



**EXCM. AJUNTAMENT DE SANTA MARGALIDA**

---

**NORMES SUBSIDIÀRIES DE PLANEJAMENT DEL MUNICIPI DE  
SANTA MARGALIDA  
MODIFICACIÓ PUNTUAL RELATIVA A LA CLASSIFICACIÓ  
D'UN SECTOR URBANITZABLE DIRECTAMENT ORDENAT  
D'EQUIPAMENTS I APARCAMENTS PÚBLICS**

**INFORME DE SOSTENIBILITAT ECONÒMICA**

**DOCUMENT D'APROVACIÓ INICIAL**

## **ÍNDEX GENERAL**

### **01.- NORMATIVA D'APLICACIÓ**

### **02.- MEMÒRIA DE SOSTENIBILITAT ECONÒMICA**

2.1.- Objectius

2.2.- Determinació de les administracions afectades i del manteniment de les actuacions

2.2.1.- Concepte

2.2.2.- Actuacions d'urbanització

2.3.- Valoració econòmica de les noves infraestructures i serveis resultants

2.4.- Valoració de les despeses previstes al pressupost municipal

2.5.- Valoració dels ingressos previstos al pressupost municipal

2.6.- Anàlisi del pressupost de despeses. Identificació de les despeses depenents i independents.

2.7.- Sostenibilitat econòmica del planejament

2.8.- Conclusió

## **ANNEX I**

### **DADES DE L'INFORME DE SOSTENIBILITAT ECONÒMICA**

## MEMÒRIA DE SOSTENIBILITAT ECONÒMICA

L'informe o memòria de sostenibilitat econòmica té per objecte l'estudi i anàlisi del cost públic del manteniment i conservació de les infraestructures i serveis derivats de les actuacions d'urbanització, és a dir:

1. Les de nova urbanització que suposen en pas d'un àmbit de sòl de la situació de rural a la d'urbanitzat mitjançant la creació de les infraestructures, dotacions públiques i parcel·les edificables.
2. Les que tenen per objecte reformar o renovar la urbanització d'un àmbit de sòl urbanitzat.

A aquest efecte, d'acord amb la "Guía Metodológica para la redacción de Informes de Sostenibilidad Económica" editada pel *Ministerio de Fomento*, s'elabora el present document denominat INFORME DE SOSTENIBILITAT ECONÒMICA DE LES ACTUACIONS DE TRANSFORMACIÓ URBANÍSTICA que pondera l'impacte de les actuacions urbanístiques previstes en el planejament, considerant principalment el manteniment de les noves infraestructures necessàries i la posada en funcionament i prestació dels nous serveis resultants sorgits dels increments de població i activitat previstos. Igualment, presa en consideració la suficiència i adequació del sòl destinat a usos productius.

Informació general sobre el municipi tinguda en compte en aquesta memòria:

- Cens de població el 2016: 11.632 habitants.
- Data de l'última ponència de valors cadastrals: 2000
- Actuacions d'urbanització i/o renovació previstes: segons apartat 2.2.2
- Estimació de la data de finalització de les actuacions d'urbanització i/o de renovació previstes en un escenari recessiu: 2021.

No es considera la diferència d'anys entre les dades d'habitatge secundari de l'INE (2011) i de població de dret (2015) per al càlcul de la població flotant.

Equivalència entre places turístiques i habitants als efectes del càlcul de l'increment de cargues: 0,4 places turístiques = 1 habitant.

### 01.- NORMATIVA D'APLICACIÓ

L'article 22 del Reial decret legislatiu 7/2015, de 30 d'octubre, pel qual s'aprova el text refós de la llei de sòl, estableix que la documentació dels instruments d'ordenació ha d'incloure un informe o memòria de sostenibilitat econòmica en el qual es ponderarà, en particular, l'impacte de l'actuació en les Hisendes Públiques afectades per la implantació i el manteniment de les infraestructures necessàries o la instal·lació i la prestació dels serveis resultants, així com la suficiència i adequació de sòl destinat a usos productius.

L'article 39 de la Llei 2/2014, de 25 de març, d'ordenació i ús del sòl (BOIB, n. 43, de 29.03.14) que estableix que el contingut de l'informe de sostenibilitat econòmica del planejament, a més de l'estimació del cost econòmic de les actuacions previstes i de les previsions de finançament públic, ha de contenir l'anàlisi de la viabilitat econòmica de les actuacions derivades de l'execució del planejament, és a dir:

*L'informe de sostenibilitat econòmica del pla general conté l'estimació del cost econòmic de 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 a privats.*

*En particular i quant a les actuacions al fet que es refereixen les lletres a) i b) de l'article 29.2 d'aquesta llei, quan les ordeni directament el pla general, aquest informe ponderarà 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, així com la suficiència i l'adequació del sòl destinat a usos productius.*

*Específicament i en relació amb l'impacte econòmic per a la hisenda local, s'han de quantificar els costos de manteniment per a l'engegada i la prestació dels serveis públics necessaris per atendre el creixement urbà previst en 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.*

*Quan es delimitin àmbits subjectes a actuacions edificatòries i de regeneració i renovació urbanes, d'acord amb el 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 citada llei estatal.*

## **02.- INFORME DE SOSTENIBILITAT ECONÒMICA**

### **2.1.- Objectius.**

L'informe o memòria de sostenibilitat econòmica, d'acord amb el RDL 2/2008, de 20 de juny, s'ha d'estructurar segons els següents suposats:

- a).- L'impacte de les actuacions d'urbanització en les Hisendes Públiques afectades.

En aquest sentit, l'impacte de les actuacions del planejament en les Hisendes Públiques suposa l'anàlisi prèvia de les infraestructures implantades o de l'engegada de la prestació dels serveis resultants, de quins precisen d'un manteniment i de l'administració a la qual correspon, així com de la valoració econòmica dels costos i ingressos previsibles. Finalment, extreure les conclusions relatives a l'impacte de les actuacions sobre la base de les dades anteriors i a la seva ponderació.

- b).- La suficiència i adequació del sòl destinat a usos productius.

En aquest sentit s'estableix la justificació de la suficiència o adequació dels usos productius.

### **2.2.- Determinació de les administracions afectades i del manteniment de les actuacions.**

#### **2.2.1.- Conceptes.**

Entenem per Hisendes Públiques afectades les següents

- Ajuntament.
- Consell Insular.
- Govern de les Illes Balears.
- Estat.

Entenem per infraestructures i serveis afectats els següents:

- Xarxes d'infraestructura o sistemes generals: viaris, ferroviaris, transport públic, aeroportuari, portuari i infraestructures de serveis (depuradores, col·lectors, incineradores, etc.).

- Serveis: equipaments (docents, sanitaris, esportius, socials, etc.), altres serveis (recollida de residus, transport, etc.)

Els tipus d'impacte són els següents:

- Derivats de la seva implantació: inversió.
- Conseqüència de la seva reposició: millora o adequació d'infraestructures i serveis ja existents.
- Prestació: manteniment o despeses derivades del seu funcionament.

D'acord amb la Llei 2/2014, de 25 de març, d'ordenació i ús del sol (LOUS), les actuacions urbanístiques derivades del planejament poden ser:

- a).- En el sòl urbanitzable, les de nova urbanització mitjançant les quals els terrenys passen de la situació de sòl rural a la de sòl urbanitzat.
- b).- En el sòl urbà, les de reforma integral de la urbanització, entenent per tals les que impliquen la reurbanització general d'un àmbit de sòl amb demolició pràcticament total de les edificacions preexistents i complet redisseny i reimplantació dels serveis urbanístics.
- c).- Les de dotació, que són aquelles que tenen per objecte incrementar les dotacions públiques en un àmbit concret de sòl urbà per reajustar la seva proporció amb l'increment de l'edificabilitat o de la densitat, o amb els nous usos que s'assignin en la seva ordenació, sempre que no requereixin de la reforma integral de la urbanització.

No tenen la consideració d'actuacions de transformació urbanística:

Les actuacions de reordenació, que són aquelles que tenen per finalitat la millora de la qualitat urbana d'un àmbit de sòl urbà, sempre que l'increment de les dotacions públiques que se'n derivi respecte de les inicialment previstes no estigui directament vinculat amb l'ajust de la seva proporció als increments d'edificabilitat, densitat o nous usos que es defineixin; ni tampoc les actuacions de compleció de la urbanització, que són aquelles que tenen per finalitat completar o millorar la urbanització en un àmbit de sòl urbà.

#### 2.2.2.- Actuacions d'urbanització.

Les actuacions previstes en el planejament són les següents:

- a).- En sòl urbà.  
No hi ha cap.
- b).- En sòl urbanitzable no ordenat.  
No hi ha cap.
- c).- En sòl urbanitzable directament ordenat.

Sector de sòl urbanitzable directament ordenat (SUDO-01SM) que s'implanta amb la finalitat de destinar-ho a equipaments i aparcaments públics:

SANTA MARGALIDA EQ-S/A	Superficie m2	Porcentaje %	Aprovech. m2/m2	Aprovech. m2/t	Indice lr o lt	Viviendas nº	Población nº
USOS NO LUCRATIVOS							
Superficies de viario y/o aparcamientos	1.640,00	52,23%		0,00			
Superficie de espacio libre público (ELP)	0,00	0,00%		0,00			
Superficie de equipamientos (EQ)	1.500,00	47,77%	1,00	1.500,00	0,00	0,00	0,00
Superficie de infraestructuras	0,00	0,00%		0,00			
Total usos no lucrativos	3.140,00	100,00%		1.500,00			
USOS LUCRATIVOS							
Superficie residencial plurifamiliar	0,00	0,00%		0,00			
Superficie residencial unifamiliar	0,00	0,00%		0,00			
Superficie de uso residencial HPO	0,00	0,00%		0,00			
Superficie de uso turístico	0,00	0,00%		0,00			
Superficie de uso terciario (comercial)	0,00	0,00%		0,00			
Superficie de uso industrial	0,00	0,00%		0,00			
Superficie de equipamiento privado	0,00	0,00%		0,00			
Superficie de espacio libre privado	0,00	0,00%		0,00			
Total usos lucrativos	0,00	0,00%		0,00			
AMBITO DEL SECTOR	3.140,00	100,00%	0,48	1.500,00		0	0
Sistema general de espacios libres públicos o viario	324,00	9,35%		0,00			

Les dades indicades anteriorment són només a l'efecte del càlcul teòric d'ingressos per a la justificació de la sostenibilitat econòmica del planejament. Les condicions d'edificació es regiran per la fitxa particularitzada del document de gestió i normes urbanístiques.

L'administració directament afectada per les anteriors actuacions és l'ajuntament, sense que les altres administracions hagin de suportar costos com a conseqüència de les mateixes. Això amb independència que l'ajuntament o altres administracions intervinguin en la construcció dels equipaments públics previstos en el sòl obtingut.

En les anteriors actuacions d'urbanització, l'administració local haurà d'intervenir en les despeses derivades del manteniment dels serveis implantats, és a dir:

- Proveïment d'aigua potable, de reg i contra incendis.
- Evacuació d'aigües residuals, de drenatge i pluvials.
- Enllumenat públic.
- Manteniment dels jardins de les zones verdes i de les plantacions en vials.
- Manteniment de vies públiques.
- Recollida d'escombraries i neteja viària.
- Transport públic.
- Els resultants del manteniment de les zones d'equipaments públics de caràcter local fins a la seva edificació.

No obstant això, determinats serveis compten amb ingressos derivats de taxes específiques establertes mitjançant ordenances (evacuació d'aigües, recollida d'escombraries, etc.).

### 2.3.- Valoració econòmica de les noves infraestructures i serveis resultants.

Una vegada descrites les actuacions d'urbanització previstes en el planejament és necessari valorar el seu impacte sobre la Hisenda Pública del municipi segons els següents tipus:

- a).- Actuacions que generen creixement poblacional i que suposaran un increment de despeses i ingressos, com a conseqüència de les noves infraestructures i serveis, l'evolució dels quals haurà de planificar-se als pressupostos.
- b).- Actuacions que no generen creixement poblacional per estar destinades a la millora de la urbanització ja existent o al sector secundari o terciari.

### 2.4.- Valoració de les despeses previstes al pressupost municipal.

En primer lloc determinem les despeses i ingressos fixos (constants) i els variables (segons l'exercici) previstos als pressupostos de l'ajuntament per a l'any en curs segons la següent classificació:

a).- Operacions corrents.

Capítol 1. Despeses fixes i variables dels òrgans de govern, personal directiu i funcionaris.

- Òrgans de govern.
- Personal eventual.
- Personal funcionari.
- Personal laboral.
- Incentius al rendiment.
- Prestacions i despeses socials.

Capítol 2. Despeses en béns corrents i serveis.

- Arrendaments i cànon.
- Manteniment de vies urbanes, camins, clavegueram, parcs i jardins, instal·lacions esportives, cementiri, escorxador, unitats sanitàries, escoles, etc.
- Materials, subministraments i uns altres.
- Indemnització per raó del servei.
- Treballs realitzat per altres empreses.

Capítol 3. Despeses financeres.

Interessos i comissions de préstecs amb diferents bancs i caixes d'estalvi, els quals són despeses creixents en el temps).

Capítol 4. Transferències corrents.

Ajudes o subsidis a altres sectors o agents econòmics, que l'ajuntament desemborsa amb l'objecte de sufragar despeses de consum o d'operació, és a dir:

- A ens públics i societats mercantils de l'entitat local.
- A entitats locals.
- A empreses privades.
- A famílies i institucions sense finalitats de lucre.

b).- Operacions de capital.

Capítol 5. Inversions reals.

Inversió associada al funcionament operatiu dels serveis.

Capítol 6. Transferències de capital.

- A ens públics i societats mercantils de l'entitat local.
- A famílies i Institució amb sense finalitats de lucre.

Capítol 7. Actius financers,

Capítol 8. Passius financers.

## 2.5.- Valoració dels ingressos previstos al pressupost municipal.

Igual que en l'estimació de les despeses, es procedeix a l'avaluació econòmica dels ingressos previstos per al mateix període segons la seva naturalesa.

a).- Operacions corrents.

Capítol 1. Impostos directes.

- Impostos sobre béns immobles, imposats vehicles de tracció mecànica i impostos sobre increment del valor del terreny.
- Impostos sobre activitats econòmiques.

Capítol 2. Impostos indirectes.

- Impostos sobre construccions, instal·lacions i obres.
- Taxes (clavegueram, recollida escombraries, conducció cadàvers i serveis funeraris i escorxadors).
- Taxes i altres ingressos (centre d'estades diürnes, servei d'ajuda a domicili, escola de música, instal·lacions esportives, teatre).
- Taxes (llicències, documents, retirada de vehicles, obertura d'establiments, etc.).
- Taxes (aparcament de vehicles, reserva carrega / descàrrega, telecomunicacions, etc.).

Capítol 3. Taxes i altres ingressos.

1. Ingressos fixos.

- Ingressos de dipòsit.
- Rendes de béns immobles.
- Productes de concessions i aprofitaments especials.
- Total ingressos patrimonials.
- Transferències de capital.

2. Ingressos variables.

Capítol 4. Transferències corrents.

- Participació en tributs, fons i impostos.
- Altres transferències corrents (subvencions o ajudes).

Capítol 5. Ingressos patrimonials.

b).- Operacions de capital.

Capítol 6. Alienació d'inversions reals.

Capítol 7. Transferències de capital.

Capítol 8. Actius financers.

Capítol 9. Passius financers.



## **2.6.- Anàlisi del pressupost de despeses. Identificació de les despeses depenents i independents.**

- a).- Serveis públics bàsics.
  - Seguretat i mobilitat ciutadana.
  - Habitatge i urbanisme.
  - Benestar comunitari.
  - Medi ambient.
  
- b).- Actuacions de protecció i promoció social.
  - Pensions.
  - Altres prestacions econòmiques a favor dels empleats.
  - Serveis socials i promoció social.
  - Foment de l'ocupació.
  - Sanitat.
  - Educació.
  - Cultura.
  - Esport.
  
- c).- Actuacions de caràcter econòmic.
  - Agricultura, ramaderia i pesca.
  - Industrial i energia.
  - Comerç, turisme i petites i mitges empreses.
  - Transport públic.
  - Infraestructures.
  - Recerca, desenvolupament i innovació.
  - Altres actuacions de caràcter econòmic.
  
- d).- Actuacions de caràcter econòmic.
  - Agricultura, ramaderia i pesca.
  - Indústria i energia.
  - Comerç, turisme i petites i mitges empreses.
  - Transport públic.
  - Infraestructures.
  - Recerca, desenvolupament i innovació.
  - Altres actuacions de caràcter econòmic.
  
- i).- Actuacions de caràcter general.
  - Òrgans de govern.
  - Serveis de caràcter general.
  - Administració financera i tributària.
  - Transferències a altres Administracions Públiques.

## **2.7.- Sostenibilitat econòmica del planejament.**

A través de les anteriors valoracions d'ingressos i despeses s'han obtingut les necessitats econòmiques generals del municipi abans de l'engegada de les actuacions del planejament i que corresponen a l'actual

estat poblacional i a les necessitats de serveis públics que generen. Atès que l'augment poblacional, d'acord amb el planejament, es produirà de forma successiva al llarg del temps de forma sostenible, l'increment de les infraestructures i serveis anirà correlacionat l'augment dels pressupostos anuals.

a).- Despeses derivades de les noves actuacions d'urbanització.

Aquestes poden ser:

- Actuacions que generen augment poblacional.
- Actuacions destinada al sector serveis i equipaments.

A l'efecte del càlcul d'ingressos i despeses, es considera com a data de finalització de les actuacions d'urbanització:

- En un escenari recessiu.

Es considera que el ritme de producció immobiliària igual o menor a la meitat del corresponent escenari normalitzat. S'adopta un període de 8 anys.

- En un escenari normalitzat.

L'edificació s'executa a un ritme adequat a la demanda mitjana. S'adopta un període de 6 anys.

- En un escenari expansiu.

Es considera que el ritme de construcció de les edificacions és igual o superior al doble del normalitzat. S'adopta un període de 4 anys.

En aquest cas, s'adopta només l'escenari de 4 anys d'acord amb la fitxa per al desenvolupament d'aquest sector.

En qualsevol cas, l'Administració local haurà de rebre el sòl de cessió pública i gratuïta corresponent a l'aprofitament mitjà ponderat (AMP) segons les zones una vegada el sector ja estigui urbanitzat i sense participar en aquests costos. En aquest cas, en tractar-se sòl públic amb una finalitat pública no existeix AMP.

b).- Ingressos derivats de les noves actuacions d'urbanització.

- Els derivats de la cessió de l'aprofitament mitjà ponderat de cessió o de la seva monetarització.
- Els associats directament al propi fet constructiu, és a dir els que es derivin de les llicències i de l'impost de construccions i obres (ICIO) i que no es consideren com a ingressos assignats a suportar els costos de manteniment.
- Els derivats de la tramitació d'expedients de parcel·lació, segregació, etc., així com altres derivats del permís de col·locació de cartells, cèdules urbanístiques, assenyalament d'alineacions i rasants, certificats, etc., que no es considera com a ingrés assignat a suportar els costos de manteniment.
- La taxa per llicència de primera ocupació la base imposable de la qual depèn de la seva regulació en l'ordenança fiscal i que no es considera com a ingrés assignat a suportar els costos de manteniment.
- Els que es produeixen de forma constant i anual, és a dir: l'impost sobre Béns Immobles (IBI), imposat sobre activitat econòmica (IAE), imposat sobre vehicles de tracció mecànica (IVM) i taxes (guals, ocupació espais públics, etc.) i transferències corrents, inclosa la recaptació per sancions de tràfic.

Aquests ingressos es justifiquen i calculen en l'annex a la present memòria.

- c).- No es consideren les taxes per ocupació d'espais públics a l'efecte del còmput d'ingressos en ser una taxa aleatòria que depèn en gran manera dels diversos usos als quals es destinin les plantes baixes comercials.
- d).- Quant a les transferències corrents, els ingressos més importants són les transferències d'altres Administracions que depèn dels POS i que la seva variable més significativa és el nombre de residents, per la qual cosa no es consideren per a l'estimació d'ingressos atès que, a més, no es destina exclusivament al manteniment d'infraestructures, sinó que té altres destinacions molt diverses.

## 2.8.- Conclusió.

Considerant la relació d'ingressos i despeses estimada en l'annex I podem concloure que el planejament no és sostenible econòmicament amb els recursos generats sinó que serà necessari incorporar els costos generats al pressupost municipal.

En qualsevol cas, l'ajuntament té la total propietat dels terrenys de l'àmbit.

En tractar-se d'un sector urbanitzable no lucratiu, els costos seran assumits per l'administració sense que hagi d'existir viabilitat econòmica de l'actuació, per la qual cosa aquest estudi no és preceptiu en aquest cas.

Santa Margalida, agost de 2017



José Ma Mayol Comas  
Antoni Ramis Ramos  
**ARQUITECTES**