

PLA GENERAL
ARIANY

**MEMÒRIA DE SOSTENIBILITAT
ECONÒMICA
ANÀLISI DE LA VIABILITAT
ECONÒMICA DE LES
ACTUACIONS URBANÍSTIQUES**

**DOCUMENT D'APROVACIÓ INICIAL
JUNY/2025**

PLA GENERAL

MEMÒRIA DE SOSTENIBILITAT ECONÒMICA

ÍNDEX

MEMÒRIA DE SOSTENIBILITAT ECONÒMICA

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

2.2.3. 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 dependents i independents.

2.7. Sostenibilitat econòmica del planejament

2.8. Conclusió

03. MANTENIMENT DE LES ACTUACIONS AÏLLADES I SISTEMES GENERALS

3.1. Valoració de les despeses derivades del manteniment de les actuacions aïllades i dels sistemes generals.

3.2. Conclusions.

ANNEX I

DADES DE L'INFORME DE SOSTENIBILITAT ECONÒMICA

ANÀLISI DE LA VIABILITAT ECONÒMICA DE LES ACTUACIONS DERIVADES DE L'EXECUCIÓ DEL PLANEJAMENT

01. NORMATIVA D'APLICACIÓ

02. ANÀLISI DE LA VIABILITAT ECONÒMICA DE LES ACTUACIONS

2.1. Objecte.

2.2. Contingut.

2.3. Data a la qual han de referir-se les valoracions.

2.4. Tipus d'actuacions de transformació urbanística i legislació aplicable.

2.5. Actuacions de transformació urbanística en sòl urbà.

2.6. Actuacions de transformació urbanística en sòl urbanitzable.

2.7. Conclusions.

ANNEX II

DADES DE L'ANÀLISI DE LA VIABILITAT ECONÒMICA DE LES ACTUACIONS DERIVADES DE L'EXECUCIÓ DEL PLANEJAMENT

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, prendre en consideració la suficiència i adequació del sòl destinat a usos productius.

D'acord amb l'esmentada guia, a l'apartat d'inversió pública i d'increment patrimonial de la nova ordenació haurà de diferenciar entre:

- a. L'eventual execució de les obres d'urbanització necessàries per a la transformació del sòl.

Els propietaris són els que han de finançar la totalitat de les despeses de producció per a la disposició de sòl edificable i, com a compensació per això, reben l'aprofitament urbanístic o les plusvàlues derivades de l'acció urbanística. Per tant, l'administració no participa en la inversió per a l'execució de les obres d'urbanització.

- b. L'execució d'espais lliures o infraestructures corresponents als sistemes generals.

L'execució d'aquestes obres es finança amb càrrec a les administracions públiques que han de suportar la despesa i estimar el moment en què s'ha de realitzar.

- c. L'edificació d'equipaments públics municipals o integrats a la xarxa secundària de dotacions inclosa en l'àmbit de l'actuació. S'haurà d'estimar l'import de la inversió, identificar l'administració responsable de la mateixa i estimar el moment en què es produeix.

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

LIQUIDACIÓ PRESSUPOST MUNICIPAL	2.022
POBLACIÓ (2022)	912
POBLACIÓ (2011)	883
HABITATGES PRINCIPALS (2011)	357
HABITATGES SECUNDARIS (2011)	154
POBLACIÓ FLOTANT (2011)	381

No es considera la diferència d'anys entre les dades d'habitatge secundari de l'INE (2011) i de població de dret (2022) 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.

En el cas d'actuacions que suposin un increment del sostre edificable sense que això repercuteixi en l'augment poblacional s'adopta com a instrument analític la variable de "habitant equivalent", és a dir que 50 m2/sostre d'ús productiu (industrial o terciari) equivalen a 1 habitant equivalent.

Data de l'última ponència de valors cadastrals: **2013**

Estimació de la data de finalització de les actuacions d'urbanització i/o de renovació previstes segons el tipus d'escenari considerat:

- Recessiu: 2036
- Normalitzat: 2034
- Expansiu: 2032

Aquesta previsió s'ha considerat a partir de les dades obtingudes de temps d'aprovació dels planejaments.

Actualment els ritme real de desenvolupament de les actuacions, a conseqüència de la complexitat de la tramitació enfront de les distintes administracions són els següents:

- Recessiu: 12 anys.
- Normalitzat: 10 anys.
- Expansiu: 8 anys.

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 3.1 del Reial Decret 1492/2011, de 24 d'octubre, pel qual s'aprova el Reglament de Valoracions de la Llei de Sòl, que preveu:

"De acuerdo con lo dispuesto en el artículo 15.4 del texto refundido de la Ley de Suelo, 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.

Específicamente y en relación con el impacto económico para la Hacienda local, se cuantificarán los costes de mantenimiento por la puesta en marcha y la prestación de los servicios públicos necesarios para atender el crecimiento urbano previsto en el instrumento de ordenación, y se estimará el importe de los ingresos municipales derivados de los principales tributos locales, en función de la edificación y población potencial previstas, evaluados en función de los escenarios socio-económicos previsibles hasta que se encuentren terminadas las edificaciones que la actuación comporta."

D'altra banda, l'article 38 de la Llei 12/2017, de 29 de desembre, d'urbanisme de les Illes Balears (BOIB n. 160, de 29.12.17), d'ara endavant LUIB, 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 supòsits:

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.

La justificació de la suficiència i adequació del sòl destinat a usos productius té la finalitat de re equilibrar l’equació residència-treball que garanteixi un raonable i limitat procés de desplaçaments i mobilitat urbana derivada de l’accés a l’activitat laboral amb el consegüent estalvi energètic i la millora de la qualitat de vida urbana.

En aquest sentit s’estableix la següent justificació de la suficiència o adequació dels usos productius, és a dir: determinar si la reserva de sòl per a usos productius, que són aquells usos generadors d’ocupació (industrial, empresarial, terciari, serveis, etc.), és suficient per a atendre les necessitats de la població resident.

En aquest cas, si atenem a la població generada dins de l’ordenació de les unitats d’actuació, aquesta ha estat la següent:

No hi ha cap.

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.

Les actuacions d'urbanització derivades del planejament poden ser:

a. De nova urbanització.

Són aquelles que suposen el pas d'un àmbit de sòl de la situació de sòl rural a la d'urbanitzat per crear, juntament amb les corresponents infraestructures i dotacions públiques, una o més parcel·les aptes per a l'edificació o ús independent i connectades funcionalment amb la xarxa dels serveis exigits per l'ordenació territorial i urbanística.

b. De reforma o renovació.

Les que tinguin per objecte reformar o renovar la urbanització d'un àmbit de sòl ja urbanitzat.

2.2.2. Actuacions d'urbanització.

Les actuacions d'urbanització previstes en el planejament, d'acord amb els objectius exposats en la memòria justificativa, tenen com a objectiu un creixement sostenible del municipi, amb un increment d'infraestructures, serveis i població ordenat que disposi d'equipaments i d'espais lliures públics.

Aquestes actuacions són les següents:

a. En sòl urbà.

No hi ha cap.

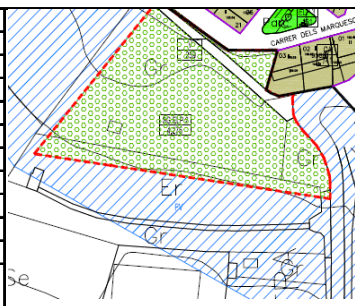
b. En sòl urbanitzable.

SUDO 1**FITXA DE GESTIÓ URBANÍSTICA**

	Superfícies	Percentatge	Aprofitament urbanístic	
	m2	%	m2/m2	m2/sostre
USOS NO LUCRATIUS				
Superfície de viari (V)	623,00	4,87%	0,00	0,00
Superfície d'aparcament (AP)	5.128,00	40,09%	0,00	0,00
Superfície d'espais lliures públics (SG ELP)	2.983,00	23,32%	0,04	119,32
Superfície d'infraestructures i serveis (S)	4.058,00	31,72%	1,33	5.397,14
Superfície d'equipaments (EQ)	0,00	0,00%	0,00	0,00
Total usos no lucratiu	12.792,00	100,00%		5.516,46
ÀMBIT DEL SECTOR	12.792,00	100,00%	0,43	5.516,46
Sistemes generals adscrits (SG V/ELP)	1.290,00	9,16%	0,00	0,00
Sistema d'actuació	Expropiació	OBSERVACIONS		
PROGRAMACIÓ	Terminis (anys)			
Aprovació projecte d'expropiació	6	Els anterior terminis no seran acumulatius.		
Aprovació projecte d'urbanització o dotació	8	S'admeten variacions de superfícies degudes a una millor precisió en l'escala de treball.		
Execució de la urbanització	10	Els paràmetres urbanístics i usos seran els que estableix l'article 5.3.05 de les normes del POD.		
Inici de les obres d'edificació o de condicionament	12	PLÀNOLS PG-ORD		

**SUDO 2****FITXA DE GESTIÓ URBANÍSTICA**

	Superfícies	Percentatge	Aprofitament urbanístic	
	m2	%	m2/m2	m2/sostre
USOS NO LUCRATIUS				
Superfície de viari (V)	259,00	5,71%	0,00	0,00
Superfície d'aparcament (AP)	0,00	0,00%	0,00	0,00
Superfície d'espais lliures públics (SG ELP)	4.275,00	94,29%	0,04	171,00
Superfície d'infraestructures i serveis (S)	0,00	0,00%	1,33	0,00
Superfície d'equipaments (EQ)	0,00	0,00%	0,00	0,00
Total usos no lucratiu	4.534,00	100,00%		171,00
ÀMBIT DEL SECTOR	4.534,00	100,00%	0,04	171,00
Sistemes generals adscrits (SG V/ELP)	0,00	0,00%	0,00	0,00
Sistema d'actuació	Expropiació	OBSERVACIONS		
PROGRAMACIÓ	Terminis (anys)			
Aprovació projecte d'expropiació	6	Els anterior terminis no seran acumulatius.		
Aprovació projecte d'urbanització o dotació	8	S'admeten variacions de superfícies degudes a una millor precisió en l'escala de treball.		
Execució de la urbanització	10	Els paràmetres urbanístics i usos seran els que estableix l'article 5.3.06 de les normes del POD.		
Inici de les obres d'edificació o de condicionament	12	PLÀNOLS PG-ORD		

**SUDO 3****FITXA DE GESTIÓ URBANÍSTICA**

	Superfícies	Percentatge	Aprofitament urbanístic	
	m2	%	m2/m2	m2/sostre
USOS NO LUCRATIUS				
Superfície de viari (V)	0,00	0,00%	0,00	0,00
Superfície d'aparcament (AP)	0,00	0,00%	0,00	0,00
Superfície d'espais lliures públics (SG ELP)	0,00	0,00%	0,00	0,00
Superfície d'infraestructures i serveis (S)	0,00	0,00%	0,00	0,00
Superfície d'equipaments (EQ)	6.201,00	100,00%	1,00	6.201,00
Total usos no lucratiu	6.201,00	100,00%		6.201,00
ÀMBIT DEL SECTOR	6.201,00	100,00%	1,00	6.201,00
Sistemes generals adscrits (SG V/ELP)	0,00	0,00%	0,00	0,00
Sistema d'actuació	Expropiació	OBSERVACIONS		
PROGRAMACIÓ	Terminis (anys)			
Aprovació projecte d'expropiació	4	Els anterior terminis no seran acumulatius.		
Aprovació projecte d'urbanització o dotació	6	S'admeten variacions de superfícies degudes a una millor precisió en l'escala de treball.		
Execució de la urbanització	8	Els paràmetres urbanístics i usos seran els que estableix l'article 5.3.04 de les normes del POD.		
Inici de les obres d'edificació o de condicionament	10	PLÀNOLS PG-ORD		



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 i paràmetres 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 urbanístiques, 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 de transformació i de no transformació urbanística 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.

La situació actual pressupostària pot ser contemplada bé des d'un context estàtic, com la continuïtat del resultat obtingut en la liquidació de l'últim exercici, o des d'una perspectiva dinàmica en la qual s'examina aquesta última com a resultat de l'evolució d'una sèrie d'exercicis.

L'anàlisi evolutiva permet adquirir una informació afegida que, bàsicament, consisteix a obtenir una explicació de les causes que han originat el resultat final que conformarà la base numèrica de l'estimació.

Per això, i encara que l'exercici inicial que es prengui per a l'elaboració del model sigui el de l'últim exercici liquidat, es considera oportú obtenir prèviament, quan resulti possible, una sèrie compresa en un interval d'entre 5 i 10 liquidacions, a fi d'examinar l'evolució de les principals magnituds del pressupost durant aquest període (veure apartat 2.7). En aquest sentit és convenient conèixer la tendència experimentada pels tres apartats d'ingressos i despeses referides a: corrent, inversió i financer, així com les possibles desviacions que s'haguessin produït entre ells.

Per a aquesta anàlisi, s'ha pres la informació reflectida en el document de liquidació, amb prioritat a la recollida en el pressupost, ja que la primera no sols recull el resultat final de les previsions, sinó que, a més, permet contrastar la informació referida als drets i obligacions, en funció del principi de meritació, amb els cobraments i pagaments, segons el principi de caixa.

El resultat de l'estudi d'aquest interval, segons es reflecteix en l'estudi d'ingressos i despeses de la nova ordenació, és el següent:

DESENVOLUPAMENT DEL PLANEJAMENT (escenaris)	RECESSIU	NORMALITZAT	EXPANSIU
PROJECCIÓ CONSIDERADA (anys)	12	10	8
INGRESSOS	1,2	1,32	1,44
EDIFICACIÓ EN EXECUCIÓ (%)	7,50%	10,00%	15,00%
TAXES I ALTRES INGRESSOS	2,00%	2,66%	3,00%
TRANSFERÈNCIES CORRENTS	1,05%	1,40%	1,58%
INGRESSOS PATRIMONIALS	0,69%	0,69%	0,69%
INCREMENT ANUAL PER IBI SOLARS	1,02	1,36	1,53

A aquests efectes, 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 realitzats 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 6. Inversió real.

D'acord amb la *“Guía Metodológica para la redacción de Informes de Sostenibilidad Económica”*, editada pel Ministeri de Foment, a l'apartat d'inversió pública ha de figurar l'edificació d'equipaments públics municipals o integrats a la xarxa secundària de dotacions inclosa en l'àmbit de l'actuació.

El càlcul d'aquestes inversions s'han d'afegir al Capítol 6 d'inversions reals que figuren en l'annex I (pressupostos estimats segons situació econòmica) repartits en els anys previstos d'execució del planejament tenint en compte la programació dels mateixos segons les següents projeccions considerades:

- Escenari recessiu nova ordenació.
- Escenari normalitzat nova ordenació.
- Escenari expansiu nova ordenació.

1. Càlcul mitjà dels costos de construcció dels equipaments públics:

EQUIPAMENTS EN GENERAL	Mòdul COAIB	Percentatge	Despeses
CÀLCUL COSTOS DE CONSTRUCCIÓ	€/m2	%	€/m2
MÒDUL COAIB	648,68 €		
COEFICIENT SEGONS TIPOLOGIA I ÚS	2		
COEFICIENT SEGONS QUALITAT	1		
PRESSUPOST EXECUCIÓ MATERIAL			1.297,36 €
PRESSUPOST SEGURETAT I SALUT		1,00%	12,97 €
Benefici industrial i despeses generals		19,00%	246,50 €
PRESSUPOST EXECUCIÓ CONTRACTA			1.556,83 €
HONORARIS PROFESSIONALS			
Projecte bàsic, d'execució i direcció		8,30%	107,68 €
Direcció tècnica de l'obra	30,00%	2,49%	32,30 €
Estudi i coordinació seguretat i salut	7,00%	0,58%	7,54 €
Telecomunicacions, enginyers, etc.	0,60%	0,05%	0,65 €
Projecte i direcció activitat	0,50%	0,04%	0,54 €
Topografia i estudi geotècnic	1,20%	0,10%	1,29 €
OCT i control qualitat	1,00%	0,08%	1,08 €
NOTÀRIA I REGISTRE DE LA PROPIETAT			
Notaria		0,00%	0,00 €
Registre de la Propietat		0,00%	0,00 €
IMPOSTOS I TAXES			
Llicència d'obres		0,00%	0,00 €
ICIO		0,00%	0,00 €
Llicència activitat		0,00%	0,00 €
Taxa gestió residus		0,10%	1,30 €
Ocupació via pública		0,00%	0,00 €
DESPESES D'ADMINISTRACIÓ			
Despeses administració del promotor		0,00%	0,00 €
COSTOS FINANCERS			
Avals, descomptes, etc.		0,00%	0,00 €
COSTOS COMERCIALIZACIÓ I VENDA			
Despeses de comercialització		0,00%	0,00 €
TOTAL COSTOS			1.709,21 €

2. Càlcul mitjà dels costos de construcció d'urbanització:

INFRAESTRUCTURES EN GENERAL	Mòdul COAIB	Percentatge	Despeses
CÀLCUL COSTOS DE CONSTRUCCIÓ	€/m2	%	€/m2
MÒDUL COAIB	648,68 €		
COEFICIENT SEGONS TIPOLOGIA I ÚS	25%		
COEFICIENT SEGONS QUALITAT	1		
PRESSUPOST EXECUCIÓ MATERIAL			162,17 €
PRESSUPOST SEGURETAT I SALUT		1,00%	1,62 €
Benefici industrial i despeses generals		19,00%	30,81 €
PRESSUPOST EXECUCIÓ CONTRACTA			194,60 €
HONORARIS PROFESSIONALS			
Projecte bàsic, d'execució i direcció		12,00%	19,46 €
Direcció tècnica de l'obra	30,00%	3,60%	5,84 €
Estudi i coordinació seguretat i salut	7,00%	0,84%	1,36 €
Telecomunicacions, enginyers, etc.	0,60%	0,07%	0,12 €
Projecte i direcció activitat	0,50%	0,06%	0,10 €
Topografia i estudi geotècnic	1,20%	0,14%	0,23 €
OCT i control qualitat	1,00%	0,12%	0,19 €
NOTÀRIA I REGISTRE DE LA PROPIETAT			
Notaria		0,00%	0,00 €
Registre de la Propietat		0,00%	0,00 €
IMPOSTOS I TAXES			
Llicència d'obres		0,00%	0,00 €
ICIO		0,00%	0,00 €
Llicència activitat		0,00%	0,00 €
Taxa gestió residus		0,10%	0,16 €
Ocupació via pública		0,00%	0,00 €
DESPESES D'ADMINISTRACIÓ			
Despeses administració del promotor		0,00%	0,00 €
COSTOS FINANCERS			
Avals, descomptes, etc.		0,00%	0,00 €
COSTOS COMERCIALIZACIÓ I VENDA			
Despeses de comercialització		0,00%	0,00 €
TOTAL COSTOS			222,07 €

3. Resum:

VIALS	222,07 €	100%	222,07 €
APARCAMENTS	222,07 €	50%	111,03 €
ESPAIS LLIURES PÚBLICS	222,07 €	30%	66,62 €
INFRAESTRUCTURES I SERVEIS	1.709,21 €	25%	427,30 €
SISTEMA GENERAL D'ELP O VIARI	222,07 €	25%	55,52 €
EQUIPAMENTS PÚBLICS	1.709,21 €	100%	1.709,21 €

El cost de construcció s'ha adoptat a partir del barem de preus de la construcció a Mallorca facilitat pel Col·legi Oficial d'Arquitectes de les Illes Balears, corregit amb el mòdul segons tipologia i ús previst en aquest barem.

Així mateix s'ha procedit amb el càlcul d'honoraris tècnics i professionals també calculats a partir del barem orientatiu d'honoraris professions dels col·legis professionals intervinents.

Capítol 7. Transferències de capital.

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

Capítol 8. Actius financers.

Capítol 9. 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 escorxador).
- 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 dependents 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.

h. 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:

a.1. 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 12 anys.

a.2. En un escenari normalitzat.

L'edificació s'executa a un ritme adequat a la demanda mitjana. S'adopta un període de 10 anys.

a.3. En un escenari expansiu.

Es considera que el ritme de construcció de les edificacions és superior al normalitzat. S'adopta un període de 8 anys.

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 de sectors urbanitzables a obtenir per expropiació i destí públic del sòl no existeix aprofitament mitjà ponderat.

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 monetització.

- Els associats directament al propi fet constructiu, és a dir els que es deriven 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 destinen 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.

d. Projectió considerada:

A aquest efecte s'han considerat les següents projeccions dels ingressos des d'una perspectiva dinàmica del pressupost a partir de les liquidacions dels últims 10 anys i segons l'escenari analitzat:

DESENVOLUPAMENT DEL PLANEJAMENT (escenaris)	RECESSIU	NORMALITZAT	EXPANSIU
PROJECCIÓ CONSIDERADA (anys)	12	10	8
INGRESSOS	1,2	1,32	1,44
EDIFICACIÓ EN EXECUCIÓ (%)	7,50%	10,00%	15,00%
TAXES I ALTRES INGRESSOS	2,00%	2,66%	3,00%
TRANSFERÈNCIES CORRENTS	1,05%	1,40%	1,58%
INGRESSOS PATRIMONIALS	0,69%	0,69%	0,69%
INCREMENT ANUAL PER IBI SOLARS	1,02	1,36	1,53

Repartit entre els referits períodes de temps resulta els següents coeficients per al càlcul dels pressupostos estimats segons cada situació econòmica:

Escenari recessiu:

PROJECCIÓ CONSIDERADA	12	2.024	2.025	2.026	2.027	2.028	2.029	2.030	2.031	2.032	2.033	2.034	2.035	2.036
INGRESSOS	1,200	1,000	1,017	1,017	1,017	1,017	1,017	1,017	1,017	1,017	1,017	1,017	1,017	1,017
DESPESES	1,188	1,000	1,016	1,016	1,016	1,016	1,016	1,016	1,016	1,016	1,016	1,016	1,016	1,016
ESTALVI	1,229	1,000	1,019	1,019	1,019	1,019	1,019	1,019	1,019	1,019	1,019	1,019	1,019	1,019
AJUSTOS	1,179	1,000	1,015	1,015	1,015	1,015	1,015	1,015	1,015	1,015	1,015	1,015	1,015	1,015
ENDEUTAMENT	1,201	1,000	1,017	1,017	1,017	1,017	1,017	1,017	1,017	1,017	1,017	1,017	1,017	1,017
PROGRAMACIÓ EQUIPAMENTS		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	10,00%	12,50%	15,00%	17,50%	20,00%	25,00%

Escenari normalitzat:

PROJECCIÓ CONSIDERADA	10	2.024	2.025	2.026	2.027	2.028	2.029	2.030	2.031	2.032	2.033	2.034
INGRESSOS	1,320	1,000	1,032	1,032	1,032	1,032	1,032	1,032	1,032	1,032	1,032	1,032
DESPESES	1,307	1,000	1,031	1,031	1,031	1,031	1,031	1,031	1,031	1,031	1,031	1,031
ESTALVI	1,352	1,000	1,035	1,035	1,035	1,035	1,035	1,035	1,035	1,035	1,035	1,035
AJUSTOS	1,294	1,000	1,029	1,029	1,029	1,029	1,029	1,029	1,029	1,029	1,029	1,029
ENDEUTAMENT	1,321	1,000	1,032	1,032	1,032	1,032	1,032	1,032	1,032	1,032	1,032	1,032
PROGRAMACIÓ EQUIPAMENTS		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	10,00%	12,50%	15,00%	17,50%	20,00%

Escenari expansiu:

PROJECCIÓ CONSIDERADA	8	2.024	2.025	2.026	2.027	2.028	2.029	2.030	2.031	2.032
INGRESSOS	1.480	1.000	1.060	1.060	1.060	1.060	1.060	1.060	1.060	1.060
DESPESES	1.465	1.000	1.058	1.058	1.058	1.058	1.058	1.058	1.058	1.058
ESTALVI	1.516	1.000	1.064	1.064	1.064	1.064	1.064	1.064	1.064	1.064
AJUSTOS	1.450	1.000	1.056	1.056	1.056	1.056	1.056	1.056	1.056	1.056
ENDEUTAMENT	1.481	1.000	1.060	1.060	1.060	1.060	1.060	1.060	1.060	1.060
PROGRAMACIÓ EQUIPAMENTS		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	10,00%	15,00%	20,00%	25,00%	30,00%

2.8. Conclusió.

a. Sòl inclòs en unitats d'actuació:

no hi ha cap.

b. Sòl inclòs en sectors urbanitzables:

RESUM	Superfícies	Percentatge	Aprofitament urbanístic	Index	Habitatges	Població
SECTORS URBANITZABLES ORDENATS	m2	%	m2/m2	m2/sostre	l r o lt	núm.
USOS NO LUCRATIUS						
Superfície de viari (V)	882,00	3,75%	0,00	0,00		0
Superfície d'aparcament (AP)	5.128,00	21,80%	0,00	0,00		0
Superfície d'espais lliures públics (SG ELP)	7.258,00	30,85%	0,04	290,32		0
Superfície d'infraestructures i serveis (S)	4.058,00	17,25%	1,33	5.397,14		0
Superfície d'equipaments (EQ)	6.201,00	26,36%	1,00	6.201,00		0
Total usos no lucratiu	23.527,00	100,00%		11.888,46		0
Sistemes generals adscrits (SG V/ELP)	1.290,00					

Considerant la relació d'ingressos i despeses estimats en l'annex I en tres escenaris: recessiu, normalitzat i expansiu podem concloure que el planejament no és sostenible econòmicament, atès que es tracta de sectors a obtenir per expropiació i amb destinació al patrimoni municipal del sòl.

03. MANTENIMENT DE LES ACTUACIONS AÏLLADES I SISTEMES GENERALS

3.1. Valoració de les despeses derivades del manteniment de les actuacions aïllades i dels sistemes generals.

El planejament ha previst les següents actuacions aïllades en sòl urbà i sistemes generals en sòl rústic a obtenir per expropiació:

1. Actuacions aïllades en sòl urbà.

Les actuacions aïllades són les següents:

ACTUACIONS AÏLLADES			
CLAU	TIPUS	Superfície	Expropiació
AA-01	ELP	529,00	1r quadrienni
AA-02	Vial	147,00	1r quadrienni
TOTAL		676,00	

Quant al seu cost de condicionament i posterior manteniment, aquest serà a càrrec de l'ajuntament i suposarà les següents despeses:

VALORACIÓ DE LES OBRES DE CONDICIONAMENT				
CLAU	TIPUS	Superfície	Cost unitari	Cost total
AA-01	ELP	529,00	66,62 €	35.241,98 €
AA-02	Vial	147,00	222,07 €	32.644,29 €
TOTAL		676,00		67.886,27 €

VALORACIÓ DEL MANTENIMENT DE LES ACTUACIONS AÏLLADES

CLAU	TIPUS	Posada en marxa		Manteniment anual		Cost/m2/anual
AA-01	ELP	1%	352,42 €	3%	1.057,26 €	2,00 €
AA-02	Vial	1%	326,44 €	1%	163,22 €	1,11 €
TOTAL COST 1r ANY			678,86 €			
TOTAL COST MANTENIMENT ANUAL					1.220,48 €	

Aquest cost és equivalent a l'estimació del cost actual que és el següent:

DADES SOBRE SÒL URBÀ EXISTENT	Cost anual
Manteniment il·luminat públic i semàfors (und)	0,35 €
Manteniment de voreres i calçades (m2)	0,65 €
Manteniment de senyalització i mobiliari urbà (und)	0,45 €
Manteniment i reg de zones verdes (m2)	2,00 €

RESUM ACTUACIONS AÏLLADES	AA-01	AA-02
COSTOS D'EXPROPIACIÓ	235.486,59 €	113.992,03 €
COSTOS DE CONDICIONAMENT	35.241,98 €	32.644,29 €
COSTOS D'EXPROPIACIÓ I CONDICIONAMENT	270.728,57 €	146.636,32 €
COSTOS DE POSADA EN SERVEI (1r any)	352,42 €	326,44 €
COSTOS DE MANTENIMENT ANUAL	1.057,26 €	163,22 €

2. Sistemes generals en sòl rústic.

Tal com s'ha assenyalat en l'Estudi econòmic del planejament els costos d'expropiació i d'execució dels sistemes generals en sòl rústic a obtenir per expropiació són els següents:

COSTOS D'EXPROPIACIÓ I EXECUCIÓ DELS SISTEMES GENERALS EN SÒL RÚSTIC		COST EXPROPIAC.	COST D'EXECUCIÓ	TOTAL (€)
Polígon 4, parcel·la 327	SG IF-S5	45.850,00	624.046,38	669.896,38
Carrer del Sol - Cra. Ma 3341.	SG V/ELP1	22.026,34	119.916,75	141.943,09
Polígon 4, parcel·la 327	SG V/ELP2	47.684,00	259.603,29	307.287,29
Polígon 4, parcel·la 327	SG AP	14.672,00	166.412,37	181.084,37
Prolongació del carrer Major.	SG V1	9.047,08	104.007,73	113.054,81
Ampliació cra. MA-3341	SG V2	69.692,00	790.458,74	860.150,74
Polígon 4, parcel·la 1351	SG V3	1.618,50	18.513,38	20.131,88
TOTAL		210.589,92	2.082.958,64	2.293.548,56
Premi d'afecció	5,00%	10.529,50	0,00	10.529,50
TOTAL		221.119,42	2.082.958,64	2.304.078,05

Quant al seu manteniment anual, adoptant les mateixes dades unitàries anteriors, aquest cost es pot estimar segons les dades del següent quadre:

VALORACIÓ DEL MANTENIMENT DELS NOUS SISTEMES GENERALS

CLAU	TIPUS	Inversió	Posada en marcha		Manteniment anual		Cost/m2/anual
SG IF-S5	Infraestructures	624.046,38 €	1,0%	6.240,46 €	2,0%	12.480,93 €	4,99 €
SG V/ELP1	Viari i ELP	119.916,75 €	1,0%	1.199,17 €	2,7%	3.177,79 €	2,65 €
SG V/ELP2	Viari i ELP	259.603,29 €	1,0%	2.596,03 €	2,7%	6.879,49 €	2,65 €
SG AP	Aparcament	166.412,37 €	1,0%	1.664,12 €	0,5%	832,06 €	1,04 €
SG V1	Viari	104.007,73 €	1,0%	1.040,08 €	0,7%	728,05 €	1,46 €
SG V2	Viari	790.458,74 €	1,0%	7.904,59 €	0,7%	5.533,21 €	1,46 €
SG V3	Viari	18.513,38 €	1,0%	185,13 €	0,7%	129,59 €	1,46 €
TOTAL COST 1r ANY				20.829,59 €			
TOTAL COST MANTENIMENT ANUAL						29.761,13 €	

3.2. Conclusions.

**

Ariany, signat en la data de la signatura electrònica.

ANÀLISI DE LA VIABILITAT ECONÒMICA DE LES ACTUACIONS DERIVADES DE L'EXECUCIÓ DEL PLANEJAMENT

01. NORMATIVA D'APLICACIÓ

L'article 38 de la Llei 12/2017, de 29 de desembre, estableix l'obligació de justificar la viabilitat econòmica de les actuacions de transformació urbanística que defineixi el planejament i inclou entre els documents del planejament l'Informe de sostenibilitat econòmica.

A més, l'article 22 del Reial decret legislatiu 7/2015, de 30 d'octubre, estableix els següents criteris i contingut dels estudis de viabilitat econòmica:

“La ordenación y ejecución de las actuaciones referidas en el artículo anterior requerirá la realización, con carácter previo, de una memoria que asegure su viabilidad económica, en términos de rentabilidad, de adecuación a los límites del deber legal de conservación y de un adecuado equilibrio entre los beneficios y las cargas derivados de la misma, para los propietarios incluidos en su ámbito de actuación y contendrá, al menos, los siguientes elementos:

a) Un estudio comparado de los parámetros urbanísticos existentes y, en su caso, de los propuestos, con identificación de las determinaciones urbanísticas básicas referidas a edificabilidad, usos y tipologías edificatorias y redes públicas que habría que modificar. La memoria analizará, en concreto, las modificaciones sobre incremento de edificabilidad o densidad, o introducción de nuevos usos, así como la posible utilización del suelo, vuelo y subsuelo de forma diferenciada, para lograr un mayor acercamiento al equilibrio económico, a la rentabilidad de la operación y a la no superación de los límites del deber legal de conservación.

b) Las determinaciones económicas básicas relativas a los valores de repercusión de cada uso urbanístico propuesto, estimación del importe de la inversión, incluyendo, tanto las ayudas públicas, directas e indirectas, como las indemnizaciones correspondientes, así como la identificación del sujeto o sujetos responsables del deber de costear las redes públicas.

c) El análisis de la inversión que pueda atraer la actuación y la justificación de que la misma es capaz de generar ingresos suficientes para financiar la mayor parte del coste de la transformación física propuesta, garantizando el menor impacto posible en el patrimonio personal de los particulares, medido, en cualquier caso, dentro de los límites del deber legal de conservación.

El análisis referido en el párrafo anterior hará constar, en su caso, la posible participación de empresas de rehabilitación o prestadoras de servicios energéticos, de abastecimiento de agua, o de telecomunicaciones, cuando asuman el compromiso de integrarse en la gestión, mediante la financiación de parte de la misma, o de la red de infraestructuras que les competa, así como la financiación de la operación por medio de ahorros amortizables en el tiempo.

d) El horizonte temporal que, en su caso, sea preciso para garantizar la amortización de las inversiones y la financiación de la operación.

e) La evaluación de la capacidad pública necesaria para asegurar la financiación y el mantenimiento de las redes públicas que deban ser financiadas por la Administración, así como su impacto en las correspondientes Haciendas Públicas.”

Finalment, a l'efecte del càlcul econòmic de les valoracions de sòl, serà també normativa d'aplicació:

- *Real decreto 1492/2011, de 24 de octubre, por el que se aprueba el Reglamento de valoraciones de la Ley de Suelo (BOE n. 270, de 09.09.11).*
- *Orden del Ministerio de Economía y Hacienda ECO/805/2003 de 27 de marzo de 2003, sobre normas de valoración de bienes inmuebles y de determinados derechos para ciertas finalidades financieras (BOE n. 85 de 09.04.03) i les seves modificacions: ORDEN EHA/3011/2007, de 4 de octubre (BOE n. 249, de 17.10.07) i ORDEN EHA/564/2008, de 28 de febrero (BOE n. 56, de 05.03.08).*

02. ANÀLISI DE LA VIABILITAT ECONÒMICA DE LES ACTUACIONS

2.1. Objecte.

L'objecte d'aquest document d'anàlisi és la justificació de la viabilitat econòmica de les actuacions de transformació urbanística derivades de l'execució del planejament, és a dir de les unitats d'actuació i sectors urbanitzables previstos.

Amb això es pretén donar compliment a la legislació vigent que ha previst que l'execució del planejament, mitjançant gestió urbanística, suposa generar incentius econòmics suficients perquè, ja sigui per iniciativa privada o pública, es dugui a terme la seva finalitat edificatòria.

2.2. Contingut.

a. Estudi del valor de mercat del sòl segons la situació de les actuacions de transformació urbanística.

b. Càlcul dels costos generats pel desenvolupament de les actuacions de transformació urbanística (despeses d'urbanització o dotació, condicionament d'espais lliures públics, despeses financeres, benefici empresarial, honoraris professionals, etc.).

c. Valor teòric del sòl lucratiu una vegada executada l'actuació urbanística (valor de venda de les parcel·les ja urbanitzades en funció dels valors de repercussió segons els usos lucratis establerts pel planejament)

d. Conclusions i resum.

2.3. Data a la qual han de referir-se les valoracions.

La data a la qual han de referir-se les valoracions és la corresponent a la redacció de la documentació del planejament.

En aquest cas: octubre de 2024.

2.4. Tipus d'actuacions urbanístiques i legislació aplicable.

El planejament ha definit els següents tipus d'actuacions a l'efecte d'aquest document d'anàlisi de la seva viabilitat econòmica:

a. En 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 re dissenyo i reimplantació dels serveis urbanístics.
- 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.

A aquestes actuacions li serà aplicable l'article 27 (Valoració del sòl en règim d'equidistribució de beneficis i càrregues) del Reial decret 1492/2011, de 24 d'octubre, pel qual s'aprova el Reglament de valoracions de la Llei de Sòl, que determina el següent:

“1. En la ejecución de actuaciones de transformación urbanística en la que los propietarios ejercitan la facultad de participar en régimen de equitativa distribución de beneficios y cargas, y salvo existencia de acuerdo específico suscrito por la totalidad de los mismos con la finalidad de ponderar las propiedades afectadas entre sí o, en su caso, con las aportaciones del promotor de la actuación o de la Administración actuante, el suelo se tasarà por el valor que les correspondería terminada la ejecución, en los términos establecidos en el artículo 22 de este Reglamento.

2. En el caso de que algún propietario no pudiera ejercitar la facultad de participar por causa de la insuficiencia de los derechos aportados para recibir una parcela edificable resultante de la actuación, su suelo se tasarà por el valor establecido en el apartado anterior, descontados los gastos de urbanización no realizados e incrementados en la tasa libre de riesgo y la prima de riesgo correspondientes a dichos gastos, conforme al apartado 3 del artículo 22 de este Reglamento.”

Per tant, s'hauran d'aplicar les regles establertes en el referit article 22 (Valoració en situació de sòl urbanitzat no edificat) que assenyala el següent:

“1. El valor en situación de suelo urbanizado no edificado, o si la edificación existente o en curso sea ilegal o se encuentre en situación de ruina física, se obtendrá aplicando a la edificabilidad de referencia determinada según lo dispuesto en el artículo anterior, el valor de repercusión del suelo según el uso correspondiente, de acuerdo con la siguiente expresión:

$$VS = \sum Ei \cdot VRSi$$

Siendo:

VS = valor del suelo urbanizado no edificado, en euros por metro cuadrado de suelo.

Ei = edificabilidad correspondiente a cada uno de los usos considerados, en metros cuadrados edificables por metro cuadrado de suelo.

VRSi = valor de repercusión del suelo de cada uno de los usos considerados, en euros por metro cuadrado edificable.

2. Los valores de repercusión del suelo de cada uno de los usos considerados a los que hace referencia el apartado anterior, se determinarán por el método residual estático de acuerdo con la siguiente expresión:

$$VRS = (Vv/K) - Vc$$

Siendo:

VRS = valor de repercusión del suelo en euros por m2 edificable del uso considerado.

Vv = valor en venta del m2 de edificación del uso considerado del producto inmobiliario acabado, calculado sobre la base de un estudio de mercado estadísticamente significativo, en euros por m2 edificable.

K = coeficiente que pondera la totalidad de los gastos generales, incluidos los de financiación, gestión y promoción, así como el beneficio empresarial normal de la actividad de promoción inmobiliaria necesaria para la materialización de la edificabilidad.

Dicho coeficiente K, que tendrá con carácter general un valor de 1,40, podrá ser reducido o aumentado de acuerdo con los siguientes criterios:

a) Podrá reducirse hasta un mínimo de 1,20 en el caso de terrenos en situación de urbanizado destinados a la construcción de viviendas unifamiliares en municipios con escasa dinámica inmobiliaria, viviendas sujetas a un régimen de protección que fije valores máximos de venta que se aparten de manera sustancial de los valores medios del mercado residencial, naves industriales u otras edificaciones vinculadas a explotaciones económicas, en razón de factores objetivos que justifiquen la reducción del componente de gastos generales como son la calidad y la tipología edificatoria, así como una menor dinámica del mercado inmobiliario en la zona.

b) Podrá aumentarse hasta un máximo de 1,50 en el caso de terrenos en situación de urbanizado destinados a promociones que en razón de factores objetivos como puedan ser, la extraordinaria localización, la fuerte dinámica inmobiliaria, la alta calidad de la tipología edificatoria, el plazo previsto de comercialización, el riesgo previsible, u otras características de la promoción, justifiquen la aplicación de un mayor componente de gastos generales.

Vc = valor de la construcción en euros por m2 edificable del uso considerado. Será el resultado de sumar los costes de ejecución material de la obra, los gastos generales y el beneficio industrial del constructor, el importe de los tributos que gravan la construcción, los honorarios profesionales por proyectos y dirección de las obras y otros gastos necesarios para la construcción del inmueble.

Todos los valores deberán estar referidos a la fecha que corresponda según el objeto de la valoración en los términos establecidos en el apartado 2 del artículo 21 del texto refundido de la Ley de Suelo.

3. En caso de parcelas que no se encuentren completamente urbanizadas o que tengan pendiente el levantamiento de cargas o el cumplimiento de deberes para poder realizar la edificabilidad prevista, se descontarán del valor del suelo determinado según el apartado 1 anterior la totalidad de los costes y gastos pendientes, así como el beneficio empresarial derivado de la promoción, de acuerdo con la siguiente expresión:

$$V_{So} = V_S - G \cdot (1 + TLR + PR)$$

Siendo:

V_{So} = valor del suelo descontados los deberes y cargas pendientes, en euros.

V_S = valor del suelo urbanizado no edificado, en euros.

G = costes de urbanización pendientes de materialización y otros deberes y cargas pendientes, en euros.

TLR = tasa libre de riesgo en tanto por uno.

PR = prima de riesgo en tanto por uno.

La tasa libre de riesgo, a los efectos de determinar el beneficio de la promoción en este Reglamento, será la última referencia publicada por el Banco de España del rendimiento interno en el mercado secundario de la deuda pública de plazo entre dos y seis años. En

cuanto a la prima de riesgo, a los efectos de determinar el beneficio de la promoción en este Reglamento, se fijará en función de los usos y tipologías correspondientes atribuidos por la ordenación urbanística, tomando como referencia los porcentajes establecidos en el cuadro del Anexo IV de este Reglamento en función del tipo de inmueble sin que pueda ser superior al porcentaje que se determine para el coeficiente corrector K establecido en el apartado 2 anterior, incluida la propia prima de riesgo como sumando de la totalidad de los gastos generales.

4. La aplicación del método residual establecido en los apartados anteriores, no considerará otros parámetros económicos que los que puedan deducirse de la situación en el momento de la tasación. En ningún caso se considerarán las expectativas de plusvalías o alteraciones de valor que pudieran producirse en el futuro.”

Les primes de risc al fet que es refereix aquest article es determinen en l'annex IV del Reial decret 1492/2011, de 24 d'octubre, és a dir:

PRIMA DE RIESGO	Porcentaje
Edificio uso residencial (primera residencia)	8
Edificio uso residencial (segunda residencia)	12
Edificio de oficinas	10
Edificios comerciales	12
Edificios industriales	14
Plazas de aparcamiento	9
Hoteles	11
Residencias de estudiantes y de la tercera edad	12
Otros	12

En el cas d'edificis destinats a diversos usos la prima de risc de referència s'obté ponderant les primes de risc assenyalades anteriorment en funció de la superfície destinada a cadascun dels usos.

b. En sòl urbanitzable:

Les de nova urbanització mitjançant les quals els terrenys passen de la situació de sòl rural a la de sòl urbanitzat. Aquestes són de dos tipus:

- Sòl urbanitzable no directament ordenat (SUB).
- Sòl urbanitzable directament ordenat (SUDO).

Al sòl urbanitzable no ordenat (SUB) i al sòl urbanitzable directament ordenat (SUDO) també els seran aplicable el mètode de càlcul residual estàtic.

2.5. Actuacions de transformació urbanística en sòl urbà.

A l'efecte de la seva valoració, l'àmbit espacial homogeni al fet que es refereix l'article 21 del Reial decret 1492/2011, de 24 d'octubre, és la pròpia unitat d'actuació. Sent la fórmula aplicable a les mateixes, en ser parcel·les que no es trobin completament urbanitzades o que tenen pendent l'aixecament de càrregues o el compliment de deures per poder realitzar l'edificabilitat prevista, la següent:

$$V_{So} = V_S - G \cdot (1 + TLR + PR)$$

V_{So} = valor del sòl descomptats els deures i càrregues pendents.

V_S = valor del sòl urbanitzat no edificat.

G = costos d'urbanització pendents de materialització i altres deures i càrregues pendents.

TLR = taxa lliure de risc en tant per un.

PR = prima de risc en tant per un.

En aquest estudi, s'adopta la següent TLR publicada pel Banc d'Espanya que determina el rendiment intern al mercat secundari del deute públic de termini entre 2 i 6 anys:

Obligaciones del Estado (*)	
2.021	1,24%
2.022	2,79%
2.023	4,02%
PROMEDIO	2,68%

(*). Obligaciones a 30 años.

2.6. Actuacions de transformació urbanística en sòl urbanitzable.

A aquests efectes, l'àmbit espacial homogeni també serà el seu propi sector i el càlcul serà d'acord amb la fórmula següent:

$$V_{So} = V_S - G \cdot (1 + TLR + PR)$$

V_{So} = valor del sòl descomptats els deures i càrregues pendents.

V_S = valor del sòl urbanitzat no edificat.

G = costos d'urbanització pendents de materialització i altres deures i càrregues pendents.

TLR = taxa lliure de risc en tant per un.

PR = prima de risc en tant per un.

2.7. Conclusions.

En tractar-se de sectors urbanitzables a obtenir per expropiació i amb destinació al patrimoni municipal del sòl no existeix viabilitat de les actuacions sinó que totes les despeses seran assumides per l'administració.

Ariany, signat en la data de la signatura electrònica.