



Ajuntament de Montuïri



R23/04

PLA GENERAL DE MONTUÏRI

Febrer de 2025

Ferran Navarro Acebes, arquitecte

ESTUDIS ECONÒMICS

Redactat per Antoni Clapés Donadeu
(*Gabinet Tècnic d'Auditoria i Consultoria, SA*)

ÍNDEX

I.	ANTECEDENTS	2
II.	ESTUDI ECONÒMIC FINANCER I MEMÒRIA DE VIABILITAT ECONÒMICA	
1.	OBJECTIUS DE L'ESTUDI ECONÒMIC FINANCER I DE LA MEMÒRIA DE VIABILITAT ECONÒMICA	5
2.	ACTUACIONS URBANÍSTIQUES CONTINGUDES EN EL PLA GENERAL	6
3.	VALORACIÓ I PREVISIONS DE FINANÇAMENT	8
4.	PREVISIÓ DE FINANÇAMENT PÚBLIC	9
5.	AGENDA DE PREVISIONS TEMPORALS	9
6.	VALORACIÓ DE LES ACTUACIONS URBANÍSTIQUES CONTINGUDES EN L'AGENDA	11
7.	VIABILITAT ECONÒMICA I FINANCERA DELS SECTORS	14
8.	CONCLUSIÓ SOBRE LA VIABILITAT ECONÒMICA I FINANCERA DELS SECTORS	20
	ANNEXOS: FITXES	
III.	INFORME DE SOSTENIBILITAT ECONÒMICA	
1.	INTRODUCCIÓ	32
2.	DESCRIPCIÓ DE LES ACTUACIONS DEL PLA GENERAL	33
3.	DESCRIPCIÓ DEL TREBALL REALITZAT	36
4.	ANÀLISI DELS RECURSOS FINANCERS DEL MUNICIPI	33
5.	SIMULACIÓ TENDENCIAL DEL RECURSOS FINANCERS DEL MUNICIPI	38
6.	CONCLUSIONS	48
	ANNEXOS: PROJECCIONS FINANCERES	

I. ANTECEDENTS

L'objecte d'aquests estudis és l'assistència a l'Ajuntament de Montuïri en la redacció i tramitació de l'elaboració dels estudis econòmics que integren el Pla General de Montuïri, és a dir, l'estudi econòmic financer, l'informe de sostenibilitat econòmica i la memòria de viabilitat econòmica, d'acord amb l'agenda de previsions temporals del Pla General

La Llei 12/2017, de 29 de desembre, d'Urbanisme de les Illes Balears i les seves modificacions posteriors (en endavant LUIB) al seu article 38 estableix la documentació que ha de contenir el Pla General, entre d'altres Els estudis econòmics consistents en l'estudi econòmic financer, l'informe de sostenibilitat econòmica i la memòria de viabilitat econòmica, formulats en els termes establerts en l'article 47 d'aquesta mateixa llei. Per altra banda, l'article 41 indica que el pla d'ordenació detallada ha d'incloure la memòria de viabilitat econòmica per a aquells casos en què s'estableix un increment d'aprofitament sobre el qual s'atribueix pel planejament anterior i l'informe de sostenibilitat econòmica per a aquelles actuacions en què es generen cessions de sòl a l'administració per a infraestructures o dotacions públiques.

Per altra banda l'article 36 bis de la Llei 12/2017, preveu que:

“1. Els municipis amb una població de fins a 10.000 habitants poden formular i aprovar inicialment i provisionalment un únic pla general que inclogui l'ordenació urbanística tant estructural com detallada en els termes dels apartats següents, sense necessitat de disposar d'un pla d'ordenació detallada.

2. Al sòl urbà i al sòl rústic, el pla general únic estableix les determinacions de caràcter estructural que regula l'article 37 d'aquesta Llei per als plans generals i les determinacions que regulen els apartats 1 i 3 de l'article 42 per als plans d'ordenació detallada.

3. Si preveu àmbits de sòl urbanitzable, el pla general únic pot optar bé per establir únicament les determinacions de caràcter estructural que per a aquesta classe de sòl preveu l'article 37 d'aquesta Llei, i diferir en aquest cas la regulació detallada al pla parcial de cada sector, bé per incloure-hi acumulativament la regulació urbanística detallada dels sectors que estimi convenient.

4. El pla general a què es refereix aquest article conté les determinacions urbanístiques i està integrat per la documentació que preveuen els articles 34 a 42 d'aquesta Llei, amb les modulacions o adaptacions necessàries que derivin del seu objecte i finalitat.

Les regles de formulació, tramitació i aprovació definitiva són les previstes en aquesta Llei per als plans generals municipals”

És per aquest motiu que és necessària la redacció d'aquests estudis econòmics que la legislació aplicable en la matèria determina que formen part d'aquest pla general únic, en endavant Pla General.

En aquest sentit el marc legal aplicable comprèn principalment les següents disposicions:

- La Llei 12/2017, de 29 de desembre, d'Urbanisme de les Illes Balears i les seves modificacions posteriors (en endavant LUIB)
- El Reglament general de la Llei 12/2017, de 29 de desembre, d'urbanisme de les Illes Balears, per a l'illa de Mallorca, aprovat per acord del Ple del Consell Insular de Mallorca en sessió de 20 de març de 2023 (RLUIB).
- Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el Texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana.
- Reglamento de valoraciones de la Ley de Suelo, Real Decreto 1492/2011, de 24 de octubre.
- Ley 21/2013, de 9 de diciembre, de evaluación ambiental.
- Decret legislatiu 1/2020, de 28 d'agost, pel qual s'aprova el Text refós de la Llei d'avaluació ambiental de les Illes Balears.
- Llei 5/2018, de 19 de juny, de l'Habitatge de les Illes Balears i les seves modificacions posteriors.
- Decret Llei 3/2024, de 24 de maig, de mesures urgents de simplificació i racionalització administratives de les administracions públiques de les Illes Balears
- Altra legislació sectorial aplicable.

Recapitulant, els estudis econòmics que integren el Pla General tenen el següent contingut:

I. Estudi econòmic i financer del Pla General: conté l'estimació del cost econòmic de les actuacions de transformació urbanística previstes a l'estudi, la identificació dels subjectes públics o privats responsables de la seva execució i l'anàlisi de les previsions de finançament públic d'aquelles que corresponen a l'administració, així com l'establiment dels terminis en què se'n preveu el desenvolupament.

II. Informe de sostenibilitat econòmica: en funció de les determinacions establertes en el Pla General i en els instruments de planejament de desenvolupament actualitzats en el moment de la seva execució, és aplicable a les actuacions a què es refereix l'article 23.2 de la LUIB, excepte en les de dotació quan no comportin cessions de sòl públic que requereixin el manteniment per l'administració actuant. L'informe pondera 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, en els termes establerts en la legislació estatal.

Específicament i en relació amb l'impacte econòmic per a la hisenda local, s'han de quantificar els costos de manteniment per a la posada en marxa i la prestació dels serveis públics necessaris per atendre el creixement urbà que preveu 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. En aquest informe, doncs, s'examina la repercussió de les actuacions derivades del pla en els comptes municipals a llarg termini.

III. Memòria de viabilitat econòmica: s'ha d'incloure en el pla general i en els instruments de planejament que el desenvolupin i es refereix a les actuacions que incrementen l'índex d'edificabilitat bruta o canviïn l'ús global pel que fa a les determinacions estructurals establertes en el planejament anterior, aplicable a aquelles de nova urbanització, de dotació i de renovació urbanes, així com a les edificatòries rehabilitadores i ha d'incloure un balanç comparatiu relatiu a la rendibilitat econòmica, en els termes establerts en la legislació estatal. En síntesi ha de justificar que els sectors són econòmicament viables per a la iniciativa privada que els ha de desenvolupar o per a la iniciativa establerta en els corresponents sistemes d'actuació, en comparar els valors immobiliaris probables amb els costos i càrregues d'urbanització i els corresponents costos i marges de beneficis empresarials

Cal assenyalar que els continguts elaborats en aquest document són el que corresponen als estudis econòmics esmentats.

II. ESTUDI ECONÒMIC FINANCER I MEMÒRIA DE VIABILITAT ECONÒMICA

1. OBJECTIUS DE L'ESTUDI ECONÒMIC FINANCER I DE LA MEMÒRIA DE VIABILITAT ECONÒMICA

La funció econòmica i financera del Pla General és l'anàlisi de les seves determinacions, en ordre a proposar una agenda que estableixi les previsions temporals de la seva execució. És convenient que l'estudi econòmic financier i l'agenda de previsions temporals es redactin conjuntament, conformant el present document ja que les seves conclusions s'influeixen mútuament.

Els objectius de l'estudi econòmic financier i de la memòria de viabilitat econòmica són:

1. Estimació del cost econòmic de les actuacions previstes en el Pla General
2. Determinació del caràcter públic o privat de les inversions necessàries per a l'execució del Pla General
3. Valoració de les previsions de finançament públic
4. Anàlisi de la viabilitat financera de les actuacions derivades de l'execució del Pla general

Correspon a l'agenda establir les previsions temporals determinant quina iniciativa, la pública o la privada, és la preferent per a desenvolupar el planejament urbanístic.

El present document conté en primer lloc la definició de les actuacions urbanístiques contingudes en el Pla General, la seva valoració i les previsions de finançament.

La segona part del document constitueix l'anàlisi del finançament i les competències concurrents per a cada una de les actuacions valorades, la qual cosa esdevé una constatació i una argumentació de la viabilitat del Pla.

La tercera part del document constitueix pròpiament el reflex de l'agenda de previsions temporals del Pla General, amb la previsió respecte a sistemes i criteris d'assignació de prioritats i la valoració i anàlisi de la viabilitat econòmica i financera dels sectors.

2. ACTUACIONS URBANÍSTIQUES CONTINGUDES EN EL PLA GENERAL

Com s'ha comentat anteriorment els municipis amb una població de fins a 10.000 habitants poden formular i aprovar inicialment i provisionalment un únic pla general que inclogui l'ordenació urbanística tant estructural com detallada, en els termes previstos en la legislació, sense necessitat de disposar d'un pla d'ordenació detallada

El Pla General és l'instrument d'ordenació urbanística integral del territori del terme municipal de Montuïri i, de conformitat amb la legislació urbanística vigent, dedicat exclusivament a les determinacions de caràcter estructural tal com les estableix la LUIB.

El Pla General defineix els elements que conformen l'estructura general i orgànica del territori, classifica el sòl, defineix l'ordenació urbanística del territori i estableix les previsions temporals per al seu desenvolupament i execució.

El model urbanístic que emana del Pla General es correspon amb aquestes dues grans determinacions:

- a) L'estructura urbanística i territorial del municipi basada en la definició dels seus sistemes urbanístics: viari, espais lliures, equipaments i serveis tècnics.
- b) Les bases de les magnituds del dimensionat qualitatiu i quantitatiu del model urbanístic del municipi que afectaran, tant a l'oferta residencial, com a la d'activitat econòmica del mateix.

Per altra banda, aquest Pla General únic del municipi de Montuïri incorpora els continguts del plans d'ordenació detallada, en compliment de les determinacions de caràcter estructural establertes en el mateix pla general, i tenen com a funció, amb les peculiaritats previstes en l'article 36 bis de la Llei 12/2017:

- a) L'establiment i el desenvolupament de les determinacions de caràcter detallat definides en l'article 42 de la LUIB
- b) L'establiment de les normes urbanístiques i les ordenances d'edificació detallada mitjançant l'atribució d'usos i d'índexs d'edificabilitat neta corresponents a cadascuna de les parcel·les o els mateixos paràmetres, inclosa l'ordenació detallada de la seva trama urbana en cada àmbit d'actuació de transformació urbanística de reforma interior i renovació urbana previstes en sòl urbà i per a cada sector de sòl urbanitzable, així com les determinacions detallades per a totes les categories en què es divideix el sòl rústic.

En aquest sentit, el Pla General únic també inclou en aquest cas les determinacions de caràcter detallat amb respecte estricte a les determinacions sobre el sòl urbà i el sòl urbanitzable establertes en el mateix Pla General.

En el Pla General de Montuïri es defineixen les següents actuacions urbanístiques per naturalesa:

- Actuacions d'urbanització, obertura de carrers i vies de comunicació i millora de camins.
- Actuacions de construcció i instal·lació d'elements i xarxes de serveis tècnics
- Actuacions d'urbanització, d'espais lliures públics i de recuperació de paratges naturals.
- Altres actuacions de transformació.

Per altra banda es concreten els nous sòls disponibles per a equipaments, si bé no es defineixen les actuacions de construcció dels eventuais nous d'equipaments comunitaris.

En l'avaluació econòmica financera del Pla General, aquestes actuacions s'han analitzat d'acord amb la següent classificació:

- Actuacions en sectors de sòl urbanitzable a càrrec dels privats
- Actuacions en sòl urbà
- Actuacions en sectors de sòl urbanitzable a càrrec de l'Ajuntament o d'altres administracions i corresponents a sistemes (SBO 02)
- Actuacions aïllades a càrrec de l'Ajuntament o d'altres administracions.

Les inversions previstes corresponen a les actuacions a finançar per privats corresponents a les càrregues urbanístiques estimades de les actuacions en sòl urbà i en sectors de sòl urbanitzable, per un import total estimat inicialment de 4.166 milers d'euros i les corresponents a sistemes del SBO 02 Rotonda Nord i les dues actuacions aïllades previstes, a càrrec de l'Ajuntament o d'altres administracions, per un import total estimat inicialment en 1.757 milers d'euros.

El sector SBO 02 directament ordenat es troba a tocar de la rotonda nord d'entrada al poble, i es destina totalment a sistemes: una part per obtenir un aparcament dissuasiu i una altra part per obtenir un espai lliure proper als equipaments escolars que es troben davant. L'aparcament dissuasiu permetrà donar lloc a 128 places, reduint el nombre de vehicles que accedeixen al nucli urbà prioritant la mobilitat no motoritzada. També preveu, juntament amb la UA 02, la prolongació del carrer sa Vinyeta fins al girador, resolent l'actual cul-de-sac d'aquest carrer, tramant completament la xarxa de comunicacions.

La AA 01 – Carrer Sant Martí preveu la continuació del carrer Sant Martí entre els carrers de Palma i sa Mostra i la AA 02 – Camí es Dau, delimitada en sòl rústic i a tocar del nucli urbà, preveu la reserva d'un gran espai lliure i l'arranjament del camí que connecta l'avinguda es Dau amb el carrer es Molinar.

3. VALORACIÓ I PREVISIONS DE FINANÇAMENT

En la memòria del Pla General es descriuen les diferents actuacions urbanístiques previstes.

Les actuacions en sectors de sòl urbà (UA) i de sòl urbanitzable (SBO) a finançar per privats s'estimen en els següents imports:

DESGLOSSAMENT OBRES URBANITZACIÓ			unitats m2s/m2st			total euros				TOTAL
Tipus	Nom actuació		CI_VI	EL_PB	CI_AP	CI_VI	EL_PB	CI_AP	TOTAL	amb 9%
Sòl Urbà	UA 01 (A)	Garrover	1.808	0	2.036	271.217	0	142.491	413.707	450.941
	UA 01 (B)	Garrover	3.278	3.061	0	491.714	367.320		859.034	936.347
	UA 02	Vinyeta	2.265	0	0	339.762	0		339.762	370.341
	UA 03	Pere Capellà	1.556	769	0	233.382	92.221		325.603	354.907
	UA 04 (A)	Carrer des Pujol	1.825	0	0	273.797	0		273.797	298.438
	UA 04 (B)	Carrer des Pujol	501	1.309	0	75.150	157.044		232.194	253.091
	UA 05	Carrer d'Alexandre Rosselló	1.053	1.751	0	157.950	210.140		368.090	401.219
	UA 06	Carrer Ramon Llull	0	0	1.020	0	0	71.382	71.382	77.806
Sòl urbanitzable	SB 01	Carrer Mestral	2.292	1.528	0	343.863	183.394	0	527.257	574.710
	SB 03	Molins	1.813	1.158	0	271.971	138.941	0	410.912	447.894
TOTAL			16.392	9.576	3.055	2.458.805	1.149.060	213.872	3.821.737	4.165.694

Costos unitaris: Costos urb. Vial 150,00 euros m2/s Costos urbanitz. aparcament 70,00 euros m2/s
Costos urb. Verd1 120,00 euros m2/s

L'actuació en sòl urbanitzable i les actuacions aïllades a càrrec de l'Ajuntament o altres administracions i relatives a sistemes s'estima en el següent import:

Núm.	Nom	Ús principal	Superfície (m²s)	Cost (m2s)	EL_PB (m²s)	CI_VI (m²s)	CI_AP (m²s)	Costos expropiació	Costos urbanització	TOTAL
SBO 02	Rotonda Nord	Sistemes	11.687	25,36	6.837	1.645	3.205	296.380	676.188	972.568
AA 01	Carrer Sant Martí	Sistemes	404	504,09	0	404	0	203.760	60.632	264.391
AA 02	Camí es Dau	Sistemes	9.400	25,36	9.400	0	0	238.372	281.986	520.357
TOTAL AA			9.804		9.400	404	0	442.132	342.617	784.749

Costos urb. Vial 150,00 euros m2/s Costos urbanitz. Aparcament 70 euros m2/s
Costos urb. Verd2 30,00 euros m2/s Cost expropiació rústic 25,36 euros m2/s
Cost expropiació no rústic 504,09 euros m2/s

Cal assenyalar que tant les unitats com els costos unitaris associats a les diferents actuacions han estat proporcionats per l'equip de Ferran Navarro. Per altra banda, segons informació rebuda del mateix equip, no s'han posat de manifest altres despeses que siguin significatives per ser individualitzades, estant en tot cas el seu cost inclòs en les previsions de costos unitaris anteriors, incloent enderrocs i indemnitzacions per edificacions o activitats, entre d'altres.

4. PREVISIÓ DE FINANÇAMENT PÚBLIC

En l'informe de sostenibilitat econòmica (apartat II d'aquests Estudis econòmics del Pla General de Montuïri) s'analitzen els recursos financers del municipi, es a dir, els seus recursos propis, els recursos provinents del propi desenvolupament urbanístic, així com els eventuais recursos provinents d'altres administracions.

Per altra banda es realitza la simulació tendencial dels recursos financers del municipi, atenent a les necessitats de finançament i els recursos aplicables

Finalment s'elaboren els escenaris pressupostaris per al període 2024-2040 en base a les hipòtesis de variació d'ingressos i despeses derivades de les previsions de desenvolupament del nou Pla General.

5. AGENDA DE PREVISIONS TEMPORALS

L'Agenda del Pla General té per objecte fer una seqüència temporal de les actuacions urbanístiques previstes

L'Agenda també estableix quins són els sectors que permeten arribar als objectius establerts al Pla General i quina és la iniciativa en el desenvolupament de les actuacions a preveure.

Finalment estableix els períodes en què s'han d'executar les actuacions, no tant com una data temporal exacta, sinó marcant un ordre de prioritats, diferenciant aquelles actuacions incloses en cada quinquenni de l'horitzó del Pla General.

Les actuacions a tenir en compte es poden classificar principalment en:

- Actuacions en sectors de sòl urbanitzable a càrrec dels privats
- Actuacions en sòl urbà
- Actuacions en sectors de sòl urbanitzable a càrrec de l'Ajuntament o d'altres administracions i corresponents a sistemes (SBO 02)
- Actuacions aïllades a càrrec de l'Ajuntament o d'altres administracions.

Els agents inversors que intervenen són privats per les actuacions en sòl urbanitzable i en sòl urbà, en canvi per les actuacions directes d'obra pública, si fos al cas, l'agent inversor seria públic sense que això suposés la impossibilitat de rescabalar-se per mitjà de contribucions especials allà on sigui necessari, o que finalment l'actuació pogués ser executada amb l'ajuda d'organismes supramunicipals.

El criteri per incloure les actuacions a l'Agenda de previsions temporals està detallat a l'apartat 13 de la memòria del Pla General:

S'ha considerat com a prioritàries aquelles actuacions que ajuden a fer possible els objectius principals del Pla:

- Compleció dels buits urbans existents
- Millora de l'accessibilitat i del sistema de comunicacions
- Millora de la dotació d'aparcament
- Construcció d'habitatge protegit

En l'annex 3 de Fitxes normatives dels àmbits de planejament i gestió del document de Normes Urbanístiques del Pla General s'estableixen, de forma individualitzada, els criteris i els objectius que li corresponen a cada sector delimitat en el Pla General

Cal assenyalar que d'acord amb l'esmentat document de Normes Urbanístiques tots els sectors s'han previst per reparcel·lació en la modalitat de compensació bàsica, a excepció del SBO 02 - Rotonda Nord i les actuacions aïllades que es preveuen per expropiació.

6. VALORACIÓ DE LES ACTUACIONS URBANÍSTIQUES CONTINGUDES EN L'AGENDA

A continuació es presenta el quinquenni d'inici de les diferents actuacions del Pla General previstes:

AGENDA: INICI D'ACTUACIONS PER QUINQUENNIS					
Tipus	Nom actuació		1er Quinquenni	2n Quinquenni	3r Quinquenni
Actuacions Aïllades	AA 01	Carrer Sant Martí			
	AA 02	Camí es Dau			
Sòl urba	UA 01 (A)	Garrover			
	UA 01 (B)	Garrover			
	UA 02	Vinyeta			
	UA 03	Pere Capellà			
	UA 04 (A)	Carrer des Pujol			
	UA 04 (B)	Carrer des Pujol			
	UA 05	Carrer d'Alexandre Rosselló			
	UA 06	Carrer Ramon Llull			
Sòl urbanitzable	SB 01	Carrer Mestral			
	SBO 02	Rotonda Nord			
	SB 03	Molins			

L'estimació del cost de les actuacions previstes per quinquennis és la següent (en euros):

AGENDA: OBRES URBANITZACIÓ PRIVATS					
Tipus	Nom actuació		1er Quinquenni	2n Quinquenni	3r Quinquenni
Sòl urba	UA 01 (A)	Garrover		450.940,74	
	UA 01 (B)	Garrover		936.346,52	
	UA 02	Vinyeta	370.340,58		
	UA 03	Pere Capellà			354.907,49
	UA 04 (A)	Carrer des Pujol			298.438,19
	UA 04 (B)	Carrer des Pujol			253.091,46
	UA 05	Carrer d'Alexandre Rosselló	401.218,54		
	UA 06	Carrer Ramon Llull	77.806,16		
Sòl urbanitzable	SB 01	Carrer Mestral		574.710,07	
	SBO 02	Rotonda Nord			
	SB 03	Molins			447.893,86
TOTAL			849.365	1.961.997	1.354.331
TOTAL TRES QUINQUENNIS					4.165.694

AGENDA: OBRES URBANITZACIÓ AJUNTAMENT					
Tipus	Nom actuació		1er Quinquenni	2n Quinquenni	3r Quinquenni
Actuacions Aïllades	AA 01	Carrer Sant Martí		264.391,28	
	AA 02	Camí es Dau	520.357,43		
Sòl urbanitzable					
	SBO 02	Rotonda Nord	972.567,58		
TOTAL OBRES URBANITZACIÓ			1.492.925,01	264.391,28	0,00
TOTAL TRES QUINQUENNIS			1.757.316,29		
TOTAL OBRES URBANITZACIÓ PER ANY			298.585,00	52.878,26	0,00
TOTAL TRES QUINQUENNIS PER ANY			117.154,42		
TOTAL ALTRES ADMINISTRACIONS			746.462,51	132.195,64	0,00
TOTAL TRES QUINQUENNIS			878.658,14		
TOTAL AJUNTAMENT RESTA			746.462,51	132.195,64	0,00
TOTAL TRES QUINQUENNIS			878.658,14		
TOTAL ALTRES ADMINISTRACIONS PER ANY			149.292,50	26.439,13	0,00
TOTAL TRES QUINQUENNIS PER ANY			58.577,21		
TOTAL AJUNTAMENT RESTA PER ANY			149.292,50	26.439,13	0,00
TOTAL TRES QUINQUENNIS PER ANY			58.577,21		

No es preveuen altres inversions, diferents a les ja previstes, associades al Pla General, en tot cas, aquelles no haurien de ser significatives en el seu context i pel que respecte a l'Ajuntament, com a tals, podrien anar a càrrec del seu pressupost corrent.

En funció de l'Agenda de previsions temporals la previsió habitatges (unitats) i sostre (m2) de sòl urbanitzable per quinquennis és la següent:

AGENDA: HABITATGES					
Tipus	Nom actuació		1er Quinquenni	2n Quinquenni	3r Quinquenni
Sòl urba	UA 01 (A)	Garrover		29	
	UA 01 (B)	Garrover		38	
	UA 02	Vinyeta	33		
	UA 03	Pere Capellà			10
	UA 04 (A)	Carrer des Pujol			26
	UA 04 (B)	Carrer des Pujol			12
	UA 05	Carrer d'Alexandre Rosselló	19		
	UA 06	Carrer Ramon Llull			
Sòl urbanitzable	SB 01	Carrer Mestral		49	
	SBO 02	Rotonda Nord			
	SB 03	Molins			37
TOTAL			52	116	85
TOTAL TRES QUINQUENNIS					253

AGENDA: SOSTRE			RESIDENCIAL			PRODUCTIU		
Tipus	Nom actuació		1er Quinquenni	2n Quinquenni	3r Quinquenni	1er Quinquenni	2n Quinquenni	3r Quinquenni
Sòl urba	UA 01 (A)	Garrover		4.913				
	UA 01 (B)	Garrover		6.671				
	UA 02	Vinyeta	5.394					
	UA 03	Pere Capellà			2.465			
	UA 04 (A)	Carrer des Pujol			4.865			
	UA 04 (B)	Carrer des Pujol			2.318			
	UA 05	Carrer d'Alexandre Rosselló	3.454					
	UA 06	Carrer Ramon Llull				5.998		
Sòl urbanitzable	SB 01	Carrer Mestral		6.877				
	SBO 02	Rotonda Nord						
	SB 03	Molins			5.210			
TOTAL			8.849	18.461	14.858	5.998	0	0
TOTAL TRES QUINQUENNIS					42.167			5.998

7. VIABILITAT ECONÒMICA I FINANCERA DELS SECTORS

En el marc d'un Pla General, l'anàlisi de la viabilitat econòmica financera dels diferents sectors és un treball, que tenint en consideració l'aproximació a uns possibles preus i costos associats al desenvolupament i promoció de cada sector, avalua si és viable portar a terme la promoció dels diferents sòls, en unes condicions estàndards de mercat

A efectes d'aquest exercici els sectors de desenvolupament seran viables econòmicament quan el valor del sòl urbanitzat estimat sigui superior, com a mínim, al valor del sòl rural, d'acord amb la definició que per aquestes dues situacions bàsiques de sòl estableix el RDL 7/2015, de 30 d'octubre. Per altra banda també s'ha considerat l'estimació del resultat del desenvolupament dels sectors en termes absoluts i relatius (benefici total estimat respecte costos totals estimats). Això suposa considerar les càrregues i beneficis dels propietaris derivades del procés de transformació urbanística dels sectors de sòl urbanitzable que delimita el Pla General.

- El repartiment equitatiu dels beneficis i càrregues derivats del planejament.
- La cessió a l'Ajuntament, de manera obligatòria i gratuïta, tot el sòl reservat per als sistemes urbanístics locals i generals de titularitat pública associats.
- El finançament de totes les obres d'urbanització previstes en l'actuació, com també les infraestructures de connexió amb les xarxes generals de serveis i les d'ampliació i reforçament de les existents fora de l'actuació que aquesta demandi per les dimensions i les característiques específiques.
- Edificar els solars en els terminis i les condicions establerts pel planejament urbanístic, i executar també en els terminis establerts la construcció de l'habitatge protegit que eventualment els correspongui.
- Conservar, si escau, les obres d'urbanització.
- Satisfer les despeses d'urbanització que engloben la totalitat de les obres d'urbanització, les indemnitzacions procedents per l'enderrocament de construccions i la destrucció de plantacions, d'obres i d'instal·lacions que siguin exigits per a l'execució dels plans, les indemnitzacions procedents pel trasllat forçós d'activitats, el cost dels avantprojectes, dels plans de millora urbana, dels projectes d'urbanització i dels instruments de gestió urbanística, les despeses de formalització i d'inscripció en els registres públics i les operacions jurídiques derivats de la gestió urbanística, les indemnitzacions procedents de l'extinció de drets reals o personals, i les despeses generades per a l'efectivitat del dret de real·lotjament.
- La cessió obligatòria i gratuïta a l'administració, si escau, del sòl corresponent a l'aprofitament urbanístic que correspongui (10% en aquest cas per algun dels sectors), lliure de càrregues urbanístiques en el termes previstos en la legislació aplicable.

S'ha considerat d'acord amb la normativa del Pla General que en els sectors on es disminueix l'aprofitament respecte les NNSS, no és obligatòria la cessió del percentatge de l'aprofitament tal com preveu l'article 29.3.d) de la LUIB. En tot cas, en les actuacions de dotació, les persones propietàries de les parcel·les edificables sotmeses a aquest règim han de cedir aquest percentatge només sobre l'increment de l'aprofitament establert pel nou pla respecte de l'atribuït pel planejament anterior. Tampoc s'ha considerat aprofitament en els àmbits on es aplicable la Disposició transitòria onzena de la LUIB segons les corresponents fitxes normatives del Pla General.

Per als sector de sòl urbanitzable, el percentatge d'aprofitament s'ha reduït del 15% al 10%, d'acord amb l'article 30.2.b) de la LUIB, per reforçar la viabilitat econòmica dels sectors, atenent a les càrregues resultants.

La valoració de les actuacions s'ha realitzat tenint en compte actuacions completes i aprofitant al màxim el nou sostre previst. Per al que respecte als sectors exclusivament d'activitat econòmica s'ha avaluat directament la promoció del sòl.

El valor del sòl urbanitzat o edificable s'obté, d'acord amb el que estableix la Llei del Sòl estatal abans esmentada, a través del mètode residual estàtic recollit en el Reglament de valoracions de la Llei de Sòl, Reial Decret 1492/2011, de 24 d'octubre, que estableix a l'apartat 3 de l'article 22 que en el cas de parcel·les que no es trobin completament urbanitzades o que tinguin pendent l'aixecament de càrregues o el compliment de deures per poder realitzar l'edificabilitat prevista, es descomptaran del valor del sòl urbanitzat no edificat, la totalitat de les despeses pendents, així com el benefici empresarial derivat de la promoció.

El valor de repercussió del sòl (VRS) pel procediment estàtic es calcula aplicant la fórmula següent:

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

on

Vv = Valor en venda del m2 d'edificació del ús considerat del producte immobiliari acabat. En euros per m2 edificable de l'ús considerat.

K = Coeficient que pondera la totalitat de despeses generals, incloses les de finançament, gestió i promoció, així com el benefici empresarial normal de l'activitat de promoció immobiliària necessària per a la materialització de l'edificabilitat. Aquest coeficient tindrà d'acord amb el Real Decret de referència un valor 1,40, i es pot reduir fins a un mínim d'1,2 en el cas de construcció d'habitatges unifamiliars en municipis amb escassa dinàmica immobiliària, habitatges subjectes a un règim de protecció que fixi valors màxims de venda que s'apartin de manera substancial dels valors mitjans del mercat residencial, naus industrials o altres edificacions vinculades a explotacions econòmiques.

Vc = Valor de la construcció en euros per m2 edificable de l'ús considerat. És el resultat de sumar els costos d'execució material de l'obra, les despeses generals i el benefici industrial del constructor, l'import dels tributs que graven la construcció, els honoraris professionals per projectes i direcció de les obres i altres despeses necessàries per a la construcció de l'immoble.

En el cas de parcel·les no urbanitzades s'han de descomptar del valor del sòl la totalitat dels costos i despeses pendents, així com el benefici empresarial derivat de la promoció:

El valor residual del sòl edificable per aquest procediment es calcula aplicant la fórmula següent:

$$V_{s0} = V_s - G \times (1 + TLR + PR)$$

on

V_{s0}= Valor del sòl descomptats els deures i càrregues pendents, en euros.

V_s= Valor del sòl urbanitzat no edificat, en euros (basat en el VRS de cada ús)

G= Despeses d'urbanització pendents de materialització i altres deures i càrregues pendents en euros

TLR= Taxa lliure de risc, en tant per u.

PR= Prima de risc, en tant per u.

Càlcul del valor en venda del sòl urbanitzat no edificat (V_s)

La determinació dels valors estimatius en venda del sòl residencial destinat a ser ocupat per habitatges de renda lliure s'ha fonamentat en les dades obtingudes dels valors del mercat immobiliari per a habitatges situats al terme municipal de Montuïri i municipis veïns per a tipologies similars a les proposades en el Pla General.

Cal assenyalar que en els últims anys no ha existit a Montuïri un mercat actiu de compravenda d'habitatges d'obra nova. En aquest sentit, l'estudi de mercat (dades d'octubre de 2024) s'ha complementat amb observacions del mercat d'habitatge usat, de diversos portals immobiliaris, en primer lloc de Montuïri, i si la oferta existent era insuficient, amb mostres de poblacions veïnes. En aquest cas s'han considerat les unitats immobiliàries més similars a les previstes en el Pla General. De l'estudi s'ha posat de manifest un preu mitjà per m² de mercat al voltant dels 3.128 euros/m²st per l'habitatge plurifamiliar o unifamiliar intensiu (12 observacions de diversos portals) i de 3.519 euros/m²st per l'habitatge unifamiliar extensiu (7 observacions de diversos portals), una vegada homogeneïtzats i contrastats amb estadístiques alternatives (portal BBVA Valora). Cal esmentar que el municipi de Montuïri està enquadrat a la zona A als efectes del preu màxim de venda dels habitatges protegits de règim general, a efectes de l'estudi s'ha considerat que els habitatges protegits tindran l'etiqueta energètica C-D, pel que els preu màxim es situa en 2.434,53 euros/m²útil (BOIP 157 de 18 de novembre de 2023).

Els valors de venda per m² construït que s'han estimat són els següents:

Preu venda d'habitatges lliures (plurifamiliars i unifamiliars intensiu):	3.128,00 euros/m ² st
Preu venda d'habitatges lliures (unifamiliars extensiu):	3.519,00 euros/m ² st
Preu venda d'habitatges de protecció (règim general):	1.947,62 euros/m ² st

Cal assenyalar que les preus de venda assenyalats de superfície construïda inclouen també els elements comuns (tant per els habitatges lliures com per als de protecció).

Per els habitatges de protecció s'ha considerat el preu de venda corresponent a la zona A, aplicant un percentatge del 80% per passar de m² útil a construït ($2.434,53 \times 80\%$)

En els sectors i polígons industrials la determinació dels valors estimatius en venda del sòl industrials s'ha fonamentat directament en la mitjana de les dades obtingudes del mercat immobiliari dels valors unitaris en venda del sòl per aquests usos de zones similars, atesa la manca d'oferta al municipi (10 observacions del portal Fotocasa de finques industrials de l'interior de l'illa de Mallorca). S'ha efectuat una minoració del preu de venda del 50% atès la manca de mercat actual al Municipi de Montuïri).

Preu de venda del sòl urbanitzat per us industrial o terciari: 170,00 euros/m² sòl

Càlcul del valor de la construcció (V_c)

El valors de construcció per a cada tipologia d'ús s'han estimat en funció del mòdul bàsic del Col·legi d'Arquitectes de les Illes Balears (CAIB) i aplicant addicionalment un 19% de benefici del constructor i un 27% per la resta de despeses (tributs, honoraris tècnics, etc.), així com l'interval resultant del factor multiplicador en funció de les diverses qualitats de les construccions o edificacions, atenent als paràmetres del CAIB.

Costos de construcció HRLL entre mitgeres (Segons mòduls CAIB. Mòdul bàsic octubre 2024: 648,68). Considerant qualitat, coeficient moderador (0,9) i dimensions per HRLL i aplicant un 19% de benefici del constructor, un 27% d'altres despeses i factor multiplicador	1.764,63 euros/m ² st
Costos de construcció HRLL unifamiliar aïllada-extensiva (Segons mòduls CAIB. Mòdul bàsic octubre 2024: 648,68). Considerant tipologia, qualitat, coeficient moderador i dimensions per HRLL i aplicant un 19% de benefici del constructor, un 27% d'altres despeses i factor multiplicador	2.450,88 euros/m ² st
Costos de construcció HRLL unifamiliar entre mitgeres-intensiva (Segons mòduls Mòdul bàsic octubre 2024: 648,68). Considerant tipologia, qualitat, coeficient moderador i dimensions per HRLL i aplicant un 19% de benefici del constructor, un 27% d'altres despeses i factor multiplicador	2.156,77 euros/m ² st
Costos de construcció HPO entre mitgeres Mòdul bàsic octubre 2024: 648,68). Considerant tipologia, qualitat, coeficient moderador (0,9) i dimensions per HPO i aplicant un 19% de benefici del constructor, un 27% d'altres despeses i factor multiplicador	1.270,53 euros/m ² st

Càlcul de les despeses (G)

Per a determinar les despeses que s'hauran de realitzar per al desenvolupament de cada sector s'han considerat d'una banda les despeses d'urbanització i de l'altra el conjunt de despeses corresponents a la gestió i redacció de projectes, les quals s'han denominat despeses derivades. El total de despeses serà la suma de les despeses d'urbanització i de les despeses derivades.

El càlcul de les despeses d'urbanització en cada sector és el resultat de la suma de les despeses corresponents a les actuacions urbanístiques previstes en cada sector, les quals s'han valorat en apartats anteriors d'aquest document.

Les despeses derivades s'han determinat aplicant un 9% sobre les despeses d'urbanització.

La Taxa Lliure de Risc (TLR)

La Taxa Lliure de Risc correspon al rendiment intern en el mercat secundari del Deute Públic entre 2 i 6 anys. Segons el Banc d'Espanya es situava al 2,879% a l'octubre de 2024. Prudentment s'adopta una taxa del 3%.

La Prima de Risc (PR)

La Prima de Risc és determinada pel Reglament de valoracions de la Llei de Sòl,, que determina un percentatge del 8% per a edificis d'ús residencial de primera residència i del 14% per a edificis d'ús industrial.

Determinació del valor del terreny edificable o valor residual

Tal i com s'ha explicat anteriorment el valor del terreny edificable o valor residual s'obté, per a cada sector de desenvolupament de l'aplicació de la fórmula:

$$V_{S0} = V_S - G \times (1 + TLR + PR)$$

En tot cas per al seu càlcul també es té en compte, si escau, l'aprofitament a cedir a l'Ajuntament, del 10% per a tots els sectors de sol urbanitzable valorats d'acord amb la normativa del Pla General, i l'assumpció de la totalitat de despeses d'urbanització previstes.

Adicionalment, per a cada sector es calcula el marge de resultat estimat sobre els costos incorreguts (veure fitxes de l'annex i quadre resum). Als efectes d'aquest exercici les despeses de gestió de la promoció i de comercialització s'han avaluat en un 12% dels ingressos.

Finalment, s'efectua una aproximació a la TIR resultant de les diferents promocions utilitzant el mètode dinàmic, per a diferents horitzons segons el sector i estimant una inflació a llarg termini de l'1,5% (rang inferior entre l'interval més versemblant d'entre l'1,5 i el 2%) Aquesta TIR es compara amb la de referència (TLR+PR). El fluxos de caixa associats es plantegen entre 6 i 5 anys en funció de la tipologia del sector. Atenent al mètode dinàmic un sector es viable quan la TIR resultant de l'avaluació es superior a la TIR de referència (TLR+PR).

El resultats corresponents es detallen per a cada sector a les fitxes de l'annex, juntament amb el detall dels càlculs per a la seva estimació. En el quadre que es presenta a continuació es resumeixen aquests resultats conjuntament amb el resum d'ingressos i costos de cada sector que també es detallen en les mateixes fitxes de l'annex.

RESUM AVALUACIÓ ECONÒMICA DE LES ACTUACIONS (ESTIMACIÓ)														
Actuacions (euros)		Costos					Vendes	Beneficis (vendes - costos)		Aproximació valor residual del sol (euros/m2s)	Aproximació valor residual del sol (euros/m2 sostre)	TIR resultant metode dinàmic	TIR de referència	Horizo considerat (anys)
		Costos d'urbanització	Despeses derivades urbanització	Costos de construcció	Despeses de gestió promoció i comercialització	Costos totals		euros	% respecte costos					
UA 01 (A)	Garrover	413.707	37.234	8.669.840	1.844.189	10.964.969	15.368.239	4.403.270	40%	179,6	367,8	21,9%	11,0%	6
UA 01 (B)	Garrover	859.034	77.313	12.360.208	2.544.134	15.840.689	21.201.119	5.360.430	34%	152,5	315,4	18,4%	11,0%	6
UA 02	Vinyeta	339.762	30.579	11.018.284	2.012.207	15.840.689	16.768.391	3.367.560	25%	234,4	377,0	14,8%	11,0%	6
UA 03	Pere Capellà	325.603	29.304	5.315.619	925.120	6.595.646	7.709.331	1.113.685	17%	149,2	290,1	13,2%	11,0%	6
UA 04 (A)	Carrer des Pujol	273.797	24.642	10.512.074	1.905.402	12.715.914	15.878.354	3.162.439	25%	213,3	397,6	14,7%	11,0%	6
UA 04 (B)	Carrer des Pujol	232.194	20.897	5.353.810	925.266	6.532.168	7.710.552	1.178.384	18%	140,7	341,1	14,4%	11,0%	6
UA 05	Carrer d'Alexandre Rosselló	368.090	33.128	6.699.740	1.296.591	8.397.549	10.804.925	2.407.376	29%	174,5	331,9	16,2%	11,0%	6
UA 06	Carrer Ramon Llull	71.382	6.424		81.573	159.380	679.779	520.399	327%	88,2	79,3	141,4%	17,0%	5
SB 01	Carrer Mestral	527.257	47.453	10.004.777	2.060.290	12.639.777	17.169.080	4.529.304	36%	132,0	293,3	19,7%	11,0%	6
SBO 02	Rolanda Nord													
SB 03	Molins	410.912	36.982	7.579.713	1.560.895	9.588.501	13.007.456	3.418.955	36%	133,0	295,6	19,6%	11,0%	6

8. CONCLUSIÓ SOBRE LA VIABILITAT ECONÒMICA I FINANCERA DELS SECTORS

En l'apartat anterior es detalla l'anàlisi de la viabilitat econòmico-financera de les actuacions previstes segons les bases i criteris establerts en la redacció del Pla General amb l'Ajuntament de Montuïri.

En aquest sentit, les previsions del Pla General permetrien, segons aquesta anàlisi, suportar les càrregues urbanístiques assignades als diferents sectors.

Cal assenyalar que l'avaluació realitzada només es una de les possibles combinacions de preus de venda, costos de construcció i d'urbanització, despeses associades i resultats a assolir. En aquest sentit un augment o disminució dels preus de venda estimats pot ser compensat per una major o menor qualitat de la construcció o per una optimització de les ràtios de despeses aplicades. Per altra banda, tant els resultats a assolir com les eventuais rendibilitats associades son inherents a la aversió al risc de cada promotor/inversor

ANNEXOS DE L'AGENDA I AVALUACIÓ ECONÒMICA FINANCERA: FITXES

UA 01 (A) Garrover

Dades bàsiques		Costos de construcció		Costos urbanització		Preu de venda	
		€/m2st	€	€/m2s	€	€/m2st	€
Superfície	10.061 m²s						
Sostre total	4.913 m²st						
Sostre privatitzable	sostre privatitzable residencial	4.913 m²st					
	sostre privatitzable altres usos						
Sostre residencial segons tipologia	HRLL - RE_IP	4.913 m²st	1.764,63	8.669.839,69		3.128,00	15.368.239,36
	HRLL - RE_EU						
	HRLL - RE_IU						
	HPO - RE_IP						
Altres usos							
Sistemes	CI_VI	1.808 m²s			150,00	271.216,50	
	CI_AP	2.036 m²s			70,00	142.490,60	
	EL_PB						
	EQ						
TOTALS			8.669.839,69		413.707,10		15.368.239,36

Costos	Costos de construcció	8.669.839,69
	Costos d'urbanització	413.707,10
	Despeses derivades urbanització (9%)	37.233,64
	Despeses de gestió promoció i comercialització (12%)	1.844.188,72
	TOTAL	10.964.969,15

Vendes	Preu de venda	15.368.239,36
--------	---------------	---------------

Benefici	Vendes - Costos	4.403.270,21
	% respecte de l'inversió	40,16%

Notes:

No es té en compte el valor de repercussió del sòl aportat

No està comptat el possible ús de les plantes soterrani

Les indemnitzacions s'establiran al projecte de reparcel·lació

El sostre privatitzable representa el 100% del AU

Valor residual del sòl	2.307.474,14	-500.544,22	1.806.929,92
€/m2s			179,59

UA 01 (B) Garrover

Dades bàsiques			Costos de construcció		Costos urbanització		Preu de venda	
			€/m2st	€	€/m2s	€	€/m2st	€
Superfície	13.799 m²s							
Sostre total	6.671 m²st							
Sostre privatitzable	sostre privatitzable residencial	6.671 m²st						
	sostre privatitzable altres usos							
Sostre residencial segons tipologia	HRLL - RE_IP	5.812 m²st	1.764,63	10.255.959,85			3.128,00	18.179.810,88
	HRLL - RE_EU	859 m²st	2.450,88	2.104.247,93			3.519,00	3.021.307,83
	HRLL - RE_IU							
	HPO - RE_IP							
Altres usos								
Sistemes	CI_VI	3.278 m²s			150,00	491.713,50		
	CI_AP							
	EL_PB	3.061 m²s			120,00	367.320,00		
	EQ							
TOTALS				12.360.207,78		859.033,50		21.201.118,71

Costos	Costos de construcció	12.360.207,78
	Costos d'urbanització	859.033,50
	Despeses derivades urbanització (9%)	77.313,02
	Despeses de gestió promoció i comercialització (12%)	2.544.134,25
	TOTAL	15.840.688,54

Vendes	Preu de venda	21.201.118,71
--------	---------------	----------------------

Benefici	Vendes - Costos	5.360.430,17
	% respecte de l'inversió	33,84%

Notes:

No es té en compte el valor de repercussió del sòl aportat

No està comptat el possible ús de les plantes soterrani

Les indemnitzacions s'establiran al projecte de reparcel·lació

El sostre privatitzable representa el 100% del AU

Valor residual del sòl	3.143.127,94	-1.039.344,63	2.103.783,31
€/m2s			152,46

UA 02	Vinyeta
-------	---------

Dades bàsiques		Costos de construcció		Costos urbanització		Preu de venda	
		€/m2st	€	€/m2s	€	€/m2st	€
Superfície	8.676 m²s						
Sostre total	5.394 m²st						
Sostre privatitzable	sostre privatitzable residencial	5.394 m²st					
	sostre privatitzable altres usos						
Sostre residencial segons tipologia	HRLL - RE_IP	1.372 m²st	1.764,63	2.421.072,57		3.128,00	4.291.616,00
	HRLL - RE_EU	1.583 m²st	2.450,88	3.879.735,46		3.519,00	5.570.577,00
	HRLL - RE_IU	1.826 m²st	2.156,77	3.938.262,36		3.128,00	5.711.728,00
	HPO - RE_IP	613 m²st	1.270,53	779.213,24		1.947,62	1.194.470,01
Altres usos							0,00
Sistemes	CI_VI	2.265 m²s			150,00	339.762,00	
	CI_AP						
	EL_PB				120,00	0,00	
	EQ						
TOTALS			11.018.283,62		339.762,00		16.768.391,01

Costos	Costos de construcció	11.018.283,62
	Costos d'urbanització	339.762,00
	Despeses derivades urbanització (9%)	30.578,58
	Despeses de gestió promoció i comercialització (12%)	2.012.206,92
	TOTAL	13.400.831,12

Vendes	Preu de venda	16.768.391,01
--------	---------------	----------------------

Benefici	Vendes - Costos	3.367.559,88
	% respecte de l'inversió	25,13%

Notes:

No es té en compte el valor de repercussió del sòl aportat
No està comptat el possible ús de les plantes soterrani
Les indemnitzacions s'establiran al projecte de reparcel·lació
El sostre privatitzable representa el 100% del AU

Valor residual del sòl	2.444.468,88	-411.078,04	2.033.390,84
€/m2s			234,36

UA 03 Pere Capellà

Dades bàsiques		Costos de construcció		Costos urbanització		Preu de venda	
		€/m2st	€	€/m2s	€	€/m2st	€
Superfície	4.792 m²s						
Sostre total	2.465 m²st						
Sostre privatitzable	sostre privatitzable residencial	2.465 m²st					
	sostre privatitzable altres usos						
Sostre residencial segons tipologia	HRLL - RE_IP						
	HRLL - RE_EU						
	HRLL - RE_IU	2.465 m²st	2.156,77	5.315.618,93		3.128,00	7.709.331,36
	HPO - RE_IP						
Altres usos							
Sistemes	CI_VI	1.556 m²s		150,00	233.382,00		
	CI_AP						
	EL_PB	769 m²s		120,00	92.221,20		
	EQ						
TOTALS			5.315.618,93		325.603,20		7.709.331,36

Costos	Costos de construcció	5.315.618,93
	Costos d'urbanització	325.603,20
	Despeses derivades urbanització (9%)	29.304,29
	Despeses de gestió promoció i comercialització (12%)	925.119,76
	TOTAL	6.595.646,18

Vendes	Preu de venda	7.709.331,36
---------------	---------------	---------------------

Benefici	Vendes - Costos	1.113.685,18
	% respecte de l'inversió	16,89%

Notes:

No es té en compte el valor de repercussió del sòl aportat
 No està comptat el possible ús de les plantes soterrani
 Les indemnitzacions s'establiran al projecte de reparcel·lació
 El sostre privatitzable representa el 100% del AU

Valor residual del sòl	1.108.823,87	-393.947,31	714.876,56
€/m2s			149,18

UA 04 (A) Carrer des Pujol

Dades bàsiques		Costos de construcció		Costos urbanització		Preu de venda	
		€/m2st	€	€/m2s	€	€/m2st	€
Superfície	9.070 m²s						
Sostre total	4.865 m²st						
Sostre privatitzable	sostre privatitzable residencial	4.865 m²st					
	sostre privatitzable altres usos						
Sostre residencial segons tipologia	HRLL - RE_IP	1.220 m²st	1.764,63	2.152.848,78		3.128,00	3.816.160,00
	HRLL - RE_EU	3.159 m²st	2.450,88	7.742.314,79		3.519,00	11.116.521,00
	HRLL - RE_IU						
	HPO - RE_IP	486 m²st	1.270,53	616.910,18		1.947,62	945.672,73
Altres usos			0,00				0,00
Sistemes	CI_VI	1.825 m²s		150,00	273.796,50		
	CI_AP						
	EL_PB						
	EQ						
TOTALS			10.512.073,76		273.796,50		15.878.353,73

Costos	Costos de construcció	10.512.073,76
	Costos d'urbanització	273.796,50
	Despeses derivades urbanització (9%)	24.641,69
	Despeses de gestió promoció i comercialització (12%)	1.905.402,45
	TOTAL	12.715.914,39

Vendes	Preu de venda	15.878.353,73
--------	---------------	----------------------

Benefici	Vendes - Costos	3.162.439,34
	% respecte de l'inversió	24,87%

Notes:

No es té en compte el valor de repercussió del sòl aportat
No està comptat el possible ús de les plantes soterrani
Les indemnitzacions s'establiran al projecte de reparcel·lació
El sostre privatitzable representa el 100% del AU

Valor residual del sòl	2.265.582,92	-331.266,39	1.934.316,54
€/m2s			213,27

UA 04 (B) Carrer des Pujol

Dades bàsiques		Costos de construcció		Costos urbanització		Preu de venda	
		€/m2st	€	€/m2s	€	€/m2st	€
Superfície	5.619 m²s						
Sostre total	2.318 m²st						
Sostre privatitzable	sostre privatitzable residencial	2.275 m²st					
	sostre privatitzable altres usos						
Sostre residencial segons tipologia	HRLL - RE_IP						
	HRLL - RE_EU	1.524 m²st	2.450,88	3.734.957,19		3.519,00	5.362.702,39
	HRLL - RE_IU	751 m²st	2.156,77	1.618.853,09		3.128,00	2.347.849,80
	HPO - RE_IP						
Altres usos							
Sistemes	CI_VI	501 m²s			150,00	75.150,00	
	CI_AP						
	EL_PB	1.309 m²s			120,00	157.044,00	
	EQ						
TOTALS			5.353.810,27		232.194,00		7.710.552,19

Costos	Costos de construcció	5.353.810,27
	Costos d'urbanització	232.194,00
	Despeses derivades urbanització (9%)	20.897,46
	Despeses de gestió promoció i comercialització (12%)	925.266,26
	TOTAL	6.532.168,00

Vendes	Preu de venda	7.710.552,19
--------	---------------	--------------

Benefici	Vendes - Costos	1.178.384,19
	% respecte de l'inversió	18,04%

Notes:

No es té en compte el valor de repercussió del sòl aportat
No està comptat el possible ús de les plantes soterrani
Les indemnitzacions s'establiran al projecte de reparcel·lació
El sostre privatitzable representa el 100% del AU menys 43,80 m2st

Valor residual del sòl	1.071.649,89	-280.931,52	790.718,37
€/m2s			140,73

UA 05 Carrer d'Alexandre Rosselló

Dades bàsiques		Costos de construcció		Costos urbanització		Preu de venda	
		€/m2st	€	€/m2s	€	€/m2st	€
Superfície	6.570 m²s						
Sostre total	3.454 m²st						
Sostre privatitzable	sostre privatitzable residencial	3.454 m²st					
	sostre privatitzable altres usos						
Sostre residencial segons tipologia	HRLL - RE_IP	1.913 m²st	1.764,63	3.376.372,75		3.128,00	5.984.990,08
	HRLL - RE_EU						
	HRLL - RE_IU	1.541 m²st	2.156,77	3.323.367,18		3.128,00	4.819.935,20
	HPO - RE_IP						
Altres usos							
Sistemes	CI_VI	1.053 m²s		150,00	157.950,00		
	CI_AP						
	EL_PB	1.751 m²s		120,00	210.140,40		
	EQ						
TOTALS			6.699.739,92		368.090,40		10.804.925,28

Costos	Costos de construcció	6.699.739,92
	Costos d'urbanització	368.090,40
	Despeses derivades urbanització (9%)	33.128,14
	Despeses de gestió promoció i comercialització (12%)	1.296.591,03
	TOTAL	8.397.549,49

Vendes	Preu de venda	10.804.925,28
--------	---------------	----------------------

Benefici	Vendes - Costos	2.407.375,79
	% respecte de l'inversió	28,67%

Notes:

No es té en compte el valor de repercussió del sòl aportat

No està comptat el possible ús de les plantes soterrani

Les indemnitzacions s'establiran al projecte de reparcel·lació

El sostre privatitzable representa el 100% del AU

Valor residual del sòl	1.591.865,66	-445.352,57	1.146.513,08
€/m2s			174,52

UA 06 Carrer Ramon Llull

Dades bàsiques		Costos de construcció		Costos urbanització		Preu de venda	
		€/m2st	€	€/m2s	€	€/m2st	€
Superfície	5.389 m²s						
Sostre total	5.998 m²st						
Sostre privatitzable	sostre privatitzable residencial						
	sostre privatitzable altres usos	5.998 m²st					
Sostre residencial segons tipologia	HRLL - RE_IP						
	HRLL - RE_EU						
	HRLL - RE_IU						
	HPO - RE_IP						
Sòl industrial	3.999 m²s					170,00	679.779,00
Sistemes	CI_VI			150,00	0,00		
	CI_AP	1.020 m²s		70,00	71.381,80		
	EL_PB			120,00	0,00		
	EQ	370 m²s					
TOTALS			0,00		71.381,80		679.779,00

Costos	Costos de construcció	0,00
	Costos d'urbanització	71.381,80
	Despeses derivades urbanització (9%)	6.424,36
	Despeses de gestió promoció i comercialització (12%)	81.573,48
	TOTAL	159.379,64

Vendes	Preu de venda	679.779,00
--------	---------------	-------------------

Benefici	Vendes - Costos	520.399,36
	% respecte de l'inversió	326,52%

Notes:

No es té en compte el valor de repercussió del sòl aportat pels

No està comptat el possible ús de les plantes soterrani

Les indemnitzacions s'establiran al projecte de reparcel·lació

El sostre privatitzable representa el 100% del AU

Valor residual del sòl	566.482,50	-91.033,21	475.449,29
€/m2s			88,23

SB 01 Carrer Mestral

Dades bàsiques		Costos de construcció		Costos urbanització		Preu de venda	
		€/m2st	€	€/m2s	€	€/m2st	€
Superfície	15.283 m²s						
Sostre total	6.877 m²st						
Sostre privatitzable	sostre privatitzable residencial	6.190 m²st					
	sostre privatitzable industrial	6.190 m²st					
Sostre residencial segons tipologia	HRLL - RE_IP	4.333 m²st	1.764,63	7.645.571,83		3.128,00	13.552.612,51
	HRLL - RE_EU						
	HRLL - RE_IU						
	HPO - RE_IP	1.857 m²st	1.270,53	2.359.205,02		1.947,62	3.616.467,86
Sòl Industrial							
Sistemes	CI_VI	2.292 m²s		150,00	343.863,23		
	CI_AP						
	EL_PB	1.528 m²s		120,00	183.393,72		
	EQ	1.444 m²s					
TOTALS			10.004.776,85		527.256,95		17.169.080,37

Valor residual del sòl	2.689.383,88	-672.410,78	2.016.973,10
€/m2s			131,98

Costos	Costos de construcció	10.004.776,85
	Costos d'urbanització	527.256,95
	Despeses derivades urbanització (9%)	47.453,13
	Despeses de gestió promoció i comercialització (12%)	2.060.289,64
	TOTAL	12.639.776,56

Vendes	Preu de venda	17.169.080,37
--------	---------------	---------------

Benefici	Vendes - Costos	4.529.303,81
	% respecte de l'inversió	35,83%

Notes:

No es té en compte el valor de repercussió del sòl aportat pels propietaris

No està comptat el possible ús de les plantes soterrani

Les indemnitzacions s'establiran al projecte de reparcel·lació

El sostre privatitzable representa el 90% del AU: L'aprofitament es redueix del 15% al 10% per reforçar la viabilitat econòmica del sector

SB 03 Molins

Dades bàsiques		Costos de construcció		Costos urbanització		Preu de venda	
		€/m2st	€	€/m2s	€	€/m2st	€
Superfície	11.578 m²s						
Sostre total	5.210 m²st						
Sostre privatitzable	sostre privatitzable residencial	4.689 m²st					
	sostre privatitzable altres usos						
Sostre residencial segons tipologia	HRLL - RE_IP	3.282 m²st	1.764,63	5.792.356,83		3.128,00	10.267.586,18
	HRLL - RE_EU						
	HRLL - RE_IU						
	HPO - RE_IP	1.407 m²st	1.270,53	1.787.355,82		1.947,62	2.739.869,92
Altres usos					0,00		0,00
Sistemes	CI_VI	1.813 m²s			150,00	271.971,00	
	CI_AP				70,00	0,00	
	EL_PB	1.158 m²s			120,00	138.940,80	
	EQ	1.094 m²s					
TOTALS			7.579.712,65		410.911,80		13.007.456,10

Valor residual del sòl	2.037.502,42	-497.162,19	1.540.340,23
€/m2s			133,04

Costos	Costos de construcció	7.579.712,65
	Costos d'urbanització	410.911,80
	Despeses derivades urbanització (9%)	36.982,06
	Despeses de gestió promoció i comercialització (12%)	1.560.894,73
	TOTAL	9.588.501,24

Vendes	Preu de venda	13.007.456,10
--------	---------------	---------------

Benefici	Vendes - Costos	3.418.954,86
	% respecte de l'inversió	35,66%

Notes:

No es té en compte el valor de repercussió del sòl aportat pels propietaris

No està comptat el possible ús de les plantes soterrani

Les indemnitzacions s'establiran al projecte de reparcel·lació

El sostre privatitzable representa el 90% del AU: L'aprofitament es redueix del 15% al 10% per reforçar la viabilitat econòmica del sector

III. INFORME DE SOSTENIBILITAT ECONÒMICA

1. INTRODUCCIÓ

1.1 Aquest Informe de Sostenibilitat Econòmica s'ha realitzat per a la seva incorporació a la documentació del Pla General del municipi de Montuïri.

1.2 Arrel de l'aprovació, en el seu dia, de la Ley 8/2007, de 28 de Mayo, del Suelo, la LUIB incorpora en el seu article 38, de documentació necessària per a la formalització dels plans generals, la necessitat d'incorporar l'informe de sostenibilitat en els seus estudis econòmics d'acord amb l'article 47 de la mateixa llei.

En efecte el RLUIB en els seus articles 35 i 47 torna a detallar aquest estudi econòmic com a documentació necessària per a formalitzar els plans generals, i prescriu que l'informe de sostenibilitat econòmica, en funció de les determinacions establertes en el pla general i en els instruments de planejament de desenvolupament actualitzats en el moment de la seva execució, ha de ponderar 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, en els termes establerts en la legislació estatal.

S'entén com a sostenibilitat econòmica la situació d'equilibri a llarg termini entre les fonts d'ingressos municipals i el volum de despeses del pressupost. En aquest sentit les actuacions urbanístiques, a part dels possibles ingressos de caràcter extraordinari (llicències, etc.) també generen un increment dels ingressos ordinaris (IBI, etc.), i a la vegada també suposen un increment de la despesa corrent, per atendre els nous serveis i dotacions associats a l'increment de població esperat.

Per tal d'assolir una major estabilitat davant les possibles situacions d'estancament del processos de desenvolupament i transformació urbana, l'estratègia de desenvolupament urbanística municipal ha de potenciar l'equilibri en els usos, mitjançant la ampliació o incorporació de nous sector econòmics, que permetin augmentar complementàriament els ingressos municipals per altres conceptes.

Addicionalment el planejament ha d'establir l'optimització del manteniment dels espais lliures i dels equipaments públics mitjançant la racionalitat en la seva ubicació i el seu disseny en criteris de sostenibilitat i estalvi en el manteniment.

2. DESCRIPCIÓ DE LES ACTUACIONS DEL PLA GENERAL

2.1 El Pla General és l'instrument d'ordenació urbanística integral i de caràcter estructural del seu territori i han de:

1. Classificar el sòl en urbà, rústic i, si s'escau, urbanitzable, per a l'establiment del règim jurídic corresponent.
2. Definir els elements fonamentals de l'estructura general i orgànica, i de l'ordenació estructural establerts a l'article 37 de la LUIB.
3. Establir les previsions temporals o prioritats per al seu desenvolupament i execució, i els terminis i les condicions per a la seva revisió

2.2 En l'estudi econòmic financer i de la memòria de viabilitat econòmica s'estableixen

1. Les previsions temporals d'execució de les diferents actuacions urbanístiques previstes, amb la seva valoració i previsions de finançament.
2. L'anàlisi del finançament d'aquestes actuacions.
3. La previsió respecte a sistemes i criteris d'assignació de prioritats i la valoració i anàlisi de la viabilitat econòmica i financera dels sectors en desenvolupament.

En aquest sentit, en el Pla General de Montuïri es defineixen les següents actuacions urbanístiques per naturalesa:

- Actuacions d'urbanització, obertura de carrers i vies de comunicació i millora de camins.
- Actuacions de construcció i instal·lació d'elements i xarxes de serveis tècnics
- Actuacions d'urbanització, d'espais lliures públics i de recuperació de paratges naturals.
- Altres actuacions de transformació.

Per altra banda es concreten els nous sòls disponibles per a equipaments, si bé no es defineixen les actuacions de construcció dels eventuais nous d'equipaments comunitaris.

En l'avaluació econòmica financera del Pla General, aquestes actuacions s'han analitzat d'acord amb la següent classificació:

- Actuacions en sectors de sòl urbanitzable a càrrec dels privats
- Actuacions en sòl urbà
- Actuacions en sectors de sòl urbanitzable a càrrec de l'Ajuntament o d'altres administracions i corresponents a sistemes (SBO 02)
- Actuacions aïllades a càrrec de l'Ajuntament o d'altres administracions.

Les inversions previstes corresponen a les actuacions a finançar per privats corresponents a les càrregues urbanístiques estimades de les actuacions en sòl urbà i en sectors de sòl urbanitzable, per un import total estimat inicialment de 4.166 milers d'euros i les corresponents a sistemes del SBO 02 Rotonda Nord i les dues actuacions aïllades previstes, a càrrec de l'Ajuntament o d'altres administracions, per un import total estimat inicialment en 1.757 milers d'euros.

Amb el següent calendari i previsions de finançament (milers d'euros):

QUINQUENNI	PREVISIONS DE FINANÇAMENT			
	Ajuntament	Altres Administracions	Privats	Total
1r (2026-2030)	746,5	746,5	849,4	2.342,3
2n (2031-2035)	132,2	132,2	1.962,0	2.094,2
3r (2036-2040)	0,0	0,0	1.354,3	1.354,3
TOTAL	878,7	878,7	4.165,7	5.923

El Pla General preveu un total de 253 habitatges nous distribuïts en dos sectors de sòl urbanitzable (SB), i vuit sectors en sòl urbà (UA).

En total el Pla general delimita 2 SBs i 8 UAs que suposen 42.167 m2 de nou sostre residencial i 5.998 m2 de sostre productiu. A banda del SBO 02 que correspon a sistemes i les actuacions aïllades.

En total en el primer quinquenni es preveu un total de 52 habitatges amb un màxim de 8.849 m2 de sostre, en el segon quinquenni es preveu un total de 116 habitatges amb un màxim de 18.461 m2 de sostre. I en el tercer quinquenni es preveu un total de 85 habitatges amb un màxim de 14.858 m2 de sostre. El sostre industrial està concentrat en el primer quinquenni amb 5.998 m2 de sostre

Cal assenyalar, que addicionalment als sectors previstos al Pla General, existeix al municipi un potencial de sostre rellevant associat a habitatges en solars en sol urbà edificable directament o a la densificació latent del sòl urbà consolidat (sense considerat els habitatges buits i secundaris).. Es a dir, que hi ha una possible oferta residencial addicional a la pròpia del planejament que la memòria del Pla General quantifica en 540 nous habitatges (una vegada ja reduïts per els corresponent coeficients d'inedificació i de diferent utilització), el que no vol dir que es puguin ajustar a la demanda d'habitatge del municipi.

Les inversions previstes corresponen als següents conceptes:

- Les actuacions a finançar per privats corresponents a les càrregues urbanístiques dels sectors de sòl urbanitzable i de sòl urbà, un total de 4.166 milers d'euros.

En l'apartat de l'estudi econòmic financer i de la memòria de viabilitat econòmica es detalla l'anàlisi de la viabilitat econòmico-financera de les actuacions en sòl urbanitzable i sòl urbà. En aquest sentit, les previsions del Pla General permetrien segons els estudis efectuats suportar les càrregues urbanístiques assignades. En tot cas el desenvolupament dels sectors està subjecte al compliment de les projeccions demogràfiques del Pla General i per tant a la demanda d'habitatge al municipi, així com al desenvolupament amb èxit del sostre industrial previst.

- Les actuacions en sectors de sòl urbanitzable a càrrec de l'Ajuntament o d'altres administracions i corresponents a sistemes del SBO 02 Rotonda Nord a i les dues actuacions aïllades previstes, per un import total de 1.757 milers d'euros.

El sector SBO 02 directament ordenat es troba a tocar de la rotonda nord d'entrada al poble, i es destina totalment a sistemes: una part per obtenir un aparcament dissuasiu i una altra part per obtenir un espai lliure proper als equipaments escolars que es troben davant. L'aparcament dissuasiu permetrà donar lloc a 128 places, reduint el nombre de vehicles que accedeixen al nucli urbà prioritant la mobilitat no motoritzada. També preveu, juntament amb la UA 02, la prolongació del carrer sa Vinyeta fins al girador, resolent l'actual cul-de-sac d'aquest carrer, tramant completament la xarxa de comunicacions.

La AA 01 – Carrer Sant Martí preveu la continuació del carrer Sant Martí entre els carrers de Palma i sa Mostra i la AA 02 – Camí es Dau, delimitada en sòl rústic i a tocar del nucli urbà, preveu la reserva d'un gran espai lliure i l'arranjament del camí que connecta l'avinguda es Dau amb el carrer es Molinar.

- 2.3 Pel que fa a les previsions de demanda, les estimacions de creixement demogràfic de la memòria social del Pla General en el seu apartat 4, estableixen tres possibles escenaris baix, mitjà i alt. Els resultats d'aquests escenaris suposa unes estimacions de variació de població fins al 2045 respecte els 3.063 habitants del 2021 (3.231 segons el padró a 1 de gener de 2024), de més 827, més 1.627 i més 2.867 habitants respectivament. Per altra banda, això representa una variació de llars de més 369, més 634 i més 1.099 respectivament, respecte les 1.191 llars del 2021 (per 2.196 habitatges).

Atenent, a aquest gran interval de variació de població i llars, a efectes d'aquest informe de sostenibilitat econòmica, s'avaluarà un escenari instrumental en el que a la finalització dels tres quinquennis s'han consumit els 253 habitatges previstos en el Pla General. Això suposa un creixement del 21%, és a dir aproximadament un 1,14% anual en els pròxims 17 anys, respecte les llars actuals, i que es pot extrapolar també a habitatges.

Com es pot comprovar la capacitat de creixement del municipi derivada del seu potencial de nous habitatges i del sòl i habitatges ja existents (sobretot el habitatges vacants, que representaven al 2021 el 37% dels totals), estaria dins dels intervals de creixement dels escenaris de la memòria social del Pla General, si bé cal considerar la seva alta volatilitat. Per tant, l'efectiu desenvolupament dels sectors resta subjecte a la materialització de la demanda de llars necessària per aquest objectiu.

A efectes d'aquest informe de sostenibilitat s'han considerat els nous ingressos i despeses derivats de la formació de noves llars en l'escenari instrumental esmentat.

2.4 Sòl destinat a usos productius

Pel que fa a l'activitat productiva, si be Montuïri ha estat històricament un poble eminentment agrícola, la major part de les empreses són del sector serveis i hosteleria.

Segons les dades extretes de l'IBESTAT, a Montuïri hi consten 96 empreses, de les quals 75 es dediquen al sector serveis i hosteleria i només 5 que es dediquen a l'agricultura o a la ramaderia. En l'àmbit de la construcció hi trobem 7 empreses i 8 en el sector de la indústria.

Pel que fa a les places turístiques, actualment compta amb 217 places turístiques, totes elles trobant-se en establiments de turisme rural i agroturisme.

El tercer trimestre del 2024 hi havia a Montuïri 1.413 persones afiliades a la Seguretat Social, dels quals el 53,1% treballaven en el municipi

Els objectius del Pla General permeten dotar 5.998 m² de sostre per a activitats productives (industrial), tots situat a la UA 06 del Carrer Ramon Llull. En aquest sentit, aplicant una ràtio a la mitjana entre 60 i 120 m²/treballador suposaria un interval entre 100 i 50 nous llocs de treball, amb un valor central de 75 nous llocs de treball) que s'agreguen al sòl ja consolidat per a altres usos (sobretot el turístic i l'agrícola).

Recapitulant, donades les característiques pròpies del Municipi, es justificaria l'adequació i suficiència de sòl destinat a usos productius, sense que sigui en cap cas un impediment per al desenvolupament urbanístic sostenible del territori i una vegada considerades les dimensions econòmica, urbanística i productiva i de diversitat econòmica associades en el marc de la Illa de Mallorca.

3. DESCRIPCIÓ DEL TREBALL REALITZAT

3.1 L'Informe de Sostenibilitat Econòmica del Pla General ha de contenir la ponderació de l'impacte de les actuacions previstes en les finances públiques de les administracions responsables de la implantació i manteniment de les infraestructures i de la implantació i prestació dels serveis necessaris.

El treball s'ha realitzat en les següents fases:

- a) Avaluació del sòl destinat a usos productius: ateses les particulars característiques del municipi la justificació i adequació del sòl destinat usos productius queda recollida a l'apartat 2.4 anterior.
- b) Anàlisi dels recursos financers del municipi:
 - Recursos propis: evolució del pressupost municipal en els últims 5 anys i avaluació de la situació actual.

- Recursos provinents del desenvolupament urbanístic
 - ✓ Recursos provinents d'impostos i d'altres ingressos associats a les noves actuacions del Pla General
 - ✓ Recursos procedents del 10% d'aprofitament municipal en sòl residencial i terciari.
- Recursos provinents d'altres administracions: imports previstos i hipòtesis.

c) Simulació tendencial del recursos financers del municipi

- Resum de necessitats de finançament i recursos aplicables
- Escenaris pressupostaris

Els escenaris pressupostaris estimen els majors ingressos recurrents del municipi que suposen els nous desenvolupaments residencials i d'activitats econòmiques, així com les majors despeses que suposa per a l'Ajuntament la implantació i prestació dels serveis necessaris i el manteniment de les noves infraestructures.

- ✓ Impostos directes
- ✓ Impostos indirectes
- ✓ Taxes i altres ingressos
- ✓ Transferències corrents i altres ingressos
- ✓ Despeses de personal
- ✓ Despeses en béns i serveis corrents i transferències corrents
- ✓ Inversió recurrent
- ✓ Altres supòsits
- ✓ Conclusions

4. ANÀLISI DELS RECURSOS FINANCERS DEL MUNICIPI

4.1 Recursos propis

Amb la finalitat de conèixer i avaluar la capacitat econòmica i financera de l'Ajuntament de Montuïri, adjuntem a continuació un conjunt de dades i indicadors financers rellevants que es deriven de la informació continguda en els seus estats de liquidació i financers dels últims exercicis (milers d'euros):

	Pressupostat		Executats								
	2024	Variació	2023	Variació	2022	Variació	2021	Variació	2020	Variació	2019
Ingressos corrents											
Impostos directes	1.150	2%	1.129	0%	1.126	-6%	1.202	-45%	2.188	5%	2.087
Impostos Indirectes	249	-31%	360	11%	325	88%	173	-24%	228	-32%	337
Taxes i preus públics	390	-9%	429	20%	357	-20%	445	9%	407	9%	372
Transferències corrents	1.032	-15%	1.221	4%	1.177	3%	1.140	22%	938	10%	854
Altres ingressos	10	-50%	20		0	-100%	19	15341%	0	-59%	0
Total ingressos corrents	2.830	-10%	3.158	6%	2.984	0%	2.978	-21%	3.761	3%	3.651
Despeses corrents											
Personal	1.199	8%	1.113	-4%	1.156	15%	1.003	-3%	1.031	6%	969
Bens corrents i serveis corrents	908	-15%	1.063	-37%	1.701	86%	915	29%	710	-9%	783
Despeses financeres	4	-16%	5	10%	5	-95%	89	17%	76	0%	76
Transferències corrents	378	7%	355	-5%	372	-5%	390	2%	384	16%	332
Total despeses corrents	2.490	-2%	2.536	-22%	3.233	35%	2.398	9%	2.201	2%	2.160
Superavit o deficit d'explotació	340	-45%	622	-350%	-248	-143%	580	-63%	1.560	5%	1.490
Ingressos capital											
Transferències capital	127	-84%	774	246%	224	-86%	1.638	673%	212	-23%	275
Alienacions d'inversions reals	0		0		0		0		0		0
Passius financers	0	0%	0	0%	0	0%	0	0%	0	0%	0
Total ingressos de capital	127	-84%	774	246%	224	-86%	1.638	673%	212	-23%	275
Despeses capital											
Inversions reals	56	-94%	1.018	49%	683	43%	476	270%	129	-53%	276
Transferències de capital	0		0		0		0		0		0
Actius financers	0		0		0		0		0		0
Passius financers	280	1%	277	-7%	297	-61%	761	515%	124	1%	123
Total despeses de capital	336	-74%	1.295	32%	980	-21%	1.238	390%	252	-37%	399
Superavit o deficit de capital	-209	-60%	-521	-31%	-756	-289%	400	-1088%	-41	-67%	-124
Superavit o deficit de l'exercici	131	30%	101	-110%	-1.005	-202%	981	-35%	1.519	11%	1.366
Altres dades											
Resultat pressupostari ajustat	131	-65%	379	-158%	-651	58%	-412	-131%	1.342	-2%	1.366
Romanent de tresoreria per a d.g.	2.449	6%	2.318	20%	1.938	-49%	3.816	-21%	4.809	24%	3.866
Endeutament bancari	2.811	-9%	3.091	-9%	3.388	-8%	3.685	-17%	4.446	-3%	4.570
Ràtio deute	99%		98%		114%		124%		118%		125%

En base a aquests paràmetres tenim que la situació financera de l'Ajuntament de Montuïri a 31 de desembre de 2023 presentava (segons dades provisionals):

- Un superàvit d'explotació positiu al voltant dels 845 milers d'euros en el decurs dels exercicis del 2019 al 2022 (provisional de 622 milers d'euros al 2023).
- Un romanent de tresoreria i resultat pressupostari positiu en el decurs dels exercicis 2019-2023 (a excepció dels anys de la Covid-19).
- Un deute financer força elevat però amb reducció en els últims anys.

En relació a la situació provisional a 31 de desembre de 2023 cal ressaltar el romanent de tresoreria per a despeses generals, per un import de 2.318 milers d'euros (1.938 milers d'euros a 31 de desembre de 2022, i que per aplicació dels diferents mecanismes que permet la legislació pressupostària es podria aplicar a inversió, una vegada atesos el compromisos sense finançament afectat a aquesta data.

En el període 2019-2023 la inversió anual mitjana de l'Ajuntament ha estat de 516 milers d'euros anuals, dels quals la major part s'ha cobert amb subvencions de capital d'altres administracions. I ha experimentat una reducció anuals del deute financer de 322 milers d'euros en el període 2019-2023.

En aquest sentit, si les inversions del Pla General a càrrec de l'Ajuntament per l'SBO 02 i les actuacions aïllades es desenvolupessin en els quinquennis previstos, la inversió mitjana anual dels tres quinquennis seria de 117 milers d'euros (1.757 milers d'euros entre 15 anys), nivell que està molt per sota de la mitjana d'inversió de l'Ajuntament del últims cinc anys, i que atenent a la seva prioritat, per part de l'Ajuntament, podrien tenir un finançament d'altres administracions estimat de forma prudent en el 50% de la inversió, força inferior al pràcticament 100% assolit als últims anys.

Addicionalment cal assenyalar que com s'ha comentat anteriorment la ràtio d'endeutament de l'Ajuntament a finals del 2023 està prop del 100% dels seus ingressos corrents, el que suposa una capacitat per a concertar endeutament a futur a mesura que s'amortitzi el deute antic, i si cal mitjançant un Pla econòmic financer.

Recapitulant, la capacitat de finançament històrica de l'Ajuntament, podria permetre el finançament de les inversions del Pla General, que adicionalment es pot complementar amb els propis recursos provinents del desenvolupament urbanístic i fins i tot amb el recurs a l'endeutament via l'aprovació, si escau, d'un Pla econòmic financer.

En tot cas, l'Ajuntament hauria de compatibilitzar el pla d'inversions derivat del Pla General, amb els diferents plans d'inversions que pugui decidir executar associats a altres infraestructures de comunicació i serveis tècnics, així com a equipaments públics.

4.2 Recursos provinents del desenvolupament urbanístic

Els recursos provinents del desenvolupament urbanístic els podem classificar com segueix:

- Recursos provinents d'impostos i d'altres ingressos associats a les noves actuacions del Pla General, que s'hauran d'aplicar a mantenir i/o augmentar el superàvit corrent de l'Ajuntament.
- Recursos procedents del 10% d'aprofitament municipal en sòl residencial i hotel·ler (en milers d'euros segons l'aproximació inicial resultant de l'avaluació econòmica de l'aprofitament segons les fitxes de cada actuació en el Pla general):

AGENDA: APROFITAMENT AJUNTAMENT						
Tipus	Nom actuació		1er Quinquenni	2n Quinquenni	3r Quinquenni	
Sòl Urbà	UA 01 (A)	Garrover		0,00		Residencial
	UA 01 (B)	Garrover		0,00		Residencial
	UA 02	Vinyeta	0,00			Residencial
	UA 03	Pere Capellà			0,00	Residencial
	UA 04 (A)	Carrer des Pujol			0,00	Residencial
	UA 04 (B)	Carrer des Pujol			20.255,36	Residencial
	UA 05	Carrer d'Alexandre Rosselló	0,00			Residencial
	UA 06	Carrer Ramon Lull	0,00			Activ.econòmica
Sòl urbanitzable	SB 01	Carrer Mestral		298.820,43		Residencial
	SB 03	Molins			226.389,16	Residencial
TOTAL			0,00	298.820,43	246.644,52	
TOTAL TRES QUINQUENNIS					545.464,95	

Com es pot comprovar, en els tres quinquennis aquests recursos s'estimen inicialment en un import de 546 milers d'euros. En aquest sentit, els eventuais aprofitaments a rebre, afectes al Patrimoni Públic de Sòl i Habitatge s'hauran de destinar a les finalitats que estableix la legislació urbanística, i preferentment a les promocions d'habitatge de protecció previstes.

4.3 Recursos provinents d'altres administracions

A continuació es resumeixen les actuacions urbanístiques contingudes en el Pla General i les seves previsions de finançament amb recursos provinents d'altres administracions:

QUINQUENNI	PREVISIONS DE FINANÇAMENT			
	Ajuntament	Altres Administracions	Privats	Total
1r (2026-2030)	746,5	746,5	849,4	2.342,3
2n (2031-2035)	132,2	132,2	1.962,0	2.094,2
3r (2036-2040)	0,0	0,0	1.354,3	1.354,3
TOTAL	878,7	878,7	4.165,7	5.923

L'import corresponent a altres administració corresponen a la hipòtesis prudent del 50% estimat, molt inferior els valors registrats per l'Ajuntament en els últims anys.

En aquest sentit el Pla General preveu un finançament per 878 milers d'euros provinents de subvencions de capital d'altres administracions en el període 2026-2040. Això suposa 58 milers d'euros anuals en els tres quinquennis, respecte els 625 milers d'euros anuals que de mitjana ha rebut en el període 2019-2023.

Aquesta estimació, sembla prudent atès el reduït import que suposa. En tot cas abans d'emprendre les diferents actuacions caldrà formalitzar els acords corresponents de finançament.

Per aquest motiu cal endegar si escau, les tramitacions necessàries per obtenir aquestes transferències i subvencions, instrumentant si cal els mecanismes transitoris de finançament necessaris per a l'execució de les inversions.

5. SIMULACIÓ TENDENCIAL DEL RECURSOS FINANCERS DEL MUNICIPI

5.1 Resum de necessitats de finançament i recursos aplicables

Recapitulant, el Pla General preveu en el període 2026-2040 unes necessitats de finançament d'actuacions urbanístiques que no son a càrrec de sectors o polígons per un import de 1.757 milers d'euros.

QUINQUENNI	PREVISIONS DE FINANÇAMENT			
	Ajuntament	Altres Administracions	Privats	Total
1r (2026-2030)	746,5	746,5	849,4	2.342,3
2n (2031-2035)	132,2	132,2	1.962,0	2.094,2
3r (2036-2040)	0,0	0,0	1.354,3	1.354,3
TOTAL	878,7	878,7	4.165,7	5.923

Per afrontar aquestes necessitats l'Ajuntament pot disposar dels següents recursos:

a) Recursos provinents del desenvolupament urbanístic:

Es preveu un import estimat inicialment en 546 milers d'euros de recursos procedents del 10% d'aprofitament municipal en sòl residencial i terciari. En aquest sentit, aquests aprofitaments a rebre, afectes al Patrimoni Públic de Sòl i Habitatge s'hauran de destinar a les finalitats que estableix la legislació urbanística, i preferentment a les promocions d'habitatge de protecció previstes.

Pel que respecta als recursos provinents d'impostos i d'altres ingressos associats a les noves actuacions del Pla General, es considera que s'hauran d'aplicar a mantenir i/o augmentar el superàvit corrent de l'Ajuntament de l'escenari pressupostari.

b) Recursos propis

Tal i com s'ha comentat anteriorment, en el període 2019-2023 la inversió anual mitjana de l'Ajuntament ha estat de prop de 516 milers d'euros anuals, coberts en la seva major part amb subvencions de capital d'altres administracions. En aquest sentit, si les inversions del Pla General a càrrec de l'Ajuntament es desenvolupessin en els tres quinquennis previstos, la inversió mitjana anual seria de 117 milers d'euros (1.757 milers d'euros entre 15 anys), nivell que està molt per sota de la mitjana d'inversió de l'Ajuntament del últims cinc anys.

Per altra banda el romanent de tresoreria per a despeses generals de l'Ajuntament a finals del 2023 es situa en un import estimat de 2.318 milers d'euros, suficient per executar les esmentades inversions previstes al Pla General, si fos el cas, aplicant els mecanismes previstos a la legislació pressupostària.

c) Recursos provinents d'altres administracions

L'agenda del Pla General preveu que una part de les actuacions urbanístiques previstes es financin amb finançament a rebre d'altres administracions. Es preveu un finançament per 879 milers d'euros provinents de subvencions de capital d'altres administracions en el període 2026-2040. Això suposa 59 milers d'euros anuals, respecte els 625 milers d'euros anuals que de mitjana ha rebut en el període 2019-2023.

En aquest sentit cal endegar, si escau, les tramitacions necessàries per obtenir aquestes transferències i subvencions, instrumentant si cal els mecanismes transitoris de finançament necessaris per a l'execució d'aquestes inversions.

5.2 Escenaris pressupostaris

Com s'ha explicat anteriorment, atenent al seu import, mitjançant els seus recursos propis l'Ajuntament de Montuïri té capacitat per a assumir les inversions del Pla General previstes al seu càrrec.

A continuació es presenta un possible escenari pressupostari per el període 2023-2044 construït en base a les següents hipòtesis de variació d'ingressos i despeses derivades del desenvolupament del Pla General, és a dir, l'estimació de l'import dels ingressos municipals derivats dels principals tributs locals, en funció de l'edificació i població potencial previstes, avaluats en funció dels escenaris socioeconòmics previsibles fins que siguin acabades les edificacions que l'actuació comporta, així com les despeses de manteniment per la posada en marxa i la prestació dels serveis públics necessaris per a atendre el creixement urbà previst al Pla General així com el manteniment de les diferents infraestructures.

Impostos Directes:

Impost sobre Béns Immobles (IBI): Els ingressos per IBI del 2024 són el resultat d'aplicar als valors cadastrals un tipus del 0,50% (el mateix que per l'exercici 2023). Aquest tipus de gravamen és inferior al tipus màxim aplicable. No s'han projectats creixements diferents als inflacionaris per al anys següents.

Per altra banda el desenvolupament urbanístic del Pla General lligat a la demanda de noves llars suposa en l'escenari de projecció, un creixement anual del nombre d'habitatges d'un 1,14% anual fins al 2040 (escenari instrumental). Tot i així una part de l'IBI no va lligat a usos residencials sinó a usos productius. A efectes d'aquesta simulació s'ha estimant un creixement harmònic amb els de llars.

En conseqüència, si fos necessari, l'Ajuntament té una capacitat de generació d'ingressos per IBI en els propers exercicis.

Impost sobre els vehicles de tracció mecànica (IVTM): per els pròxims anys es preveu un increment indexat a la inflació esperada (1,5%) i al creixement esperat de noves llars (estimació d'un 1,14% anual)

Impost sobre l'increment de valor dels terrenys (IIVT): respecte les xifres pressupostades per l'Ajuntament per a l'exercici 2024 es preveu posteriorment un increment equivalent a la inflació.

Impost sobre Activitats Econòmiques (IAE): A efectes de projecció es preveu un creixement inflacionari.

Impostos indirectes:

Per que fa a l'impost sobre construccions es preveu un increment inflacionari partint de les previsions del pressupost 2024 i l'execució 2023, si bé cal considerar que les actuacions associades al desenvolupament urbanístic poden suposar ingressos addicionals, no projectats, per alguns dels anys de l'escenari (criteri prudent).

Taxes i altres ingressos:

En aquest cas la previsió per als pròxims anys va lligada a la inflació i a un 50% del creixement estimat de noves llars al municipi.

Transferències i altres ingressos:

Partint de les xifres de l'exercici 2023 es preveuen increments anuals equivalents a la inflació i a l'increment en el nombre de llars del municipi. Així com l'adaptació de la transferència provinent de l'Estat.

Despeses de personal:

Es preveu un creixement equivalent a la inflació a llarg termini (1,5%). La despesa del 2023 s'ha adaptat a l'execució prevista.

Despeses en béns i serveis corrents i transferències corrents:

En general es preveu un creixement equivalent a la inflació més l'increment previst en el nombre de llars.

Inversió recurrent:

S'ha considerat una inversió recurrent de l'Ajuntament any a any de 260 milers d'euros (en un 50% finançades amb transferències de capital). Es preveu un creixement anual equivalent a inflació. No s'han considerat altres inversions. Es preveu el refinançament del deute antic per cobrir transitòriament les inversions previstes si no es possible incrementar la cobertura via subvencions o mitjançant el romanent de tresoreria.

Altres supòsits:

S'ha considerat una estimació d'incobrables del 3% dels ingressos tributaris.

La inflació s'ha estimat per a tot el període de projecció en un 1,5% anual de mitjana.

Els escenaris pressupostaris estimats inclouen en la seves projeccions els costos dels serveis obligatoris a prestar per l'Ajuntament derivats del desenvolupament urbanístic previst partint dels pressupostos actuals.

L'Ajuntament de Montuïri, situada a la comarca del Pla de Mallorca, que arriba al voltant dels 3.216 habitants presta els següents serveis d'acord amb Llei Municipal i de Règim Local de Les Illes Balears

- Enllumenat públic
- Recollida i tractament de residus
- Neteja viària
- Abastament domiciliari d'aigua potable
- Clavegueram
- Accés a nuclis de població
- Pavimentació i conservació de vies públiques
- Cementiri
- Parc públic
- Biblioteca
- Mercat
- Control d'aliments i begudes

Addicionalment, malgrat no ser obligatoris l'Ajuntament també presta, entre d'altres, els següents serveis: policia local, promoció econòmica, habitatge, instal·lacions esportives d'ús públic i serveis socials.

La Mancomunitat del Pla de Mallorca presta els serveis socials, els servei de recollida de residus urbans, cursos d'educació per adults, suport a l'abastament d'aigua i promoció econòmica.

En aquest sentit el Pla General concreta els nous sòls disponibles per a equipaments, si bé no es defineixen les actuacions de construcció dels eventuais nous d'equipaments comunitaris.

En annex es presenta aquest escenari pressupostari del que es deriven les següents conclusions.

- Partint de la situació econòmico-financera de l'Ajuntament de Montuïri a finals de l'exercici 2023, l'evolució tendencial dels ingressos i les despeses corrents municipals (estimant els creixements previstos al Pla General) mantenen la situació d'estabilitat actual amb resultats pressupostaris positius recurrents. En aquest sentit els recursos propis de l'Ajuntament permeten el finançament de les inversions del Pla General al seu càrrec ja sigui amb l'estalvi corrent o amb el romanent de tresoreria, així com la seva conservació i manteniment.
- En els escenaris pressupostaris no s'han inserit específicament les inversions previstes al Pla General que ja han tingut un tractament detallat, en tot cas el pressupost de 260 milers d'euros anuals que s'ha fixat podria encabir aquestes inversions en la mesura que no es cobrissin amb els recursos associats al desenvolupament urbanístic o amb el romanent de tresoreria acumulat. L'exercici de projecció només s'ha realitzat a efectes d'avaluar la capacitat financera de l'Ajuntament considerant l'impacte estimat del Pla General en els ingressos i despeses corrents municipals. En tot cas, l'Ajuntament haurà de compatibilitzar el pla d'inversions derivat del Pla General, amb els diferents plans d'inversions que pugui decidir executar associats a altres infraestructures i serveis tècnics, així com a equipaments públics.

Addicionalment, pel que respecte a les futures actuacions inversores, cal incidir que abans d'iniciar cada actuació caldrà la concreció del seu pla d'inversió, finançament i explotació, així com assolir les autoritzacions i atorgaments associats a les formules de finançament finalment adoptades.

- Aquest escenari no ha considerat eventuais increments en els tipus impositius del diferents impostos municipals. Tal com s'ha esmentat anteriorment, l'Ajuntament aplica actualment uns tipus impositius inferiors als màxims legals, en aquest sentit, qualsevol millora en la recaptació per aquesta via pot suposar un increment substancial de la capacitat de finançament de l'Ajuntament de Montuïri

5.3 Escenari associat al Pla General

Com a extracció dels escenaris pressupostaris de l'apartat precedent podem avaluar aproximadament l'impacte del creixement associat al Pla General (en milers d'euros):

		Estimat	Previsió	
		2024	Final	Variació
Increment de llars			253	
Llars		1.191	1.444	21,24%
<u>Ingressos</u>				
	IBI Urbana	663	804	141
	IVTM	151	183	32
	IAE	20	24	4
	Serveis municipals	282	342	60
	Ocupació via pública	52	63	11
	Total	1.168	1.416	248
<u>Despeses</u>				
	Manteniments infraestructures	209	253	44
	Altres serveis	372	451	79
	Total	581	704	123
	Marge total	587	712	125

En aquest sentit es pot comprovar com l'aportació d'ingressos del Pla General es superior a les despeses associades a les infraestructures i prestació de serveis.

En un escenari de càlcul alternatiu, a efectes comparatius, si apliquem unes ràtios de manteniment estàndards sobre les superfícies de sistemes del Pla general, poden inferir un cost de manteniment associat de 177 milers d'euros segons detall:

Concepte de manteniment	Superfície m2/s	Euros m2/s	Total
Vials	18.441	2,35	43.336,26
Zones verdes i jardins urbans	25.812	4,50	116.153,28
Altres zones verdes	6.837	0,50	3.418,41

Total			162.907,95
--------------	--	--	------------

Aparcaments	6.261	2,35	14.712,60
-------------	-------	------	-----------

Aquest cost directe també seria força inferior als ingressos directes del creixement estimats de 248 milers d'euros.

6. CONCLUSIONS

6.1 Aquest Informe de Sostenibilitat Econòmica s'ha realitzat per a la seva incorporació a la documentació del Pla General del municipi de Montuïri.

L'Informe de Sostenibilitat Econòmica, ha de contenir la ponderació de l'impacte de les actuacions previstes en les finances públiques de les administracions responsables de la implantació i manteniment de les infraestructures i de la implantació i prestació dels serveis necessaris.

Aquests continguts s'han desenvolupat en els apartats precedents

6.2 En l'estudi econòmic financer i de la memòria de viabilitat econòmica s'estableixen les actuacions urbanístiques previstes, amb el seu calendari i previsions de finançament (milers d'euros):

QUINQUENNI	PREVISIONS DE FINANÇAMENT			
	Ajuntament	Altres Administracions	Privats	Total
1r (2026-2030)	746,5	746,5	849,4	2.342,3
2n (2031-2035)	132,2	132,2	1.962,0	2.094,2
3r (2036-2040)	0,0	0,0	1.354,3	1.354,3
TOTAL	878,7	878,7	4.165,7	5.923

Les inversions previstes corresponen als següents conceptes:

- Les actuacions a finançar per privats corresponents a les càrregues urbanístiques dels sectors de sòl urbanitzable i de sòl urbà, un total de 4.166 milers d'euros.

En l'apartat de l'estudi econòmic financer i de la memòria de viabilitat econòmica es detalla l'anàlisi de la viabilitat econòmico-financera de les actuacions en sòl urbanitzable i sòl urbà. En aquest sentit, les previsions del Pla General permetrien segons els estudis efectuats suportar les càrregues urbanístiques assignades. En tot cas el desenvolupament dels sectors està subjecte al compliment de les projeccions demogràfiques del Pla General i per tant a la demanda d'habitatge al municipi, així com al desenvolupament amb èxit del sostre industrial previst.

- Les actuacions en sectors de sòl urbanitzable a càrrec de l'Ajuntament o d'altres administracions i corresponents a sistemes del SBO 02 Rotonda Nord a i les dues actuacions aïllades previstes, per un import total de 1.757 milers d'euros.

El Pla General preveu un total de 253 habitatges nous distribuïts en dos sectors de sòl urbanitzable (SB), i vuit sectors en sòl urbà (UA).

En total el Pla general delimita 2 SBs i 8 UAs que suposen 42.167 m² de nou sostre residencial i 5.998 m² de sostre productiu. A banda del SBO 02 que correspon a sistemes i les actuacions aïllades.

En total en el primer quinquenni es preveu un total de 52 habitatges amb un màxim de 8.849 m² de sostre, en el segon quinquenni es preveu un total de 116 habitatges amb un màxim de 18.461 m² de sostre. I en el tercer quinquenni es preveu un total de 85 habitatges amb un màxim de 14.858 m² de sostre. El sostre industrial està concentrat en el primer quinquenni amb 5.998 m² de sostre

Cal assenyalar, que addicionalment als sectors previstos al Pla General, existeix al municipi un potencial de sostre rellevant associat a habitatges en solars en sol urbà edificable directament o a la densificació latent del sòl urbà consolidat (sense considerat els habitatges buits i secundaris).. Es a dir, que hi ha una possible oferta residencial addicional a la pròpia del planejament que la memòria del Pla General quantifica en 540 nous habitatges (una vegada ja reduïts per els corresponent coeficients d'inedificació i de diferent utilització), el que no vol dir que es puguin ajustar a la demanda d'habitatge del municipi.

Pel que fa a les previsions de demanda, les estimacions de creixement demogràfic de la memòria social del Pla General en el seu apartat 4, estableixen tres possibles escenaris baix, mitjà i alt. Els resultats d'aquests escenaris suposa unes estimacions de variació de població fins al 2045 respecte els 3.063 habitants del 2021 (3.231 segons el padró a 1 de gener de 2024), de més 827, més 1.627 i més 2.867 habitants respectivament. Per altra banda, això representa una variació de llars de mes 369, més 634 i més 1.099 respectivament, respecte les 1.191 llars del 2021 (per 2.196 habitatges).

Atenent, a aquest gran interval de variació de població i llars, a efectes d'aquest informe de sostenibilitat econòmica, s'avaluarà un escenari instrumental en el que a la finalització dels tres quinquennis s'han consumit els 253 habitatges previstos en el Pla General. Això suposa un creixement del 21%, és a dir aproximadament un 1,14% anual en els pròxims 17 anys, respecte les llars actuals, i que es pot extrapolar també a habitatges.

Com es pot comprovar la capacitat de creixement del municipi derivada del seu potencial de nous habitatges i del sòl i habitatges ja existents (sobretot el habitatges vacants, que representaven al 2021 el 37% dels totals), estaria dins dels intervals de creixement dels escenaris de la memòria social del Pla General, si bé cal considerar la seva alta volatilitat. Per tant, l'efectiu desenvolupament dels sectors resta subjecte a la materialització de la demanda de llars necessària per aquest objectiu.

A efectes d'aquest informe de sostenibilitat s'han considerat els nous ingressos i despeses derivats de la formació de noves llars en l'escenari instrumental esmentat.

6.3 Sòl destinat a usos productius

Pel que fa a l'activitat productiva, si be Montuïri ha estat històricament un poble eminentment agrícola, la major part de les empreses són del sector serveis i hostaleria.

Segons les dades extretes de l'IBESTAT, a Montuïri hi consten 96 empreses, de les quals 75 es dediquen al sector serveis i hostaleria i només 5 que es dediquen a l'agricultura o a la ramaderia. En l'àmbit de la construcció hi trobem 7 empreses i 8 en el sector de la indústria.

Pel que fa a les places turístiques, actualment compta amb 217 places turístiques, totes elles trobant-se en establiments de turisme rural i agroturisme.

El tercer trimestre del 2024 hi havia a Montuïri 1.413 persones afiliades a la Seguretat Social, dels quals el 53,1% treballaven en el municipi

Els objectius del Pla General permeten dotar 5.998 m² de sostre per a activitats productives (industrial), tots situat a la UA 06 del Carrer Ramon Llull. En aquest sentit, aplicant una ràtio a la mitjana entre 60 i 120 m²/treballador suposaria un interval entre 100 i 50 nous llocs de treball, amb un valor central de 75 nous llocs de treball) que s'agreguen al sòl ja consolidat per a altres usos (sobretot el turístic i l'agrícola).

Recapitulant, donades les característiques pròpies del Municipi, es justificaria l'adequació i suficiència de sòl destinat a usos productius, sense que sigui en cap cas un impediment per al desenvolupament urbanístic sostenible del territori i una vegada considerades les dimensions econòmica, urbanística i productiva i de diversitat econòmica associades en el marc de la Illa de Mallorca.

6.4 Resum de necessitats financeres i recursos aplicables

Com s'ha comentat anteriorment, el Pla General preveu en el període 2026-2040 unes necessitats de finançament d'actuacions urbanístiques que no son a càrrec de sectors o polígons per un import de 1.757 milers d'euros.

Per afrontar aquestes necessitats l'Ajuntament pot disposar dels següents recursos que haurà de combinar en funció de les seves prioritats pressupostàries:

a) Recursos provinents del desenvolupament urbanístic:

Es preveu un import estimat inicialment en 546 milers d'euros de recursos procedents del 10% d'aprofitament municipal en sòl residencial i terciari. En aquest sentit, aquests aprofitaments a rebre, afectes al Patrimoni Públic de Sòl i Habitatge s'hauran de destinar a les finalitats que estableix la legislació urbanística, i preferentment a les promocions d'habitatge de protecció previstes.

Pel que respecta als recursos provinents d'impostos i d'altres ingressos associats a les noves actuacions del Pla General , es considera que s'hauran d'aplicar a mantenir i/o augmentar el superàvit corrent de l'Ajuntament de l'escenari pressupostari

b) Recursos propis

Tal i com s'ha comentat anteriorment. en el període 2019-2023 la inversió anual mitjana de l'Ajuntament ha estat de prop de 516 milers d'euros anuals, coberts en la seva major part amb subvencions de capital d'altres administracions. En aquest sentit, si les inversions del Pla General a càrrec de l'Ajuntament es desenvolupessin en els tres quinquennis previstos, la inversió mitjana anual seria de 117 milers d'euros (1.757 milers d'euros entre 15 anys), nivell que està molt per sota de la mitjana d'inversió de l'Ajuntament del últims cinc anys.

Per altra banda el romanent de tresoreria per a despeses generals de l'Ajuntament a finals del 2023 es situa en un import estimat de 2.318 milers d'euros, suficient per executar les esmentades inversions previstes al Pla General, si fos el cas, aplicant els mecanismes previstos a la legislació pressupostària.

c) Recursos provinents d'altres administracions

L'agenda del Pla General preveu que una part de les actuacions urbanístiques previstes es financin amb finançament a rebre d'altres administracions. Es preveu un finançament per 879 milers d'euros provinents de subvencions de capital d'altres administracions en el període 2026-2040. Això suposa 59 milers d'euros anuals, respecte els 625 milers d'euros anuals que de mitjana ha rebut en el període 2019-2023.

En aquest sentit cal endegar, si escau, les tramitacions necessàries per obtenir aquestes transferències i subvencions, instrumentant si cal els mecanismes transitoris de finançament necessaris per a l'execució d'aquestes inversions.

6.5 Escenari pressupostari

Com s'ha explicat anteriorment, atenent al seu import, mitjançant els seus recursos propis l'Ajuntament de Montuïri té capacitat per a assumir les inversions del Pla General previstes al seu càrrec.

En funció de l'escenari pressupostari projectat es deriven les següents conclusions:

- Partint de la situació econòmico-financera de l'Ajuntament de Montuïri a finals de l'exercici 2023, l'evolució tendencial dels ingressos i les despeses corrents municipals (estimant els creixements previstos al Pla General) mantenen la situació d'estabilitat actual amb resultats pressupostaris positius recurrents. En aquest sentit els recursos propis de l'Ajuntament permeten el finançament de les inversions del Pla General al seu càrrec ja sigui amb l'estalvi corrent o amb el romanent de tresoreria, així com la seva conservació i manteniment.

- En els escenaris pressupostaris no s'han inserit específicament les inversions previstes al Pla General que ja han tingut un tractament detallat, en tot cas el pressupost de 260 milers d'euros anuals que s'ha fixat podria encabir aquestes inversions en la mesura que no es cobrissin amb els recursos associats al desenvolupament urbanístic o amb el romanent de tresoreria acumulat. L'exercici de projecció només s'ha realitzat a efectes d'avaluar la capacitat financera de l'Ajuntament considerant l'impacte estimat del Pla General en els ingressos i despeses corrents municipals. En tot cas, l'Ajuntament haurà de compatibilitzar el pla d'inversions derivat del Pla General, amb els diferents plans d'inversions que pugui decidir executar associats a altres infraestructures i serveis tècnics, així com a equipaments públics.

Addicionalment, pel que respecte a les futures actuacions inversores, cal incidir que abans d'iniciar cada actuació caldrà la concreció del seu pla d'inversió, finançament i explotació, així com assolir les autoritzacions i atorgaments associats a les formules de finançament finalment adoptades.

- Aquest escenari no ha considerat eventuais increments en els tipus impositius del diferents impostos municipals. Tal com s'ha esmentat anteriorment, l'Ajuntament aplica actualment uns tipus impositius inferiors als màxims legals, en aquest sentit, qualsevol millora en la recaptació per aquesta via pot suposar un increment substancial de la capacitat de finançament de l'Ajuntament de Montuïri.

ANNEXOS DE L'INFORME DE SOSTENIBILITAT ECONÒMICA: PROJECCIONS FINANCERES

AJUNTAMENT DE MONTUÏRI

ANNEX 1/7

PROJECCIONS FINANCERES**Simulació d'escenari pressupostari (milers d'euros)**

	Realitzat 2023	Previsió 2024	Variació	2025	Variació
Ingressos corrents					
Impostos directes	1.129	1.150	1,9%	1.177	2,3%
Impostos Indirectes	360	249	-30,8%	250	0,4%
Taxes i preus públics	429	389	-9,3%	426	9,5%
Transferències corrents	1.220	1.032	-15,4%	1.055	2,3%
Altres ingressos	20	10	-50,0%	10	0,0%
Deteriorament incobrables	0	0	0,0%	-51	0,0%
	3.158	2.830	-10,4%	2.867	1,3%
Despeses corrents					
Personal	1.113	1.199	7,7%	1.223	2,0%
Bens corrents i serveis corrents	1.063	908	-14,6%	928	2,2%
Transferències corrents	355	379	6,8%	385	1,5%
	2.531	2.486	-1,8%	2.536	2,0%
Superavit o deficit corrent abans interessos	627	344		331	
Interessos crèdits llarg termini	5	4		42	
Altres despeses financeres	0	0		0	
Superavit o deficit corrent despres interessos	622	340		289	
Operacions de capital					
Proces inversor	1.018	534		537	
Amortització passius financers	277	280		280	
	1.295	814		817	
Fonts de finançament de tercers					
Subvencions de capital	774	127		15	
Concertació de préstecs	0	0		0	
	774	127		15	
Resultat operacions de capital	-521	-687		-802	
Resultat pressupostari previ	101	-347		-513	
Endeutament financer					
Préstecs a llarg termini	3.091	2.811		2.531	
Operacions de tresoreria	0	0		0	
	3.091	2.811		2.531	
ROMANENT DE TRESORERIA					
Deutors a curt termini	683	751		527	
Tresoreria	3.170	2.335		2.388	
Creditors a curt termini	-580	-638		-502	
Desviacions de finançament	-955	-478		0	
	2.318	2.449		2.413	
Ratio endeutament/ingressos corrents	97,9%	99,3%		88,3%	
Ratio estalvi net	10,9%	-19,0%		0,3%	
Ratio romanent de tresoreria/ingressos	73,4%	86,5%		84,2%	
Ratio capacitat de retorn dels préstecs	4,9	8,2		7,6	

AJUNTAMENT DE MONTUÏRI

ANNEX 2/7

PROJECCIONS FINANCERES**Simulació d'escenari pressupostari (milers d'euros)**

	2026	Variació	2027	Variació	2028	Variació
Ingressos corrents						
Impostos directes	1.204	2,3%	1.232	2,3%	1.261	2,3%
Impostos Indirectes	254	1,5%	258	1,5%	261	1,5%
Taxes i preus públics	436	2,5%	447	2,5%	458	2,5%
Transferències corrents	1.079	2,3%	1.104	2,3%	1.129	2,3%
Altres ingressos	10	1,5%	10	1,5%	10	1,5%
Deteriorament incobrables	-52	2,3%	-54	2,3%	-55	2,3%
	2.932	2,3%	2.998	2,3%	3.066	2,3%
Despeses corrents						
Personal	1.241	1,5%	1.260	1,5%	1.279	1,5%
Bens corrents i serveis corrents	949	2,2%	970	2,2%	992	2,2%
Transferències corrents	390	1,5%	396	1,5%	402	1,5%
	2.581	1,8%	2.626	1,8%	2.673	1,8%
Superavit o deficit corrent abans interessos	351		371		393	
Interessos crèdits llarg termini	38		35		32	
Altres despeses financeres	0		0		0	
Superavit o deficit corrent despres interessos	313		336		360	
Operacions de capital						
Proces inversor	260		264		268	
Amortització passius financers	280		300		300	
	540		564		568	
Fonts de finançament de tercers						
Subvencions de capital	130		132		134	
Concertació de préstecs	100		100		100	
	230		232		234	
Resultat operacions de capital	-310		-332		-334	
Resultat pressupostari previ	3		4		27	
Endeutament financer						
Préstecs a llarg termini	2.351		2.151		1.951	
Operacions de tresoreria	0		0		0	
	2.351		2.151		1.951	
ROMANENT DE TRESORERIA						
Deutors a curt termini	560		570		580	
Tresoreria	2.320		2.322		2.347	
Creditors a curt termini	-464		-472		-481	
Desviacions de finançament	0		0		0	
	2.416		2.420		2.447	
Ratio endeutament/ingressos corrents	80,2%		71,8%		63,6%	
Ratio estalvi net	1,1%		1,2%		2,0%	
Ratio romanent de tresoreria/ingressos	82,4%		80,7%		79,8%	
Ratio capacitat de retorn dels préstecs	6,7		5,8		5,0	

AJUNTAMENT DE MONTUÏRI

ANNEX 3/7

PROJECCIONS FINANCERES**Simulació d'escenari pressupostari (milers d'euros)**

	2029	Variació	2030	Variació	2031	Variació
Ingressos corrents						
Impostos directes	1.290	2,3%	1.321	2,3%	1.352	2,3%
Impostos Indirectes	265	1,5%	269	1,5%	273	1,5%
Taxes i preus públics	470	2,5%	482	2,5%	494	2,5%
Transferències corrents	1.155	2,3%	1.181	2,3%	1.208	2,3%
Altres ingressos	11	1,5%	11	1,5%	11	1,5%
Deteriorament incobrables	-56	2,3%	-57	2,3%	-59	2,3%
	3.135	2,3%	3.206	2,3%	3.279	2,3%
Despeses corrents						
Personal	1.298	1,5%	1.317	1,5%	1.337	1,5%
Bens corrents i serveis corrents	1.014	2,2%	1.037	2,2%	1.060	2,2%
Transferències corrents	408	1,5%	414	1,5%	421	1,5%
	2.720	1,8%	2.769	1,8%	2.818	1,8%
Superavit o deficit corrent abans interessos	415		437		461	
Interessos crèdits llarg termini	29		26		23	
Altres despeses financeres	0		0		0	
Superavit o deficit corrent despres interessos	385		411		438	
Operacions de capital						
Proces inversor	272		276		280	
Amortització passius financers	300		300		300	
	572		576		580	
Fonts de finançament de tercers						
Subvencions de capital	136		138		140	
Concertació de préstecs	100		100		50	
	236		238		190	
Resultat operacions de capital	-336		-338		-390	
Resultat pressupostari previ	50		73		48	
Endeutament financer						
Préstecs a llarg termini	1.751		1.551		1.301	
Operacions de tresoreria	0		0		0	
	1.751		1.551		1.301	
ROMANENT DE TRESORERIA						
Deutors a curt termini	590		601		611	
Tresoreria	2.395		2.467		2.513	
Creditors a curt termini	-489		-498		-506	
Desviacions de finançament	0		0		0	
	2.496		2.570		2.618	
Ratio endeutament/ingressos corrents	55,9%		48,4%		39,7%	
Ratio estalvi net	2,7%		3,5%		4,2%	
Ratio romanent de tresoreria/ingressos	79,6%		80,1%		79,8%	
Ratio capacitat de retorn dels préstecs	4,2		3,5		2,8	

AJUNTAMENT DE MONTUÏRI

ANNEX 4/7

PROJECCIONS FINANCERES**Simulació d'escenari pressupostari (milers d'euros)**

	2032	Variació	2033	Variació	2034	Variació
Ingressos corrents						
Impostos directes	1.383	2,3%	1.416	2,3%	1.449	2,3%
Impostos Indirectes	277	1,5%	282	1,5%	286	1,5%
Taxes i preus públics	506	2,5%	519	2,5%	532	2,5%
Transferències corrents	1.236	2,3%	1.264	2,3%	1.293	2,3%
Altres ingressos	11	1,5%	11	1,5%	11	1,5%
Deteriorament incobrables	-60	2,3%	-61	2,3%	-63	2,3%
	3.354	2,3%	3.430	2,3%	3.508	2,3%
Despeses corrents						
Personal	1.357	1,5%	1.378	1,5%	1.398	1,5%
Bens corrents i serveis corrents	1.084	2,2%	1.108	2,3%	1.133	2,3%
Transferències corrents	427	1,5%	433	1,5%	440	1,5%
	2.868	1,8%	2.919	1,8%	2.972	1,8%
Superavit o deficit corrent abans interessos	485		511		537	
Interessos crèdits llarg termini	20		15		11	
Altres despeses financeres	0		0		0	
Superavit o deficit corrent despres interessos	466		496		526	
Operacions de capital						
Proces inversor	284		288		293	
Amortització passius financers	300		300		300	
	584		588		593	
Fonts de finançament de tercers						
Subvencions de capital	142		144		146	
Concertació de préstecs	0		0		0	
	142		144		146	
Resultat operacions de capital	-442		-444		-446	
Resultat pressupostari previ	24		51		80	
Endeutament financer						
Préstecs a llarg termini	1.001		701		401	
Operacions de tresoreria	0		0		0	
	1.001		701		401	
ROMANENT DE TRESORERIA						
Deutors a curt termini	622		633		644	
Tresoreria	2.535		2.584		2.662	
Creditors a curt termini	-515		-524		-533	
Desviacions de finançament	0		0		0	
	2.642		2.693		2.773	
Ratio endeutament/ingressos corrents	29,8%		20,4%		11,4%	
Ratio estalvi net	4,9%		5,7%		6,4%	
Ratio romanent de tresoreria/ingressos	78,8%		78,5%		79,0%	
Ratio capacitat de retorn dels préstecs	2,1		1,4		0,7	

AJUNTAMENT DE MONTUÏRI

ANNEX 5/7

PROJECCIONS FINANCERES**Simulació d'escenari pressupostari (milers d'euros)**

	2035	Variació	2036	Variació	2037	Variació
Ingressos corrents						
Impostos directes	1.483	2,4%	1.518	2,4%	1.554	2,4%
Impostos Indirectes	290	1,5%	294	1,5%	299	1,5%
Taxes i preus públics	545	2,5%	559	2,5%	573	2,5%
Transferències corrents	1.323	2,3%	1.353	2,3%	1.385	2,3%
Altres ingressos	12	1,5%	12	1,5%	12	1,5%
Deteriorament incobrables	-64	2,3%	-66	2,3%	-67	2,3%
	3.588	2,3%	3.670	2,3%	3.754	2,3%
Despeses corrents						
Personal	1.419	1,5%	1.441	1,5%	1.462	1,5%
Bens corrents i serveis corrents	1.159	2,3%	1.185	2,3%	1.212	2,3%
Transferències corrents	446	1,5%	453	1,5%	460	1,5%
	3.025	1,8%	3.079	1,8%	3.134	1,8%
Superavit o deficit corrent abans interessos	564		591		620	
Interessos crèdits llarg termini	6		2		0	
Altres despeses financeres	0		0		0	
Superavit o deficit corrent despres interessos	558		590		620	
Operacions de capital						
Proces inversor	297		301		306	
Amortització passius financers	300		101		0	
	597		402		306	
Fonts de finançament de tercers						
Subvencions de capital	148		151		153	
Concertació de préstecs	0		0		0	
	148		151		153	
Resultat operacions de capital	-448		-252		-153	
Resultat pressupostari previ	109		338		467	
Endeutament financer					0	
Préstecs a llarg termini	101		0		0	
Operacions de tresoreria	0		0		0	
	101		0		0	
ROMANENT DE TRESORERIA						
Deutors a curt termini	656		667		679	
Tresoreria	2.769		3.105		3.570	
Creditors a curt termini	-543		-552		-562	
Desviacions de finançament	0		0		0	
	2.882		3.220		3.687	
Ratio endeutament/ingressos corrents	2,8%		0,0%		0,0%	
Ratio estalvi net	7,2%		13,3%		16,5%	
Ratio romanent de tresoreria/ingressos	80,3%		87,7%		98,2%	
Ratio capacitat de retorn dels préstecs	0,2		0,0		0,0	

AJUNTAMENT DE MONTUÏRI

ANNEX 6/7

PROJECCIONS FINANCERES**Simulació d'escenari pressupostari (milers d'euros)**

	2038	Variació	2039	Variació	2040	Variació
Ingressos corrents						
Impostos directes	1.590	2,4%	1.628	2,4%	1.666	2,4%
Impostos Indirectes	303	1,5%	308	1,5%	313	1,5%
Taxes i preus públics	587	2,5%	602	2,5%	617	2,5%
Transferències corrents	1.416	2,3%	1.449	2,3%	1.483	2,3%
Altres ingressos	12	1,5%	12	1,5%	13	1,5%
Deteriorament incobrables	-69	2,3%	-71	2,3%	-72	2,3%
	3.840	2,3%	3.928	2,3%	4.019	2,3%
Despeses corrents						
Personal	1.484	1,5%	1.506	1,5%	1.529	1,5%
Bens corrents i serveis corrents	1.240	2,3%	1.268	2,3%	1.296	2,3%
Transferències corrents	467	1,5%	474	1,5%	481	1,5%
	3.191	1,8%	3.248	1,8%	3.306	1,8%
Superavit o deficit corrent abans interessos	650		681		712	
Interessos crèdits llarg termini	0		0		0	
Altres despeses financeres	0		0		0	
Superavit o deficit corrent despres interessos	650		681		712	
Operacions de capital						
Proces inversor	310		315		320	
Amortització passius financers	0		0		0	
	310		315		320	
Fonts de finançament de tercers						
Subvencions de capital	155		158		160	
Concertació de préstecs	0		0		0	
	155		158		160	
Resultat operacions de capital	-155		-158		-160	
Resultat pressupostari previ	495		523		552	
Endeutament financer	0		0		0	
Préstecs a llarg termini	0		0		0	
Operacions de tresoreria	0		0		0	
	0		0		0	
ROMANENT DE TRESORERIA						
Deutors a curt termini	691		704		716	
Tresoreria	4.063		4.584		5.134	
Creditors a curt termini	-572		-582		-593	
Desviacions de finançament	0		0		0	
	4.182		4.705		5.257	
Ratio endeutament/ingressos corrents	0,0%		0,0%		0,0%	
Ratio estalvi net	16,9%		17,3%		17,7%	
Ratio romanent de tresoreria/ingressos	108,9%		119,8%		130,8%	
Ratio capacitat de retorn dels préstecs	0,0		0,0		0,0	

AJUNTAMENT DE MONTUÏRI

ANNEX 7/7

PROJECCIONS FINANCERES**Simulació d'escenari pressupostari (milers d'euros)**

	2041	Variació	2042	Variació	2043	Variació	2044	Variació
Ingressos corrents								
Impostos directes	1.706	2,4%	1.746	2,4%	1.788	2,4%	1.830	2,4%
Impostos Indirectes	317	1,5%	322	1,5%	327	1,5%	332	1,5%
Taxes i preus públics	632	2,5%	648	2,5%	664	2,5%	681	2,5%
Transferències corrents	1.517	2,3%	1.552	2,3%	1.588	2,3%	1.625	2,3%
Altres ingressos	13	1,5%	13	1,5%	13	1,5%	13	1,5%
Deteriorament incobrables	-74	2,3%	-76	2,3%	-77	2,3%	-79	2,3%
	4.111	2,3%	4.206	2,3%	4.303	2,3%	4.402	2,3%
Despeses corrents								
Personal	1.552	1,5%	1.575	1,5%	1.599	1,5%	1.623	1,5%
Bens corrents i serveis corrents	1.326	2,3%	1.356	2,3%	1.387	2,3%	1.419	2,3%
Transferències corrents	488	1,5%	495	1,5%	503	1,5%	510	1,5%
	3.366	1,8%	3.427	1,8%	3.489	1,8%	3.552	1,8%
Superavit o deficit corrent abans interessos	745		779		814		850	
Interessos crèdits llarg termini	0		0		0		0	
Altres despeses financeres	0		0		0		0	
Superavit o deficit corrent despres interessos	745		779		814		850	
Operacions de capital								
Proces inversor	325		330		334		339	
Amortització passius financers	0		0		0		0	
	325		330		334		339	
Fonts de finançament de tercers								
Subvencions de capital	162		165		167		170	
Concertació de préstecs	0		0		0		0	
	162		165		167		170	
Resultat operacions de capital	-162		-165		-167		-170	
Resultat pressupostari previ	583		614		646		680	
Endeutament financer	0		0		0		0	
Préstecs a llarg termini	0		0		0		0	
Operacions de tresoreria	0		0		0		0	
	0		0		0		0	
ROMANENT DE TRESORERIA								
Deutors a curt termini	729		742		756		769	
Tresoreria	5.714		6.326		6.970		7.647	
Creditors a curt termini	-603		-614		-625		-636	
Desviacions de finançament	0		0		0		0	
	5.840		6.454		7.100		7.781	
Ratio endeutament/ingressos corrents	0,0%		0,0%		0,0%		0,0%	
Ratio estalvi net	18,1%		18,5%		18,9%		19,3%	
Ratio romanent de tresoreria/ingressos	142,1%		153,5%		165,0%		176,8%	
Ratio capacitat de retorn dels préstecs	0,0		0,0		0,0		0,0	

