



**GABINET d'ANÀLISI
AMBIENTAL I TERRITORIAL**

Alfons el Magnànim, 2 Escala A, 1r-B.
E-07004 Palma de Mallorca. Illes Balears

Tel. 971461 708 – Fax 971468052
empresa@gaat.es - www.gaat.es

AJUNTAMENT DE SANTA EUGÈNIA



REVISIÓ DE LES NS I ADAPTACIÓ AL PTM

INFORME DE SOSTENIBILITAT ECONÒMICA



GAAT. Gabinet d'Anàlisi Ambiental i Territorial

Maig 2011

ÍNDIX

1 INTRODUCCIÓ	3
1.1 MARC LEGAL I CONCEPTE.....	3
1.2 METODOLOGIA DE L'ESTUDI.....	3
2 ACTUACIONS D'URBANITZACIÓ	5
3 JUSTIFICACIÓ DE LA SUFICIÈNCIA I ADEQUACIÓ DEL SÒL	9
4 DESPESES ECONÒMIQUES DERIVADES DE LES ACTUACIONS D'URBANITZACIÓ	10
4.1 COSTOS UNITARIS CONSIDERATS.....	10
4.2 VALORACIÓ COSTOS.....	10
5 INGRESSOS ECONÒMICS DERIVATS DE LES ACTUACIONS D'URBANITZACIÓ.	11
5.1 INGRESSOS CONSIDERATS.....	11
5.2 VALORACIÓ INGRESSOS.....	11
6 PONDERACIÓ DE L'IMPACTE ECONÒMIC DE LES ACTUACIONS A LA HISENDA MUNICIPAL.	12

1

INTRODUCCIÓ

1.1 MARC LEGAL I CONCEPTE

D'acord amb el que estableix l'apartat 4, de l'article 15 sobre *avaluació o seguiment de la sostenibilitat del desenvolupament urbà*, del *Reial Decret 2/2008, de 20 de juny, pel qual s'aprova el text refós de la llei del sòl*, els instruments d'ordenació han d'incloure en la seva documentació un informe o memòria de sostenibilitat econòmica referit a l'impacte econòmic de la implantació i manteniment de les infraestructures i prestació de serveis en aquelles actuacions d'urbanització, tal com aquestes es defineixen a l'art. 14.1.a) del *Reial Decret 2/2008*, previstes per l'instrument d'ordenació. Aquest informe ha de contenir també la justificació de la suficiència i adequació del sòl d'aquestes actuacions d'urbanització destinat a "usos productius".

L'apartat 4 de l'art. 15 del *Reial Decret 2/2008* diu, textualment:

"4. La documentación de los instrumentos de ordenación de las actuaciones de urbanización debe incluir un informe o memoria de sostenibilidad económica, en el que se ponderará en particular el impacto de la actuación en las Haciendas Públicas afectadas por la implantación y el mantenimiento de las infraestructuras necesarias o la puesta en marcha y la prestación de los servicios resultantes, así como la suficiencia y adecuación del suelo destinado a usos productivos."

L'apartat 1.a) de l'art. 14 del *Reial Decret 2/2008*, diu, textualment:

"1. A efectos de esta Ley, se entiende por actuaciones de transformación urbanística:

a) Las actuaciones de urbanización, que incluyen:

1) Las de nueva urbanización, que suponen el paso de un ámbito de suelo de la situación de suelo rural a la de urbanizado para crear, junto con las correspondientes infraestructuras y dotaciones públicas, una o más parcelas aptas para la edificación o uso independiente y conectadas funcionalmente con la red de los servicios exigidos por la ordenación territorial y urbanística.

2) Las que tengan por objeto reformar o renovar la urbanización de un ámbito de suelo urbanizado."

La extrema ambigüïtat de la llei respecte els objectius i contingut de l'informe o memòria de sostenibilitat econòmica fa necessària una interpretació proporcionada a les característiques específiques del municipi de Santa Eugènia.

1.2 METODOLOGIA DE L'ESTUDI

La metodologia a seguir és:

- Justificació de la suficiència i adequació del sòl d'aquestes actuacions d'urbanització destinat a "usos productius".
- Estudi dels costos econòmics que per a l'Ajuntament representaran la implantació i manteniment de les infraestructures i la prestació dels serveis a les dues actuacions d'urbanització previstes per les Normes subsidiàries.

- Estudi dels ingressos municipals que es puguin derivar de les actuacions urbanístiques.
- Comparació entre els dos estudis per tal de ponderar l'impacte econòmic de les actuacions en la hisenda municipal.

2 ACTUACIONS D'URBANITZACIÓ

Atenent a la definició de l'art. 14, les actuacions d'urbanització previstes per les Normes subsidiàries són:

2.1 El sector de sòl urbanitzable de Son Capó. Les dades generals del sector es contenen a la següent fitxa:

ACTUACIÓ URBANÍSTICA: SECTOR URBANITZABLE

Codi actuació	URB-01	Plànol	SU-03 i SU-04
Desenvolupament	Pla Parcial	Sistema d'Actuació	Compensació
Son Capó		Superfície total	30.600 m ²

Taula d'usos i superfícies

USOS LUCRATIUS		Superfície màxima m ²	%	Sostre construït m ²	%
	Residencial Plurifamiliar	16.111,5	52,65	15.150	100
SUBTOTAL		16.111,5	52,65	15.150	100

USOS NO LUCRATIUS		Superfície mínima m ²	%
	Espais lliures sistema local	3.060	10
	Equipaments locals.	2.463	8,05
	Vials i infraestructures	8.965,5	29,29
SUBTOTAL		14.488,5	47,35

TOTAL ÀMBIT	30.600	100
--------------------	---------------	------------

SISTEMES GENERALS EN SÒL RÚSTIC ADSCRITS AL PP		Superfície mínima m ²	%
	Equipament Comunitari – Fira	6.797	59,84
	Sistema General Viari	4.561	40,16
TOTAL SISTEMES GENERALS		11.358	100

EDIFICABILITAT GLOBAL MÀXIMA	0,50	m ² /m ²
CAPACITAT GLOBAL RESIDENCIAL MÀXIMA	101	Habitatges
CAPACITAT DE POBLACIÓ MÀXIMA	303	Habitants
DENSITAT HABITATGES/HA	33	Habitatges
ALTURA MÀXIMA	2	Plantes

Situació

Comprèn uns terrenys situats al sud del nucli de Santa Eugènia, devora el carrer Josep Balaguer. El sector està envoltat per sòl urbà a tots els seus costats excepte al sud.

Objectius i criteris d'ordenació

Els sistemes generals adscrits al sòl urbanitzable de Son Capó s'obteniran a través de la cessió lliure i gratuïta dels terrenys a l'Ajuntament prèvia la seva expropiació costejada per la Junta de Compensació i amb ella com a beneficiari, sense perjudici de la facultat municipal de poder obtenir anticipadament via expropiació directa el sòl destinat a sistemes generals.

Les zonificacions residencials seran RTR, amb un mínim d'un 70% de superfície, i RMA.

Dins l'apartat de sistemes locals es proveirà un equipament social i cultural d'un mínim de 1.450 m² de sòl. La resta de sistemes locals 1.013 m² corresponen a un equipament docent.

El 30% de la capacitat residencial estarà destinat a habitatges de protecció oficial.

Criteris d'integració paisatgística del sector

El pla parcial haurà de preveure en la seva ordenació els següents criteris paisatgístics per una correcta gestió:

- En el sistema general viari previst adscrit al sector s'hauria de preveure la sembra d'arbres a les voreres. Amb l'objecte de crear una barrera visual entre els camins i carreteres que donen accés a Santa Eugènia des del sud i el nou sector.
- Que el pla parcial realitzi un estudi de les visuals del sector amb l'objecte d'introduir les mesures adequades per corregir els possibles impactes.

ACTUACIÓ URBANÍSTICA: UNITAT D'EXECUCIÓ

Codi actuació	UA-01	Plànol	SU-05
Desenvolupament	Projecte d'urbanització	Sistema d'Actuació	Compensació
		Superfície total	2.000 m ²

Taula d'usos i superfícies

USOS LUCRATIUS		Superfície màxima m ²	%	Sostre construït m ²	%
	Residencial Tradicional Aïllada	1.196	59,8	837,2	100
SUBTOTAL		1.196	59,8	837,2	100

USOS NO LUCRATIUS		Superfície mínima m ²	%	Sostre construït m ²	%
	Espais lliures sistema local	265	13,25%	0	0
	Vials i infraestructures	538	26,9%		
SUBTOTAL		803	40,15%	0	0

TOTAL ÀMBIT	2.000	100 %	837,2	100 %
--------------------	--------------	--------------	--------------	--------------

EDIFICABILITAT GLOBAL MÀXIMA	0,45	m ² /m ²
CAPACITAT GLOBAL RESIDENCIAL MÀXIMA	3	Habitatges
CAPACITAT DE POBLACIÓ MÀXIMA	9	Habitants
ALTURA MÀXIMA	2	Plantes

Situació

Comprèn uns terrenys situats a l'oest de ses Alqueries, just a l'entrada del llogaret des de Santa Eugènia pel camí de ses Alqueries.

Objectius i criteris d'ordenació

Aconseguir una zona verda a l'entrada de ses Alqueries des de Santa Eugènia, ampliar el vial d'entrada per a millorar l'accés al nucli.

3 JUSTIFICACIÓ DE LA SUFICIÈNCIA I ADEQUACIÓ DEL SÒL

3.1 Respecte el sector de sòl urbanitzable de Son Capó.

Entre els terrenys inclosos pel Pla Territorial de Mallorca com a d'Àrea de Transició de Creixement AT-C, les Normes subsidiàries determinen que el creixement residencial fonamental de Santa Eugènia s'ubiqui a l'àrea de Son Capó per les següents raons:

- La seva situació d'inserció dins la trama urbana existent. Aproximadament dos terços del seu perímetre queden en contacte amb el sòl urbà i la resta del perímetre limita amb el sòl rústic.
- La màxima connectivitat i accessibilitat dels terrenys, amb la previsió i reserva pel planejament que es revisa d'un viari de connexió amb la trama urbana existent.
- L'adequació orogràfica. Terrenys amb pendent molt lleuger o sensiblement plans, lliures d'edificacions.
- La integració paisatgística . L'àmbit correspon a zona baixa en relació amb la major part de la vila de manera que les noves edificacions no interfereixen a la silueta paisatgística de la vila. Per altra part, els terrenys es destinen a explotacions agrícoles de secà i no contenen elements d'especial interès natural.
- El dimensionament. Son Capó és l'única peça d'entre els sòls de categoria AT-C determinats pel PTM amb suficient capacitat per assumir amb possibilitats de viabilitat econòmica les importants càrregues urbanístiques d'un sector de pla parcial exigides per la legislació urbanística i pel mateix PTM, i a més amb possibilitat d'adscripció al sector del sistema general de fira (espai necessari per albergar fires periòdiques, d'importància creixent a la vila) i del sistema general de vial d'accés a la fira i al sector. El nombre d'habitatges màxim del sector és de 101, resultat de l'aplicació directa de les limitacions de creixement i de densitat residencial establertes al Pla Territorial de Mallorca.

3.2 Respecte la unitat d'execució de ses Alqueries.

En situació perifèrica al nucli de ses Alqueries i a l'accés des de la vila de Santa Eugènia, les Normes subsidiàries determinen en sòl urbà no consolidat per l'edificació, aquesta actuació de vorera amb la creació d'un espai lliure i un àmbit d'aparcament adjacent al viari públic. L'adequació i la suficiència de l'actuació es poden argumentar per:

- Conveniència d'una actuació de vorera per millorar el tractament de l'espai públic a l'accés del nucli, afectant terrenys lucratis.
- El dimensionament. Es considera que l'aprofitament lucratiu previst (corresponent a un màxim de tres habitatges i 837,2 m² construïts), encara que és el mateix per a les parcel·les edificades de l'entorn, és suficient per assumir la càrrega urbanística referida a l'obtenció de la zona verda i de l'àmbit d'aparcament determinats per les Normes subsidiàries.

4 DESPESES ECONÒMIQUES DERIVADES DE LES ACTUACIONS D'URBANITZACIÓ

Les despeses a tenir en compte en les actuacions d'urbanització, d'acord amb l'esmentat apartat 4 de l'art. 15 del Reial Decret 2/2008, es refereixen a la implantació i manteniment de les infraestructures o la posada en marxa i prestació dels serveis resultants.

En primer lloc, respecte a l'abast del concepte "serveis" s'ha de dir que, atès el context del Reial Decret 2/2008, pareix que s'ha d'identificar "serveis" amb serveis urbanístics ("redes generales de servicios", art.9.2.c) diferenciats del que són dotacions ("red general de dotaciones i servicios" art.12.3).

Pel que respecta al cost d'implantació d'infraestructures i serveis, aquest és nul per a l'administració, atès que ambdues actuacions són d'iniciativa privada a gestionar pel sistema de compensació.

Per tant, només es considera el cost de prestació i manteniment d'infraestructures i serveis.

4.1 COSTOS UNITARIS CONSIDERATS

D'acord amb les dades facilitades per l'Ajuntament referides a l'exercici 2009, les despeses totals de manteniment de vialitat i espais lliures urbans (que no es destrien un de l'altre) suposen un cost unitari de manteniment aproximat d'1,0 €/m² any. Entenent que aquest cost no és extrapolable, per baix, a les noves urbanitzacions, ateses les seves característiques de major qualitat i cost, s'avancen els següents costos unitaris de manteniment:

- Manteniment de vialitat: 1,9 €/m² any
- Manteniment d'espais lliures públics urbans: 1,6 €/m² any

Respecte a les despeses d'altres serveis de clavegueram, aigua i recollida de fems, no es consideraran per al càlcul atès que, segons la informació facilitada per l'Ajuntament, les despeses són cobertes per les taxes aplicades.

4.2 VALORACIÓ COSTOS

Aplicant els costos unitaris considerats al subapartat anterior a les superfícies corresponents a les noves actuacions d'urbanització s'obté la següent taula:

ACTUACIÓ	CONCEPTE	SUPERFÍCIE m ²	COST MANT. ANY/m ² €	COST MANT. ANY €
SON CAPO	ESPAIS LLIURES	3.060	1,6	4.896
	VIALITAT	13.527	1,9	25.701
UA SES ALQUERIES	ESPAIS LLIURES	265	1,6	424
	VIALITAT	538	1,9	1.022
TOTAL				32.044

5 INGRESSOS ECONÒMICS DERIVATS DE LES ACTUACIONS D'URBANITZACIÓ.

5.1 INGRESSOS CONSIDERATS

Apart de les taxes corresponents als serveis de clavegueram, aigua i recollida de fems, que com s'ha dit al subapartat 4.1, no es tenen en compte perquè es dissenyen per cobrir aquests serveis, l'ingrés municipal proporcionalment més important directament derivat de les noves actuacions urbanístiques és l'impost de béns immobles, i és el que es considerarà per al present càlcul.

D'acord amb l'estudi elaborat a partir de les dades municipals, la mitjana d'ingressos IBI urbà per m² construït i any és de 1,46 €, aproximadament. Es consideraran, per a les noves actuacions urbanístiques, valors entre 1,5 i 2,8 € per m² construït i any.

5.2 VALORACIÓ INGRESSOS

Aplicant els coeficients referits als ingressos de l'IBI urbà considerats al subapartat anterior als sostres residencials corresponents a les noves actuacions d'urbanització s'obté la següent taula:

ACTUACIÓ	SUPERFÍCIE ORDENADA m ²	ÚS	SOSTRE			IBI/m ²		INGRESSOS IBI €
			RESIDENCIAL m ²	HAB. P.P. m ²	HAB. LLIURES m ²	HAB. P.P.€	HAB. LLIURES €	
SON CAPÓ	30.600	RES. PLURIFAMILIAR	15.150	4.545	10.605	1,5	2,0	28.028
UA SES ALQUERIES	2.000	RES. UNIFAMILIAR	837		837		2,8	2.344
TOTAL								30.371

6 PONDERACIÓ DE L'IMPACTE ECONÒMIC DE LES ACTUACIONS A LA HISENDA MUNICIPAL.

Atesa la proximitat entre els resultats de costos i ingressos municipals associats a les dues actuacions d'urbanització, i tenint en compte el caràcter aproximatiu de les hipòtesis de càlcul considerades i que, a més, no s'han considerat altres conceptes d'ingressos (imposts d'activitats econòmiques, etc.) per difícils de quantificar, s'ha de concloure que l'impacte econòmic de les actuacions és perfectament assumible per la hisenda municipal.