

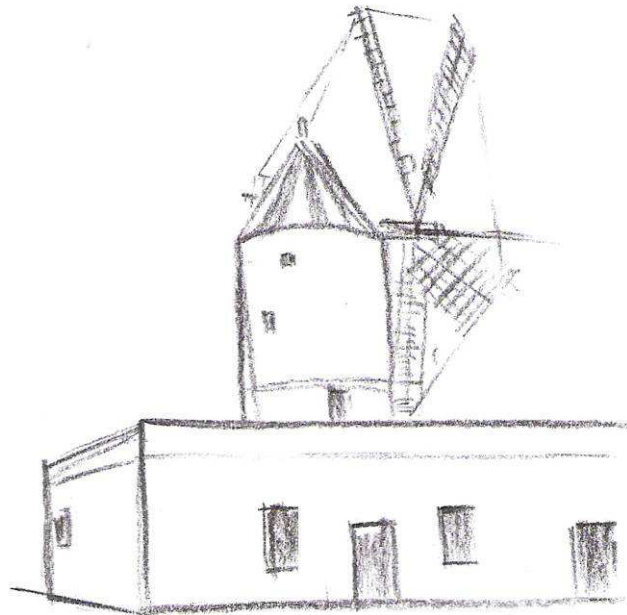


AJUNTAMENT DE SANT LLUÍS

MODIFICACIÓ PUNTUAL DE LES NORMES SUBSIDIÀRIES I ADAPTACIÓ AL PTI A L'ÀMBIT DEL SÒL RÚSTIC I NUCLIS TRADICIONALS

Faig constar que el Ple de l'Ajuntament amb data 21/05/2015, va acordar l'esmena de deficiències i l'aprovació de l'expedient en compliment de l'acord del Ple del CIME de data 22/07/2013.

La Secretària



MEMÒRIA DE SOSTENIBILITAT ECONÒMICA

DOCUMENT QUE INCORPORA L'ESMENA DE DEFICIÈNCIES IMPOSADES EN VIRTUT DE
L'ACORD DEL PLE DEL CIM DE DATA 22.7.2013



ÍNDEX

	Pàg
1. INTRODUCCIÓ	3
2. ACTUACIONS PROPOSADES I IMPACTE SOBRE L'HISENDA PÚBLICA	5
3. VIABILITAT DE L'URBANITZABLE ORDENAT UO-05	8
3.1 ESTIMACIÓ DELS COSTOS DE L'ACTUACIÓ	8

Faig constar que el Ple de l'Ajuntament amb data 21/05/2015, va acordar l'esmena de deficiències i l'aprovació de l'expedient en compliment de l'acord del Ple del CIME de data 22/07/2013.

La Secretària



I. INTRODUCCIÓ

Es redacta aquesta memòria de sostenibilitat econòmica per tal de donar compliment a la legislació urbanística vigent i a la deficiència núm. 1 imposada en virtut de l'acord de Ple del CIM de data 22.7.2013

L'informe jurídic de data 3 de juliol de 2013, emès pel Departament d'Ordenació del Territori i que consta a l'expedient de modificació puntual i adaptació al PTI a l'àmbit del sòl rústic i nuclis tradicionals conclou que:

“La modificació de les NNSS de Planejament de Sant Lluís que ara es tramita no s'acompanya del corresponent Informe o Memòria de Sostenibilitat econòmica, malgrat que un anàlisi ràpid de l'objecte d'algunes modificacions puntuals que es proposen permet afirmar que les mateixes tenen una clara incidència en l'erari municipal.(..)

Dons be l'obtenció del sòl destinat a les dotacions públiques que es creen, però també la implantació del serveis i l'execució de les obres d'urbanització que els creixements de sòl urbà previstos demanaran, han de ser objecte de l'oportuna avaluació econòmica en ordre a garantir la viabilitat d'aquestes actuacions i la capacitat de l'ajuntament per a dur-les a terme(...)

La manca de l'Informe o Memòria de sostenibilitat econòmica impossibilita l'aprovació definitiva de la modificació atès que es considera un element essencial del pla , suport econòmic de les decisions i disposicions normatives dels poders públics que sempre han d'estar presidides per la racionalitat i sense el quals el planejament urbanístic esdevindria eficaç i intranscendent.”

L'apartat 5.6 de la Llei 7/2012, llei a la qual s'adapta la present modificació puntual i adaptació al PTI, determina que:

“Sense perjudici de l'establert a l'article 15 del Text Refós de la Llei estatal del sòl , aprovat pel Reial Decret Legislatiu 2/2008, de 20 de juny, el planejament haurà de justificar la viabilitat econòmica de les actuacions de transformació urbanística que defineixi”

Així mateix l'esmentat text refós, en el seu article 15.4 determina que “la documentació dels instruments d'ordenació de les actuacions de nova urbanització, de reforma, o renovació de la urbanització i de les actuacions de dotació haurà d'incloure un informe o memòria e sostenibilitat econòmica, en el qual es ponderarà, en particular, l'impacte de l'actuació en les Hisendes públiques afectades per la implantació i manteniment de les infraestructures necessàries o la posada en marxa de la prestació del serveis resultants, així com la suficiència i adequació del sòl destinat a usos productius.”

Segons l'article 14.1 del RDL 2/2008 s'entén com a actuacions de transformació urbanística:

a) Les actuacions d'urbanització que inclouen :

1. Les de nova urbanització, que suposen el pas d'un àmbit de sòl en 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.

2. Les que tinguin per objecte reformar o renovar la urbanització d'un àmbit de sòl urbanitzat, en els mateixos termes establerts al paràgraf anterior

b) les actuacions de dotació, considerant com a tals les que tinguin per objecte incrementar les dotacions públiques d'un àmbit de sòl urbanitzat per reajustar la seva proporció amb la major edificabilitat o densitat o amb els nous usos assignats en l'ordenació urbanística a una o més parcel·les d'un àmbit i no requereixin la reforma o renovació de la urbanització d'aquest.

I segons l'article 5 de la Llei 7/2012, s'entén també com actuacions de transformació urbanística:

1. En sòl urbà, les consistents en la redifinició de l'ordenació preestablerta per al se àmbit o que suposin la implantació o la millora de les infraestructures o dotacions públiques. S'ha de distingir entre:

- les actuacions de renovació o reforma integral de la urbanització que són les que impliquen la reordenació general d'un àmbit de sòl urbà en modificació substancial de l'ordenació preexistent que canviï l'ús predominant i incrementi en més d'un 50% l'edificabilitat mitjana ponderada, fixada per aquest àmbit en el planejament anterior
- les actuacions de dotació que són la resta d'actuacions previstes en sòl urbà. En cap cas tenen aquesta consideració les actuacions en l'àmbit de les quals no existeixi increment de l'edificabilitat mitjana ponderada assignada pel planejament anterior i no resulti precisa l'equidistribució de beneficis i càrregues.

2. En sòl urbanitzable, les actuacions de nova urbanització mitjançant les quals els terrenys passen de la situació de sòl rural a la de sòl urbanitzat.

Per tant i en compliment a la legislació vigent **es passarà a continuació a avaluar econòmicament totes les actuacions de transformació urbanística que es preveuen** en la present modificació puntual i adaptació al PTI, conjuntament amb el pla d'etapes corresponent.

2. ACTUACIONS PROPOSADES I IMPACTE SOBRE L'HISENDA PÚBLICA

A continuació es relacionen les noves actuacions de transformació urbanística proposades en aquesta memòria un impacte sobre la hisenda pública. Es valora, tal i com determina la legislació vigent, l'adquisició de sòl, o la posada en marxa de la prestació del serveis resultants.

ACTUACIÓ	VALORACIÓ I IMPACTE A L'HISENDA PÚBLICA	VALORACIÓ ADQUISICIÓ DEL SÒL
NUCLI TRADICIONAL DE SANT LLUIS		
1- Sistema general en sòl urbà, zona d'aparcament i aturada d'autobusos, de 1.832,93m ² situat al nord de Binifadet	Implantació: 164.900€. Manteniment: 3.200 €/anuals. Funcionament: 950 €.	Adquisició sòl: Cessió per conveni. 00,00€.
2. Qualificació com equipament de 4 solars de CA a la zona del molí (entrada del poble) 476,64 m ² ..	Implantació: 1.166.400 €. Manteniment: 5.500 €/anuals. Funcionament: 5.500 €	Adquisició sòl: 44.477 €. Solar 199,65m ² (municipal): 0€. Solar 87,11 m ² (expropiació): 30.488€. Solar 39,97 m ² (expropiació): 13.989€. Solar 149,85m ² (Consell): 0€.
3. Qualificació de sistema viari al carrer Comte Annion (70 m ²). Pou de torn.	Implantació: Executat Manteniment: 450 €/anuals. Funcionament: -.	Adquisició sòl: Propietat municipal
4. A-8. Qualificació de 2 edificis com a equipament socio –cultural (157,60 m ²).	Implantació: 409.350 €. Manteniment: 5.900 €/anuals. Funcionament: 2.600 €.	Adquisició sòl per expropiació: 118.020 €.
5- Creació d'un aparcament situat a l'oest del nucli de 2.532,41 m ² en sòl rústic.	Implantació: 225.000 €. Manteniment: 2.500 €/anuals. Funcionament: 950 €.	Adquisició sòl per expropiació: 121.000 €.
6- Qualificació com a zona d'aparcament d'un	Implantació: 43.200 €.	Adquisició sòl per expropiació: 170.100 €.

Faig constar que el Ple de l'Ajuntament amb data 21/05/2015, va acordar l'escmena de deficiències i l'aprovació de l'expedient en compliment de l'acord del Ple del CIMe de data 22/07/2013.

La Secretària

solar situat a l'oest del nucli de 486,55 m2.	Manteniment: 500 €/anuals. Funcionament: 190 €.	
7- Sistema General en sòl rústic, Espai Lliure públic de Son Plata de 1.809,76 m ² en sòl rústic.	Implantació: 108.585 €. Manteniment: 600 €/anuals. Funcionament: 1.200 €.	Adquisició sòl: Propietat municipal.
8- Qualificació d'una zona d'aparcaments al polígon industrial de 7.249,79 m ²	Implantació: 60.000 €. Manteniment: 7.250 €/anuals. Funcionament: 2.700 €.	Adquisició sòl: Propietat municipal
9- Sistema General Espai Lliur públic al polígon industrial de 35.885,59m ²	Implantació: 217.500 €. Manteniment: 3.500 €/anuals. Funcionament: 3.000 €.	Adquisició sòl: Propietat municipal
10 – Modificació de camins. Camí entre el campament de Biniparratx i la zona aeroportuària. S'allarga el camí Vell de Biniancolla Aproximadament 1.000 m2.	Implantació: 30.000 €. Manteniment: -. Funcionament: -.	Adquisició sòl per expropiació: 10.000 €.



En aquest llistat exclusivament s'han relacionat aquelles actuacions de transformació urbanística que es preveuen en aquesta modificació puntual i que tenen una repercussió econòmica en les arques públiques municipals.

No es relacionen en cap cas les actuacions previstes en les NNSS vigents i que no són objecte d'aquesta modificació puntual.

En relació a les actuacions de dotació cal dir que els canvis de qualificació urbanística en sòl urbà proposats en aquesta modificació puntual no suposaran en cap cas la necessitat d'incrementar els serveis urbanístics bàsics existents. Aquesta qüestió es troba justificada a la memòria ambiental, la qual conta d'informe favorable de la Comissió Balear de Medi Ambient de les Illes Balears.

Per tant les infraestructures existents en el sòl urbà poden assumir els creixements de sòl urbà proposats així com l'increment d'edificabilitat previst en el nucli tradicional, no essent necessari ampliar-les i no implicant cap cost sobre la hisenda pública.

Les actuacions proposades en la modificació de les NNSS suposen un total de despesa municipal de:

1. Manteniment:	29.400 €/ anuals.
2. Implantació:	2.424.935 €.
3. Adquisició del sòl:	463.597 €.
4. Funcionament:	17.090 €.

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 2.905622€, 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.



3. VIABILITAT DE L'URBANITZABLE ORDENAT UO-05

Per tal de valorar la viabilitat econòmica d'aquesta actuació urbanística s'han tingut en compte per un costat els paràmetres d'edificabilitat i el número d'habitatges màxim que es pot aconseguir desenvolupant l'actuació; i per un altre les despeses aproximades d'execució del sector ordenat.

3.1 ESTIMACIÓ DELS COSTOS DE L'ACTUACIÓ

El cost individualitzat de l'obra a realitzar, estimat en la fase de planejament, es fa necessàriament via mòduls o preus unitaris mitjans, ja que la seva mesura o el càlcul particularitzat, resulta sempre molt difícil. En aquest sentit, els costos de les instal·lacions o obres urbanístiques a realitzar, concretament la construcció del metre quadrat de vial i del metre quadrat de nou espai verd, s'han estimat en base a preus unitaris i mòduls utilitzats en altres Estudis Econòmics i Financers recents. Els preus unitaris i mòduls aplicats amb caràcter orientatiu i en base a criteris de prudència econòmica son els següents:

1. A l'actuació aquí analitzada s'ha aplicat el mòdul de 150 €/m² per l'execució de la xarxa viària al sector.
2. En els nous espais verds en zona urbana central s'ha aplicat el mòdul de 35 euros/m². En zones de desenvolupament urbà menys intensiu i per la construcció de parcs, el preu unitari aplicat es de 20 euros/m², mòdul que s'aplicarà en aquesta actuació.
3. Els mòduls aplicats pel cas dels aparcaments varien en funció del tipus de construcció prevista, aplicant-se en aquest cas un preu unitari de 12 euros/m², ja que únicament es tracta d'obres d'explanació i pavimentació, sense altres construccions.

Tal com es pot comprovar a la pàgina següent l'actuació aquí analitzada i que es realitza mitjançant el sistema de compensació és viable ja que s'obtindrà un benefici econòmic després de descomptar els costos d'urbanització i de construcció de la promoció d'habitatges.

A la següent taula es presenta un resum de les despeses aproximades d'urbanització aplicant els mòduls exposats anteriorment (obertura de vials, espais lliures públics, aparcaments, dotació d'infraestructures, etc.):

QUADRE RESUM DE DESPESES DE LA URBANITZACIÓ

Actuació	Unitats	Preu unitari €	Despesa €
Xarxa viària	1.494 m ²	150	224.100
Aparcament	2.045m ²	12	24.541
Espai Lliure Públic	1.920 m ²	20	38.400
TOTAL			287.041



Per calcular els beneficis de la promoció s'ha tingut en compte el següent:

- Sostre màxim edificat : 4.363,60 m² .

- Preu de construcció (mòduls extrets de les taules del COAIB) : 692 euros /m²

- Altres despeses:

Valor total de la construcció= Cost d'Execució Material (CEM) + 13% (Despeses generals) + 6% (Benefici Industrial) +12% (Honoraris tècnics) + 5,61% (Taxes i impostos) + 3,7% (Tributs no recuperables) + 1,2 % (Assegurances) + 4% (Despeses Administració promotor) + 7% (Despeses financeres i comercials)

CEM = 692€/m ² x 4.363,60m ² =		3.019.611,20 €
Despeses Generals:	3.019.611,20 x 13%=	392.549,45 €
Benefici Industrial:	3.019.611,20 x 6%=	181.176,67 €
CC= CEM + DG + BI =		3.593.337,32 €
Honoraris tècnics:	3.019.611,20 x 12%=	362.353,34 €
Taxes/Impostos construcció:	3.019.611,20 x 5,61%=	169.400,18 €
Altres tributs no recuperables:	3.019.611,20 x 3,7%=	111.725,61 €
Assegurances:	3.593.337,32 x 1,2%=	43.120,04 €
Despeses admin. Promotor:	3.593.337,32 x 4%=	143.733,49 €
Despeses financeres i comercials	3.593.337,32 x 7%=	251.533,61 €
TOTAL		4.675.203,60 €

- Preu de venda segons mercat: Realitzat un estudi de mercat del nucli urbà de Sant Lluís es considera que el preu unitari de venda d'habitatge plurifamiliar entre 110m² a 200m² es de **1.350 euros /m²** .

Per tant els ingressos a resultes de la venda de la promoció serà de

4.363,60 m² x 1.350 € /m²= 5.890.860 €

I el benefici resultant serà

5.890.860 € - 4.675.203,60 € = **1.215.656,40 €**



QUADRE RESUM DE DESPESES I BENEFICIS

ACTUACIÓ URBANÍSTICA		DESPESES				BENEFICIS
		CARRERS	APARCAMENT	ESPAIS LLIURES	COST DE CONSTRUCCIÓ	
		€	€	€	€	€
UO-05	Carrer de sa Sinia	224.100	24.541	38.400	4.675.203,60	1.215.656,40 €

Faig constar que el Ple de l'Ajuntament amb data 21/05/2015, va acordar l'esmena de deficiències i l'aprovació de l'expedient en compliment de l'acord del Ple del CIME de data 22/07/2013.

La Secretària

Per tant de l'estudi realitzat es desprèn **que el sòl urbanitzable ordenat previst en la modificació de les NNSS de Sant Lluís és econòmicament viable ja que el benefici resultant de l'actuació serà de 1.215.656,40 €**

Sebastià Pons Fedelich
Arquitecte
col·legiat núm. 523.755

Sant Lluís, 27 de Juny de 2014

Ajuntament de Sant Lluís

Información de documento electrónico

Versión NTI:<http://administracionelectronica.gob.es/ENI/XSD/V1.0/documento-e>

Identificador documento:ES-07052-2015-EB6492F7-C319-4FE0-A82C-F7FB864BE9B7

Órgano:Ajuntament de Sant Lluís

Fecha y hora:10/06/2015 19:02:31

Identificador :ES-07052-2015-EB6492F7-C319-4FE0-A82C-F7FB864BE9B7

Identificador (Pdf417):ES-07052-2015-EB6492F7-C319-4FE0-A82C-F7FB864BE9B7



Código QR:ES-07052-2015-EB6492F7-C319-4FE0-A82C-F7FB864BE9B7

