

AJUNTAMENT DE PORRERES



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

ESTUDI ECONÒMIC FINANCER
|
INFORME DE SOSTENIBILITAT ECONÒMICA.
MEMORIA DE SOSTENIBILITAT ECONÒMICA



Gabinet d'Anàlisi Ambiental i Territorial. GaaT SL

Octubre 2017

ÍNDEX

1	INTRODUCCIÓ	3
	1.1 CONCEPTES	3
2	PREVISIONS TEMPORALS DE LES ACTUACIONS.	4
	2.1 OBJECTIUS	4
	2.2 PREVISIONS ESPECÍFIQUES DELS SISTEMES GENERALS I ACTUACIONS AÏLLADES	4
	2.3 ETAPES DE LES ACTUACIONS URBANÍSTIQUES	4
3	ESTUDI ECONÒMIC I FINANCER.	5
	3.1 AVALUACIÓ ECONÒMICA DE LES ACTUACIONS	5
	3.2 DETERMINACIÓ DEL CARÀCTER PÚBLIC O PRIVAT DE LES INVERSIONS	5
4	INFORME DE SOSTENIBILITAT ECONÒMICA. MEMÒRIA DE SOSTENIBILITAT ECONÒMICA.	7
	4.1 ACTUACIONS	7
	4.2 CÀRREGUES DERIVADES DE LES ACTUACIONS PREVISTES	10
	4.3 HISENDA MUNICIPAL	11
	4.4 IMPACTE ECONÒMIC DE L'ADAPTACIÓ DE LES NS EN LA HISENDA MUNICIPAL	12
5	SUFICIÈNCIA I ADEQUACIÓ DEL SÒL DESTINAT A USOS PRODUCTIUS	15
	ANNEX. QUADRE DE CÀLCUL ECONÒMIC I PROGRAMACIÓ.	16

1 INTRODUCCIÓ

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 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 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 €/m2 construït.
2.- Ús residencial unifamiliar	1.800,00 €/m2 construït.
3.- Ús residencial plurifamiliar (habitatge lliure)	900,00 €/m2 construït.
4.- Ús residencial plurifamiliar (habitatge protegit)	620,00 €/m2 construït.
5.- Comercial	1.100,00 €/m2 construït.
6.- Ús Equipaments	700,00 €/m2 construït.
7.- Ús xarxa viària	370,00 €/m2 construït.
8.- 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	450,00 €/m2 construït
3.- Ús residencial plurifamiliar (habitatge lliure)	225,00 €/m2 construït.
4.- Ús residencial plurifamiliar (habitatge protegit)	130,00 €/m2 construït
5.- Comercial	400,00 €/m2 construït
6.- Ús Equipaments	150,00 €/m2 construït
7.- Ús xarxa viària	250,00 €/m2 construït
8.- 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.- Comercial	700,00 €/m2 construït.
5.- Edificació d'equipaments	550,00 €/m2 construït.
6.- Xarxa viària	120,00 €/m2 construït.
7.- Espais lliures públics	60,00 €/m2 construït.

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, 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.

Actuacions aïllades

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

Actuació	Superfície m ²	Descripció	Situació
AA-01	38.752	Espai Lliure Públic	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	10.582	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	324	Vial	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	7524	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.

A les anteriors s'ha afegit la delimitació de l'ELP del camí de sa Pedrera de 83 m², que encara resta per executar dels previstos a l'adaptació.

S'inclou així mateix el sistema general d'aparcaments SG-03 en sòl rústic previst a la present adaptació:

Actuació	Superfície m ²	Descripció	Situació
SG-03	8215	Aparcament	Situada al nord de la zona d'equipaments per la carretera de Montuiri.

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-04. Vial que forma part de la ronda de l'estació. Ja es troba executat.
- SG-05. ELP adscrits a l'URB-01. Correspon al sector la seva execució.

Unitat d'actuació

Tot seguit es mesura la viabilitat privada de les UA.

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-07	Compensació
--------------	--------------------

Sostre construït (Sc)	23.607 m ²
DESPESES	
Despeses d'execució dels usos no lucratiu (Dex) (Segons annex EEF)	575.412,48€
Despeses gestió (20% d'execució)	115.082,4 €
Total Despeses	690.494,88 €
VALOR DE VENDA	
Valor de repercussió del sòl (Vs), (residencial plurifamiliar no construït)	Habitatge lliure 225 €/ m ² Habitatge protegit 130 €/ m ² Equipament recreatiu 150 €/ m ²
Valor de venda brut sòl (VVb)	Habitatge lliure 3.667.072,5 € Habitatge protegit 908.037 € Equipament: 48.600 € Total: 4.623.709.5 €
Valor de venda = VVb – cessió del 15% (VVb*0,85)	3.930.153 €
VV vers Despeses	3.930.153€ > 690.494,88€

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€

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

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	UA	TOTAL
1r Quadrienni	Adquisició de sòl	75.188,00	0,00	75.188,00
	Construcció	1.762.740,00	0,00	1.762.740,00
	Posada en marxa	5.572,26	0,00	5.572,26
	Manteniment	6.274,02	1.442,70	7.716,72
	Total	1.849.774,28	1.442,70	1.851.216,98
2n Quadrienni	Adquisició de sòl	195.760,00	0,00	195.760,00
	Construcció	627.580,00	0,00	627.580,00
	Posada en marxa	1.107,10	0,00	1.107,10
	Manteniment	9.092,24	4.568,04	13.660,28
	Total	833.539,34	4.568,04	838.107,38
	TOTAL	2.683.313,62	6.010,74	2.689.324,36

4.3 HISENDA MUNICIPAL

Per a detallar l'estat de la hisenda municipal de Porreres s'inclou el pressupost municipal de 2017. 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 2017. Publicat al BOIB de 9 de març de 2017.

PRESSUPOST MUNICIPAL DE 2017

Despeses	€	%	€/ habitant
OPERACIONS CORRENTS			
CAP1. Despeses de personal	1.065.850,00	30.88%	205,09
CAP2. Despeses corrents	1.419.812,64	41.14%	273,20
CAP3. Despeses Financeres	20.431,53	0.59%	3,93
CAP4. Transferències corrents	469.908,00	13.61%	90,42
CAP5. Fons de contingència i altres imprevists	15.961,16	0.46%	3,07
Total d'operacions corrents	2.991.963,33	86.69%	575,71
OPERACIONS DE CAPITAL			
CAP6. Inversions reals	171.345,00	4.96%	32,97
CAP7. Transferències de capital	44.884,37	1.30%	8,64
CAP9. Passius financers	243.215,30	7.05%	46,80
Total d'operacions de Capital	459.444,67	13.31%	88,41
Total despeses	3.451.408,00	100.00%	664,12

Ingressos	€	%	€/ habitant
OPERACIONS CORRENTS			
CAP1. Impostos Directes	1.728.180,00	50.07%	332,53
CAP2. Impostos Indirectes	161.020,00	4.67%	30,98
CAP3. Taxes i altres ingressos	252.700,00	7.32%	48,62
CAP4. Transferències corrents	1.291.258,00	37.41%	248,46
CAP5. Ingressos patrimonials	18.250,00	0.53%	3,51
Total d'operacions corrents	3.451.408,00	100.00%	664,12

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 Ingres corrent – Despesa corrent i equilibri via Ingres 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 2016, i no s'ha tingut en compte el creixement futur de l'IPC.

Impacte en l'ingrés i despesa corrent

A l'hora d'estimar l'impacte econòmic del desenvolupament de les UA s'ha tengut en compte la població prevista per cada una d'elles i els ingressos i les despeses per habitant del pressupost de 2016.

		1r quadrienni UA	2 quadrienni UA
Núm. habitatges		49	156
Habitants	€/habitant	122,5	390
INGRESSOS CORRENTS	648,02	79.381,99	252.726,35
DESPESA CORRENT	571,16	69.966,81	222.751,47
SUP/DEF CORRENT		9.415,18	29.974,87

Els valors anteriors representen els ingressos i despesa per un any. Per tenir les dades per quadriennis s'haurien de multiplicar per 4 (317.527,97 euros d'ingressos i 279.867,23 euros de despesa en el primer quadrienni; 1.010.905 euros d'ingressos i 891.005,89 euros de despesa en el segon quadrienni).

Les despeses corrents de les actuacions aïllades i unitats d'actuació, segons el quadre annex (7.716,72 euros 1r quadrienni, i 13.660,28 euros al segon), són les xifres de manteniment dels dos quadriennis. Anualment aquestes xifres serien de 1.929,18 euros anuals al primer quadrienni i 3.415,07 euros anuals al segon.

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 aïllades que sí suposaran una futura despesa de capital. Entre d'altres, es tracta d'inversions municipals en matèria de comunicacions i en matèria d'espais lliures públics.

Aquestes inversions suposarien una despesa de **1.843.500,26 euros en el 1r quadrienni** (no es computen les despeses de manteniment que s'han tengut en compte a les despeses corrents) i de **824.447,1 euros en el segon**. Això suposa una inversió anual de **460.875,065 euros anuals en el primer quadrienni i 206.111,77 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** es produiria un superàvit de 35.602,10 euros imputables al primer quadrienni i un de 124.252,69 euros al segon. Anualment això implicaria un superàvit de 8.900,52 euros al primer quadrienni i 31.063,17 al segon. Recordar que els ingressos corrents són els que provendrien de l'increment de població de les UA, i les despeses corrents de l'increment de població indicat i de les despeses de manteniment de les actuacions.

Pel que fa al **balanç d'ingrés i despesa de capital**, i comptabilitzant les despeses subvencionables, hi hauria un dèficit anual de 553.050,08 euros al primer quadrienni i de 247.334,13 al segon. La qual cosa representa un dèficit anual de 138.262,52 euros al primer quadrienni i un dèficit de 61.833,53 euros al segon. La xifra anual d'inversió municipal al 2017 va ser de 171.345 euros, per tant superior a la que es preveu pel primer i segon quadrienni, de manera que les despeses als dos quadriennis podrien ser assumibles per la Hisenda Municipal.

	1r Quadrienni	2n Quadrienni
BALANÇ INGRÉS- DESPESA CORRENT		
Ingrés corrent	325.416,57	1.036.020,10
Despesa corrent	289.814,47	911.767,42
Balanç quadrienni	35.602,10	124.252,69
Balanç anual	8.900,52	31.063,17
BALANÇ INGRÉS- DESPESA CAPITAL		
Ingrés de capital	0,00	0,00
Despesa de capital		
Despesa de capital	1.843.500,26	824.447,10
Despeses de capital subvencionables (60%)	1.290.450,18	577.112,97
Despeses de capital previstes	553.050,08	247.334,13
Balanç quadrienni	-553.050,08	-247.334,13
Balanç anual	-138.262,52	-61.833,53

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.

Sgt: **Josep Antoni Aguiló**
Arquitecte

Sgt: **Antoni Pons**
Geògraf

Palma, a 27 d'octubre de 2017

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		
			SUPERFÍCIE	COST	SUBTOTAL	SUPERFÍCIE	COST	SUBTOTAL	COST ESTIMAT	1Q	2Q	SUBTOTAL	PRIVAT	AJUNTAMENT	ALTRES ADMINISTRACIONS	TOTAL	1Q	2Q	TOTAL
ACTUACIONS AÏLLADES																			
AA-01	PÚBLIC	ADMIN LOCAL	38.752.00	4.00	155.008.00	38.752.00	10.00	387.520.00	387.52	0.00	1.937.60	1.937.60	0.00	544.853.12	0.00	544.853.12	-	COMPLET	544.853.12
AA-02	PÚBLIC	ADMIN LOCAL	10.582.00	4.00	42.328.00	10.582.00	120.00	1.269.840.00	5.079.36	3.809.52	3.809.52	7.619.04	0.00	1.324.866.40	0.00	1.324.866.40	COMPLET	-	1.324.866.40
AA-03	PÚBLIC	ADMIN LOCAL	479.00	4.00	1.916.00	479.00	60.00	28.740.00	114.96	0.00	86.22	86.22	0.00	30.857.18	0.00	30.857.18	-	COMPLET	30.857.18
AA-04	PÚBLIC	ADMIN LOCAL	324.00	4.00	1.296.00	324.00	60.00	19.440.00	77.76	0.00	58.32	58.32	0.00	20.872.08	0.00	20.872.08	-	COMPLET	20.872.08
AA-05	PÚBLIC	ADMIN LOCAL	235.00	4.00	940.00	235.00	60.00	14.100.00	56.40	0.00	42.30	42.30	0.00	15.138.70	0.00	15.138.70	-	COMPLET	15.138.70
AA-06	PÚBLIC	ADMIN LOCAL	286.00	4.00	1.144.00	286.00	60.00	17.160.00	68.64	0.00	51.48	51.48	0.00	18.424.12	0.00	18.424.12	-	COMPLET	18.424.12
AA-07	PÚBLIC	ADMIN LOCAL	430.00	4.00	1.720.00	430.00	60.00	25.800.00	103.20	0.00	77.40	77.40	0.00	27.700.60	0.00	27.700.60	-	COMPLET	27.700.60
AA-08	PÚBLIC	ADMIN LOCAL	337.00	4.00	1.348.00	337.00	60.00	20.220.00	80.88	0.00	60.66	60.66	0.00	21.709.54	0.00	21.709.54	-	COMPLET	21.709.54
AA-09	PÚBLIC	ADMIN LOCAL	7.524.00	4.00	30.096.00	7.524.00	10.00	75.240.00	75.24	0.00	376.20	376.20	0.00	105.787.44	0.00	105.787.44	-	COMPLET	105.787.44
AA-10	PÚBLIC	ADMIN LOCAL	319.00	4.00	1.276.00	319.00	60.00	19.140.00	76.56	0.00	57.42	57.42	0.00	20.549.98	0.00	20.549.98	-	COMPLET	20.549.98
AA-11	PÚBLIC	ADMIN LOCAL	254.00	4.00	1.016.00	254.00	60.00	15.240.00	60.96	0.00	45.72	45.72	0.00	16.362.68	0.00	16.362.68	-	COMPLET	16.362.68
1. Delimitació ELP	PÚBLIC	ADMIN LOCAL	83.00	0.00	0.00	83.00	60.00	4.980.00	4.98	0.00	24.90	24.90	0.00	5.009.88	0.00	5.009.88	-	COMPLET	5.009.88
SG-03	PÚBLIC	ADMIN LOCAL	8.215.00	4.00	32.860.00	8.215.00	60.00	492.900.00	492.90	2.464.50	2.464.50	4.929.00	0.00	531.181.90	0.00	531.181.90	COMPLET		531.181.90
SUBTOTAL			270.948.00			2.390.320.00			6.679.36	6.274.02	9.092.24	15.366.26	0.00	2.683.313.62	0.00	2.683.313.62	2.683.313.62		

UNITATS D'ACTUACIÓ																			
UA-06	COMPENSACIÓ	PRIVAT	3.155.00	0.00	0.00	3.155.00	ELP i XV	288.540.00	1154.16	1.442.70	1.442.70	2.885.40	289.694.16	2.885.40	0.00	292.579.56	COMPLET	-	292.579.56
UA-07	COMPENSACIÓ	PRIVAT	7.170.00	0.00	0.00	7.170.00	ELP i XV	573.120.00	2292.48	0.00	2.865.60	2.865.60	575.412.48	2.865.60	0.00	578.278.08	-	COMPLET	578.278.08
UA-15	COMPENSACIÓ	PRIVAT	1.443.00	0.00	0.00	1.443.00	ELP	86.580.00	346.32	0.00	259.74	259.74	86.926.32	259.74	0.00	87.186.06	-	COMPLET	87.186.06
SUBTOTAL			0.00			948.240.00			3.792.96	1.442.70	4.568.04	6.010.74	952.032.96	6.010.74	0.00	958.043.70	958.043.70		

MÒDULS DESPESES UNITÀRIES EN ADQUISICIÓ DEL SÒL

SÒL RURAL	
1.- Sòl rústic agrícola de reguiu	7.50 €/m2.
2.- Sòl rústic agrícola de secà	4.00 €/m2.
3.- Sòl rústic forestal	1.20 €/m2.
4.- 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	1.800.00 €/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.
8.- Comercial	1.100.00 €/m2 construït.
Cost del sòl damunt solars no construït:	
1.- Ús turístic	250.00 €/m2 construït
2.- Ús residencial unifamiliar	450.00 €/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
8.- Comercial	400.00 €/m2 construït

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	550.00 €/m2 construït.
6.- Xarxa viària	120.00 €/m2 construït.
7.- Espais lliures públics	60.00 €/m2 construït.
8.- Comercial	700.00 €/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%	Espais lliures púb	0.50%

Altres actuacions aïllades previstes en la modificació

1. Delimitació d'espais lliures públics a sòl urbà. Carrer des Fonear (177m ²), Carrer des Pont (99 m2) i Pl. de la Vila (490 m²), Camí de sa Pedrera (83 m²). Tots els sòls ja són públics. Només queda per executar el de sa Pedrera

Pels vials prevists a les actuacions aïllades, excepte la ronda (AA-02), i atès que no es preveuran en cap d'ells serveis, es proposa una despesa d'execució de 6€/m²

AA-01 l'SGEL. S'adequarà mínimament, es deixarà en bona part en el seu estat natural.

AA-09 l'SGEL. S'adequarà mínimament, es deixarà en bona part en el seu estat natural.