadrienni	Adquisició de sòl	93.056,00	0,00	93.056,00
	Construcció	983.840,00	1.435.263,00	2.419.103,00
	Posada en marxa	3.672,50	3.731,24	7.403,74
	Manteniment	3.126,76	7.197,09	10.323,85
	Total	1.083.695,26	1.446.191,32	2.529.886,58
2n Quadrienni	Adquisició de sòl	126.996,00	0,00	126.996,00
	Construcció	7.775.530,00	1.583.329,10	9.358.859,10
	Posada en marxa	8.488,51	1.583,33	10.071,84
	Manteniment	77.125,09	20.654,86	97.779,95
	Total	7.988.139,60	1.605.567,29	9.593.706,89
TOTAL	Adquisició de sòl	220.052,00	0,00	220.052,00
	Construcció	8.759.370,00	3.018.592,10	11.777.962,10
	Posada en marxa	12.161,01	5.314,56	17.475,57
	Manteniment	80.251,85	27.851,94	108.103,79
	Total	9.071.834,86	3.051.758,61	12.123.593,47

4.3 HISENDA MUNICIPAL

Per a detallar l'estat de la hisenda municipal de Porreres s'inclouen els pressupostos municipals dels anys 2017, 2018, 2019 i 2020. A partir d'aquí, 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.

AJUNTAMENT DE PORRERES

INGRESSOS	DRETS RECONEGUTS NETS			
	2017	2018	2019	2020
Capítol 1- Impostos directes	1.661.806,34	1.562.272,83	2.035.851,23	1.865.497,53
Capítol 2- Impostos indirectes	281.714,46	171.462,77	196.368,88	108.759,68
Capítol 3- Taxes, preus públics i altres ingressos	268.638,48	252.871,28	254.096,04	190.773,89
Capítol 4- Transferències corrents	1.363.725,27	1.506.415,99	1.594.923,06	1.664.620,61
Capítol 5- Ingressos patrimonials	16.629,10	14.290,01	19.093,20	17.041,55
Capítol 7- Transferències de capital	503.572,23	235.860,15	1.536.341,99	172.883,60
Capítol 9- Passius financers	0,00	0,00	0,00	0,00
TOTAL	4.096.085,88	3.743.173,03	5.636.674,40	4.019.576,86

DESPESES	OBLIGACIONS RECONEGUDES NETES			
	2017	2018	2019	2020
Capítol 1- Despeses de personal	1.107.820,82	1.138.002,11	1.126.819,44	1.045.890,16
Capítol 2- Despeses en béns i serveis	1.400.292,43	1.438.060,34	1.608.363,54	1.391.875,18
Capítol 3- Despeses financeres	16.581,02	13.990,34	15.324,22	8.849,44
Capítol 4- Transferències corrents	488.461,66	457.548,55	422.269,10	336.499,01
Capítol 6- Inversions reals	711.059,62	297.333,14	1.768.946,29	418.753,66
Capítol 7- Transferències de capital	44.884,37	47.734,53	50.765,67	237.411,68
Capítol 9- Passius financers	243.582,06	245.841,20	212.296,67	486.015,64
TOTAL	4.012.681,98	3.638.510,21	5.204.784,93	3.925.294,77

4.4 IMPACTE ECONÒMIC DE L'ADAPTACIÓ 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 l'Adaptació de les NS al PTI 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.

Impacte en l'ingrés i despesa corrent

Les despeses corrents (manteniment) de les actuacions aïllades i unitats d'actuació del 1r quadrienni són de 10.323,85 € i del 2n quadrienni de 97.779,95 €. Anualment aquestes xifres serien de 2.580,96 € el 1r quadrienni i 24.444,99 € el 2n.

Aquestes han de referenciar-se dins les despeses dels pressupostos exposats, en concret en el seu capítol 2 de despeses en béns i serveis. Les xifres resultants són assumibles pels pressupostos municipals.

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 totes aquelles que sí suposaran una futura despesa de capital. Entre d'altres, es tracta d'inversions municipals en matèria d'equipaments, comunicacions i espais lliures públics o els sistemes generals de les UA que s'expliciten a la taula de l'Annex I.

Aquestes inversions suposarien una despesa de **2.519.562,73 € en el 1r quadrienni** (no es computen les despeses de manteniment que s'han tingut en compte a les despeses corrents) i **9.495.926,94 euros en el segon**.

Equilibri financer del pla:

A partir de les dades anteriors es fa un balanç del pla. En el cas de les despeses de capital, i atès que es tracta de construcció d'infraestructures i espais lliures, es planteja la possibilitat de que siguin subvencionables amb un 70% del seu cost. Es preveu,

doncs, que les despeses de capital serien subvencionables amb un 70% per l'administració insular, autonòmica...

Pel que fa al **balanç d'ingrés i despesa corrent**, com s'ha exposat, els costos resultants són assumibles pels pressuposts municipals.

En canvi, pel que fa al **balanç d'ingrés i despesa de capital**, existeix un dèficit que requereix de la subvenció per part d'altres administracions. No es poden preveure les subvencions que es rebran per fer la inversió a exercicis futurs dels pressuposts municipals, ni es pot inferir dels exercicis anteriors. Per al desenvolupament de les actuacions, si es rebessin dites subvencions de capital suposaria un menor ús de l'endeutament públic.

5. 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 la població actual i les previsions d'habitatges previstes a les UA i al sòl urbà consolidat. Aspecte que queda recollit a la Memòria de Justificativa.

Per als usos **comercials i serveis**, es disposa d'un espai productiu a Porreres (l'URB-01), a part de les zones de serveis i industrials urbanes ja previstes al municipi.

En representació de equip de treball:



Sgt: **Aina Soler Crespi**

Arquitecta superior, directora del treball

Palma, a 16 de juliol de 2021

ANNEX. QUADRE DE CÀLCUL ECONÒMIC I PROGRAMACIÓ.

Notes resultat de refondre el contingut del quadre de càlcul econòmic i programació:

- Pel que fa a les propostes de Sistemes generals i Actuacions Aïllades, s'ha ajustat la superfície i l'ús en els casos en els que entre la documentació de 2017 i 2020 hi han hagut canvis. Així mateix, s'han introduït la AA-12, de la AA-13 s'inclouen els 56 m² que requereixen ser expropiats i també s'inclou el SG-06 previst en la documentació de l'Annex.
- Pel que fa a les Unitats d'actuació es presenten per separat les propostes de 2017 i de 2020. Això és així degut a diferències metodològiques, entre la que s'ha de destacar, en la proposta de 2020, el detall entre Sistemes generals (SG) i Sistemes locals (SL) dins les UA previstes. A l'Annex de 2017 els costos de construcció, posada en marxa i manteniment són atribuïts en el cas de la UA-06 a l'administració pública, independentment de si són SL o SG, mentre que dels que s'incorporen amb l'Annex, en el cas dels SG només els costos de manteniment són atribuïts a l'administració pública.