

AJUNTAMENT DE CONSELL



ADAPTACIÓ DE LES NORMES SUBSIDIÀRIES AL PLA TERRITORIAL DE MALLORCA

ESTUDI ECONÒMIC I FINANCER, PROGRAMACIÓ I INFORME O MEMÒRIA DE SOSTENIBILITAT ECONÒMICA



GAAT. Gabinet d'Anàlisi Ambiental i Territorial

Octubre 2012

ÍNDEX

1	INTRODUCCIÓ	3
	1.1 CONCEPTE	3
	1.1.1 ESTUDI ECONÒMIC I FINANCER	3
	1.1.2 PROGRAMA D'ACTUACIÓ	3
	1.1.3 INFORME O MEMÒRIA DE SOSTENIBILITAT ECONÒMICA	4
2	ESTUDI ECONÒMIC I FINANCER / PROGRAMA D'ACTUACIÓ (PERÍODES)	5
3	INFORME DE SOSTENIBILITAT ECONÒMICA. MEMÒRIA DE SOSTENIBILITAT ECONÒMICA.	9
4	CONCLUSIÓ.	12

1 INTRODUCCIÓ

1.1 CONCEPTE

El present document, suposa l'estudi econòmic global de les normes subsidiàries i, particularment, preveu respondre d'una manera coherent i cohesionada a la resolució d'un **estudi econòmic** conjuntament amb una **programació** de les actuacions previstes a les normes i, tot això referit als conceptes de sostenibilitat econòmica, és l'**informe de sostenibilitat econòmica** que preveu l'article 15 del Reial Decret 2/2008.

Es desenvolupen, tot i tenint en compte la casuística del municipi i tant la seva entitat com la seva planificació futura, totes les previsions econòmiques i de programació que encomana la legislació vigent al nou planejament municipal de Consell, d'acord al següent.

1.1.1 ESTUDI ECONÒMIC I FINANCER

D'acord a l'article 42 del *Real Decreto 2159/1978, de 23 de Junio, por el que se aprueba el Reglamento de Planeamiento para el Desarrollo y Aplicación de la Ley sobre Régimen del Suelo y Ordenación Urbana*, tot planejament general municipal haurà de desenvolupar un estudi econòmic i financer que contindrà:

- “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.”*

Per tant, en allò que és el municipi en concret, s'entén que l'estudi econòmic ha d'avaluar les obres d'urbanització previstes de l'estructura territorial i la implantació de serveis inclosos en qualsevol classificació de sòl, determinant la caracterització pública o privada de les inversions, amb especificació d'obres i serveis atribuïdes cada sector.

1.1.2 PROGRAMA D'ACTUACIÓ

D'acord al article 41 del *Real Decreto 2159/1978, de 23 de Junio, por el que se aprueba el Reglamento de Planeamiento para el Desarrollo y Aplicación de la Ley sobre Régimen del Suelo y Ordenación Urbana*, tot planejament general municipal haurà de desenvolupar un programa d'actuació que establirà:

- “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.”*

Per tant, en allò que és el municipi en concret, s'entén que el programa d'actuació suposarà la proposta de desenvolupament del planejament i les seves previsions a través d'unes etapes que tinguin en compte totes les actuacions a dur a terme pel nou planejament en qualsevol classificació de sòl.

1.1.3 INFORME O MEMÒRIA DE SOSTENIBILITAT ECONÒMICA

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.”*

Per tant, s'entén que aquest informe o memòria, hauran de tenir en compte els següents aspectes :

- a) anàlisi del impacte de les actuacions previstes a les Hisendes Locals amb avaluació de les despeses de manteniment i de la prestació dels serveis, el que suposa avaluar econòmicament la seva implantació, manteniment i la despesa de la seva posada en marxa o funcionament.
- b) Justificació de sòl suficient per a usos productius que comportin activitat econòmica.
- c) Comparatiu i justificatiu de l'equilibri entre els ingressos públics derivats de l'actuació i de les despeses municipals de prestació dels serveis.

Tot això, sobre l'escenari temporal de la programació o etapes del planejament per a cada actuació i entenent que, per poder entrar en un escenari sostenible, ha de quedar equilibrat, si no tant en el particular de cada actuació, si en el equilibri global de les despeses i ingressos de les hisendes locals.

2 ESTUDI ECONÒMIC I FINANCER / PROGRAMA D'ACTUACIÓ (PERÍODES)

Respecte als articles 41 i 42 del *Reial Decret 2159/1978, de 23 de juny, pel que s'aprova el Reglament de Planejament per al desenvolupament i aprovació del Text refós de la Llei sobre regim del sòl i ordenació urbana, aprovada pel Reial Decret 1346/1976, de 9 d'abril*, s'ha executat la feina des dels següents arguments:

1. Les úniques previsions d'obra d'urbanització corresponents a l'estructura general i orgànica del territori i a la implantació dels seus serveis, són les dels dos sectors urbanitzables previstos. La gestió del desenvolupament d'aquests sòls es preveu amb un sistema de compensació, és a dir, d'iniciativa privada, fet pel qual, i atès que ens trobem amb un instrument de planejament urbanístic com unes normes subsidiàries i no d'un pla general, s'entén no és necessària l'avaluació econòmica en aquest moment, ni en aquest instrument, perquè serà el planejament parcial de desenvolupament dels sectors qui n'avaluarà, en el moment adequat de mercat, les repercussions i despeses econòmiques. En tot cas, si que s'ha trobat necessari justificar i quantificar la despesa que suposarà per al consistori municipal la recepció i manteniment dels terrenys una vegada hagin estat degudament urbanitzats i recepcionats, d'acord a la valoració que se'n fa a l'hisenda pública així com la seva programació.
2. En la mateixa sintonia que al primer punt, els sòls urbans no consolidats i que s'han d'executar en previsió d'aquestes normes, s'han previst pel sistema d'iniciativa privada i, per tant, es deriven als anàlisis posteriors que es puguin fer particularitzadament. Als efectes del que suposa a la legislació vigent (impacte i valors sobre el sector públic), s'ha valorat el mateix i les seves necessitats, tant si són d'adquisició, com de funcionament i manteniment.
3. S'ha determinat el caràcter públic i/o privat de les actuacions o inversions a realitzar per les normes subsidiàries i la seva programació. S'han programat les actuacions en allò que s'entén un Programa d'Actuació adaptat al desenvolupament d'unes normes subsidiàries de planejament.

Es relacionen les actuacions proposades en aquesta adaptació que són susceptibles d'afectar l'hisenda pública, i es pondera l'impacte de cada una d'elles, en referència a la implantació i manteniment d'infraestructures o a la posada en funcionament i prestació de serveis resultants. Així mateix es valora la suficiència i adequació del sòl destinat a usos productius.

ACTUACIÓ	VALORACIÓ I IMPACTE A L'HISENDA PÚBLICA	VALORACIÓ ADQUISICIÓ DEL SÒL	PROGRAMACIÓ ACTUACIÓ PERÍODE
1. Requalificació de terrenys de l'aparcament del cementiri per a destinar-los a parc verd. (947 m ²).	Implantació: 66.290,00€ Manteniment: 1.500,00€/anuals. Funcionament: 1.200,00€	Adquisició sòl: 0 € (Propietat de l'Ajuntament)	Implantació: 1 any. Manteniment: A partir de 2.013. Funcionament: A partir de 2.013.-.
2- Qualificació de nou sistema general d'espai lliure públic en sòl rústic, Pont Trencat. (1.371 m ²).	Implantació: 34.275,00€ Manteniment: 800,00€/anuals. Funcionament: 1.400,00€	Adquisició sòl: 10.968,00€ (Expropiació)	Implantació: 4 anys. Manteniment: A partir de 2.016. Funcionament: A partir de 2.016.
3- Qualificació de nou sistema general d'espai lliure públic en sòl rústic, connexió cementiri. (12.867 m ²).	Implantació: 321.675,00€ Manteniment: 2.000,00€/anuals. Funcionament: 1.800,00€	Adquisició sòl: 102.936,00€ (Expropiació)	Implantació: 4 anys. Manteniment: A partir de 2.016. Funcionament: A partir de 2.016.
4- Qualificació de nou sistema general d'espai lliure públic en sòl rústic, connexió URB-01. (7.490 m ²).	Implantació: 187.250 € Manteniment: 1.000,00€/anuals. Funcionament: 1.600,00€	Adquisició sòl: 59.920 € (Expropiació)	Implantació: 4 anys. Manteniment: A partir de 2.016. Funcionament: A partir de 2.016.
5- Qualificació de nou sistema general d'equipaments en sòl rústic. Ampliació cementiri. (4.052 m ²).	Implantació: 202.600,00€ Manteniment: 4.000,00€/anuals. Funcionament: 4.600,00€	Adquisició sòl: 32.416,00€ (Expropiació)	Implantació: 2 anys. Manteniment: A partir de 2.014. Funcionament: A partir de 2.014.
6- Qualificació de nou sistema general d'equipaments en sòl rústic. Ampliació equipament docent. (3.810 m ²).	Implantació: 190.500,00€ Manteniment: 4.000,00€/anuals. Funcionament: 4.600,00€	Adquisició sòl: 30.480,00€ (Expropiació)	Implantació: 2 anys. Manteniment: A partir de 2.014. Funcionament: A partir de 2.014.
7- Qualificació de nou sistema general d'equipaments en sòl rústic. Ampliació poliesportiu. (14.300 m ²).	Implantació: 715.000,00€ Manteniment: 25.000,00€/anuals. Funcionament: 14.600,00€	Adquisició sòl: 114.400,00€ (Expropiació)	Implantació: 4 anys. Manteniment: A partir de 2.014. Funcionament: A partir de 2.014.
8- Adequació i millora del vial d'accés a l'estació, delimitant un sistema general viari en sòl rústic. (2.600 m ²).	Implantació: 65.000,00€ Manteniment: 5.000,00€/anuals. Funcionament: 600,00€	Adquisició sòl: 20.800,00€ (Expropiació)	Implantació: 2 anys. Manteniment: A partir de 2.014. Funcionament: A partir de 2.014.
9- S'inclou com a sistema general en sòl rústic una bassa d'aigües depurades a instàncies d'un projecte elaborat per la Conselleria d'Agricultura. (44.335 m ²)	Implantació: 00,00€ (Govern). Manteniment: 00,00€ (Govern). Funcionament: 00,00€ (Govern).	Adquisició sòl: 00,00€ (Govern).	Implantació: 1 any. Manteniment: A partir de 2.013. Funcionament: A partir de 2.013.-.

10. Vial d'entrada al polígon (3.774 m ²)	Implantació: 00,00€ (Adscrit al sector URB-02). Manteniment: 00,00€ (CIM) Funcionament: 00,00€ (CIM).	Adquisició sòl: 00,00€ (adscrit a l'URB-02).	Implantació: 4 anys. Manteniment: A partir de 2.016. Funcionament: A partir de 2.016.-
11. Viari de connexió de l'estació amb la Ma-2022	Implantació: 00,00€ (SFM). Manteniment: 2.500 €/anuals. Funcionament: 00,00€ (SFM).	Adquisició sòl: 00,00€ (SFM).	Implantació: 2 anys. Manteniment: A partir de 2.014. Funcionament: A partir de 2.014.
12. Subestació elèctrica (Estació de Consell)	Implantació: 00,00€ (SFM). Manteniment: 00,00€ (SFM). Funcionament: 00,00€ (SFM).	Adquisició sòl: 00,00€ (SFM).	Implantació: 2 anys. Manteniment: A partir de 2.014. Funcionament: A partir de 2.014.
13. Sector urbanitzable URB-01	Implantació: - (Compensació). Manteniment: 6.500 €/anuals. Funcionament: - (Compensació).	Adquisició sòl: 0,00 € (Cessió viari i ELP gratuïta i 10% cessió de l'edificabilitat mitjana ponderada).	Implantació: 4 anys Manteniment: A partir de 2.016. Funcionament: A partir de 2.016.
14. Sector urbanitzable URB-02	Implantació: - (Compensació). Manteniment: 6.500 €/anuals. Funcionament: - (Compensació).	Adquisició sòl: 0,00 € (Cessió viari i ELP gratuïta)	Implantació: 4 anys Manteniment: A partir de 2.016. Funcionament: A partir de 2.016
15. ELP (4.745,36 m ²), equipaments (2.359 m ²) i viari (18.705 m ²) i de la UE-1.	Implantació: - (Compensació). Manteniment: 4.500 €/anuals. Funcionament: - (Compensació).	Adquisició sòl: 0,00 € (Cessió viari, equipament i ELP gratuïta, 10% cessió de l'edificabilitat mitjana ponderada)	Implantació: 2 anys Manteniment: A partir de 2.014. Funcionament: A partir de 2.014
16. ELP (772,6 m ²), i viari (2.040,4 m ²) de la UE-2.	Implantació: - (Compensació). Manteniment: 3.500 €/anuals. Funcionament: - (Compensació).	Adquisició sòl: 0,00 € (Cessió viari i ELP gratuïta, 10% cessió de l'edificabilitat mitjana ponderada)	Implantació: 2 anys Manteniment: A partir de 2.014. Funcionament: A partir de 2.014
17. Viari de la UE-3 (1.566 m ²)	Implantació: - (Compensació). Manteniment: 1.500 €/anuals. Funcionament: - (Compensació).	Adquisició sòl: 0,00 € (Cessió viari gratuïta)	Implantació: 2 anys Manteniment: A partir de 2.014. Funcionament: A partir de 2.014

18. Viari de la UE-5 (1.181,22 m ²)	Implantació: - (Compensació). Manteniment: 1.500 €/anuals. Funcionament: - (Compensació)	Adquisició sòl: 0,00 € (Cessió viari gratuïta, 10% cessió de l'edificabilitat mitjana ponderada)	Implantació: 2 anys Manteniment: A partir de 2.014. Funcionament: A partir de 2.014
19. Viari de la UE-6 (3.047,79 m ²)	Implantació: - (Compensació). Manteniment: 2.000 €/anuals. Funcionament: - (Compensació)	Adquisició sòl: 0,00 € (Cessió viari gratuïta, 10% cessió de l'edificabilitat mitjana ponderada)	Implantació: 2 anys Manteniment: A partir de 2.014. Funcionament: A partir de 2.014
20. ELP (2.787 m ²) i viari (5.324 m ²) de la UE-7	Implantació: - (Compensació). Manteniment: 3.500 €/anuals. Funcionament: - (Compensació)	Adquisició sòl: 0,00 € (Cessió viari i ELP gratuïta, 10% cessió de l'edificabilitat mitjana ponderada)	Implantació: 2 anys Manteniment: A partir de 2.014. Funcionament: A partir de 2.014
21. Viari de l'UE-8 (1.920,35 m ²)	Implantació: - (Compensació). Manteniment: 1.500 €/anuals. Funcionament: - (Compensació)	Adquisició sòl: 0,00 € (Cessió viari gratuïta, 10% cessió de l'edificabilitat mitjana ponderada)	Implantació: 2 anys Manteniment: A partir de 2.014. Funcionament: A partir de 2.014
22. Adquisició de terrenys per ampliació de la depuradora (1.500 m ²)	Implantació: ABAQUA. Manteniment: ABAQUA. Funcionament: ABAQUA	Adquisició sòl: 12.000 €	Implantació: 2 anys Manteniment: A partir de 2.014. Funcionament: A partir de 2.014

3 INFORME DE SOSTENIBILITAT ECONÒMICA. MEMÒRIA DE SOSTENIBILITAT ECONÒMICA.

Com es veu a partir de l'anàlisi de la taula anterior de l'estudi econòmic, moltes de les actuacions queden diferides a plans o projectes que les executaran per la iniciativa privada amb el corresponent repartiment de càrregues i beneficis o a càrrec d'altres administracions, d'acord al que es detalla.

A continuació s'inclou una relació detallada de les actuacions de la taula anterior:

1. Es preveu que una part de l'aparcament del cementiri municipal es destini a parc verd amb una superfície de 947 m². Es tracta de terrenys que estan classificats com a sòl urbà pel planejament vigent.
2. Espai lliure públic del Pont Trencat, es tracta d'un espai romanent entre el torrent de Solleric i l'antiga carretera de Consell a Alaró.
3. Espai lliure públic de connexió amb el cementiri, els terrenys que s'inclouen en aquest espai delimiten una franja a cada costat del carrer que dona accés al cementiri.
4. Espai lliure públic contigu a SUP-1 que donarà continuïtat a la zona verda del mateix.
5. Reserva d'espai com a sistemes generals d'equipaments en sòl rústic per ampliació del cementiri.
6. Reserva d'espai com a sistemes generals d'equipaments en sòl rústic per ampliació de la zona d'equipaments docents, terrenys contigus a l'escoleta.
7. Reserva d'espai com a sistemes generals d'equipaments en sòl rústic per ampliació de la zona d'equipaments esportius, terrenys contigus a la zona esportiva.
8. Es preveu l'adequació i millora del vial d'accés a l'estació, delimitant un sistema general viari en sòl rústic. S'haurà d'ampliar el camí actual i s'introduiran carrils per vianants i ciclistes. La superfície de tot el vial són 8.759 m² dels quals se n'hauran d'expropiar per a l'adequació, aproximadament, 2.600 m².
9. S'inclou com a sistema general en sòl rústic una bassa d'aigües depurades a instàncies d'un projecte elaborat per la Conselleria d'Agricultura.
10. Vial d'entrada al polígon industrial. Es tracta d'un sistema general viari en sòl rústic que es disposa de manera paral·lela a la carretera de Palma i que ocupa l'àrea de protecció territorial contigua al sector URB-02. Aquest vial només es podrà destinar a vial d'accés però no podrà tenir la consideració de sòl urbà. 3.774 m². Queda adscrit al sector urbanitzable industrial URB-02 i la seva obtenció és a càrrec del sector.
11. Sistema viari projectat que parteix de l'estació del tren cap a la carretera Ma-2022 (cap a l'est) i des de l'estació cap al nord pel camí de Sant Jordi. Projecte d'SFM.

12. Subestació elèctrica (Estació de Consell). Projecte d'SFM.
13. Sector urbanitzable residencial URB-01. Sistema general d'Espais Lliures 5.280 m², ELP (local) 2.640 m², equipaments locals 920 m², i vials i infraestructures 7.865 m².
14. Sector urbanitzable industrial URB-02. ELP (local) 5.775,2 m², Equipaments locals 2.311 m², Vials i infraestructures 7.700 m², Sistema General Viari adscrit al sector 3.774 m².
15. Espai lliure públic, equipaments i viari de la UE-1. No té afecció directa atès que es desenvolupa pel sistema de compensació.
16. Espai lliure públic i viari de la UE-2. No té afecció directa atès que es desenvolupa pel sistema de compensació.
17. Viari de la UE-3. No té afecció directa atès que es desenvolupa pel sistema de compensació.
18. Viari de la UE-5. No té afecció directa atès que es desenvolupa pel sistema de compensació.
19. Viari de la UE-6. No té afecció directa atès que es desenvolupa pel sistema de compensació.
20. Viari i ELP de la UE-7. No té afecció directa atès que es desenvolupa pel sistema de compensació.
21. Viari de la UE-8. No té afecció directa atès que es desenvolupa pel sistema de compensació.
22. Adquisició dels terrenys de l'ampliació de la depuradora i que en planejament vigent estan classificats com a sòl urbà. La condició dels terrenys contigus a la depuradora existent és la de sòl rural. Tot i que la implantació, funcionament i manteniment de la infraestructura correspon a l'ABAQUA, l'adquisició dels terrenys l'haurà de fer l'Ajuntament.

Aquestes actuacions suposen un total de despesa municipal prevista pel planejament urbanístic de:

1. Manteniment:	76.800 €/ anuals.
2. Implantació:	1.782.590 €
3. Adquisició del sòl:	383.920 €
4. Funcionament:	30.400 €

El punt 1, Manteniment, no suposa càrregues específiques en l'aspecte econòmic i les despeses valorades d'impacte a l'hisenda pública en aquest punt, seran repartides anualment en els pressupostos municipals a partir del moment que estiguin executades les actuacions i s'hagin de començar a mantenir.

La resta de despesa en actuacions urbanístiques municipals, suma un total de 2.196.910 €, i s'ha previst que siguin autofinançades a través de les taxes municipals urbanístiques en les previsions del sòl urbà no edificat i les cessions obligatòries de desenvolupament del sòl urbà no

consolidat i sòl urbanitzable, previstes pel sistema de compensació (l'edificabilitat mitjana ponderada no es quantifica, en tant es tracta d'un valor de mercat modificable amb el temps en que sigui aplicat, encara que d'un primer càlcul de les cessions obligatòries, la xifra prevista supera àmpliament la despesa total prevista en el planejament per part de la corporació municipal per a l'execució completa del planejament).

4 CONCLUSIÓ.

Es pot concloure que totes les previsions de l'estudi econòmic global i particularitzat de les propostes de desenvolupament d'aquestes normes subsidiàries generen un balanç a favor del municipi en els pròxims 8 anys, no quantificat donada la seva variabilitat, però que no deixa lloc a dubtes, en tant les despeses són menors i assumibles per part de la corporació en els pressuposts globals en la pròxima dècada. Per tant, està garantida la sostenibilitat econòmica pretesa per la legislació vigent, tot i tenint en compte que, per a minvar el menys possible el patrimoni municipal del sòl, algunes de les actuacions proposades no han de ser expressament finançades amb les actuacions de saldo positiu d'aquestes normes (compensació / edificabilitat mitjana ponderada i taxes d'obres), sinó que es pot anar a cercar, en el seu moment, altres vies de finançament.

En qualsevol cas, les previsions de despeses d'aquestes normes, en qualsevol sentit i temporalitat, seran previstes globalment per la corporació, en el moment d'aprovació definitiva d'aquestes normes per, posteriorment, preveure-les en els pressuposts anuals que pertoquin de la corporació.

Sgt: **Josep Antoni Aguiló**

Arquitecte

Sgt: **Antoni Pons**

Geògraf

Sgt: **Miquel Àngel Escanelles**

Geògraf

Palma, a 2 d'octubre de 2012