



Autor: Gaspar Riera  
1988

Paisatge. Oli sobre tela 186x60cm.



Ajuntament de  
Maria de la Salut



Consell de  
Mallorca

R21/06g

## PLA GENERAL DE MARIA DE LA SALUT

Juliol de 2023

Ferran Navarro Acebes, arquitecte

## ESTUDIS ECONÒMICS

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



## ÍNDEX

<b>I.</b>	<b>ANTECEDENTS</b>	<b>2</b>
<b>II.</b>	<b>ESTUDI ECONÒMIC FINANCER I MEMÒRIA DE VIABILITAT ECONÒMICA</b>	
1.	OBJECTIUS DE L'ESTUDI ECONÒMIC FINANCER I DE LA MEMÒRIA DE VIABILITAT ECONÒMICA	4
2.	ACTUACIONS URBANÍSTIQUES CONTINGUDES EN EL PLA GENERAL	5
3.	VALORACIÓ I PREVISIONS DE FINANÇAMENT	6
4.	PREVISIÓ DE FINANÇAMENT PÚBLIC	7
5.	AGENDA DE PREVISIONS TEMPORALS	7
6.	VALORACIÓ DE LES ACTUACIONS URBANÍSTIQUES CONTINGUDES EN L'AGENDA	9
7.	VIABILITAT ECONÒMICA I FINANCERA DELS SECTORS DE SÒL URBANITZABLE	12
8.	CONCLUSIÓ SOBRE LA VIABILITAT ECONÒMICA I FINANCERA DELS SECTORS DE SÒL URBANITZABLE	18
	ANNEXOS: FITXES	
<b>III.</b>	<b>INFORME DE SOSTENIBILITAT ECONÒMICA</b>	
1.	INTRODUCCIÓ	22
2.	DESCRIPCIÓ DE LES ACTUACIONS DEL PLA GENERAL	23
3.	DESCRIPCIÓ DEL TREBALL REALITZAT	26
4.	ANÀLISI DELS RECURSOS FINANCERS DEL MUNICIPI	28
5.	SIMULACIÓ TENDENCIAL DEL RECURSOS FINANCERS DEL MUNICIPI	31
6.	CONCLUSIONS	36
	ANNEXOS: PROJECCIONS FINANCERES	

## I. ANTECEDENTS

L'objecte d'aquests estudis és l'assistència a l'Ajuntament de Maria de la Salut i al Consell Insular de Mallorca en la redacció i tramitació de l'elaboració dels estudis econòmics que integren el Pla General de Maria de la Salut, 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.

És per aquest motiu que és necessària la redacció d'aquests estudis econòmics que la legislació aplicable en la matèria determina que formen part del 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.
- 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 de desenvolupament 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 financer 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 financer 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 de desenvolupament.

## **2. ACTUACIONS URBANÍSTIQUES CONTINGUDES EN EL PLA GENERAL**

El Pla general és l'instrument d'ordenació urbanística integral del territori del terme municipal de Maria de la Salut i, de conformitat amb la legislació urbanística vigent, dedicat exclusivament a les determinacions de caràcter estructural tal com les estableix la LUIB deixant pels plans d'ordenació detallada aquelles determinacions més precises i concretes que requereixen d'un instrument de major detall.

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.

Totes les determinacions assenyalades anteriorment i que li corresponen al Pla General, cal que siguin enteses en la seva funció de determinacions estructurals i, per tant, amb un cert marge de precisió i ajust, com li ha de correspondre al Pla d'Ordenació Detallada de Maria de la Salut (en endavant POD) que es tramita simultàniament el Pla general, de forma que 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.

En el Pla General de Maria de la Salut i en POD 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.

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 urbanístiques aïllades (no incloses en cap sector o unitat d'actuació i a càrrec de l'Ajuntament o d'altres administracions)
- Actuacions en sectors de sòl urbanitzable

Les inversions previstes corresponen als següents conceptes:

- Actuacions aïllades: Correspon a sis actuacions a càrrec de l'Ajuntament, per un import estimat inicialment en 1.374 milers d'euros.
- Les actuacions a finançar per privats corresponents a les càrregues urbanístiques estimades dels sectors de sòl urbanitzable, per un import total estimat inicialment de 2.852 milers d'euros.

### 3. VALORACIÓ I PREVISIONS DE FINANÇAMENT

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

L'estimació del cost econòmic de les actuacions aïllades a càrrec de l'Ajuntament i també podria finançar amb les línies de subvencions d'altres administracions són les següents:

Núm.	Nom	Qualificació	Superfície (m <sup>2</sup> s)	Vr (€/m <sup>2</sup> st)	CEB AH (m <sup>2</sup> st/m <sup>2</sup> s)	Vs (€/m <sup>2</sup> s)	Costos expropiació	Costos urbanització	TOTAL
AA 01	C. Nou - C. Ses Venes	Vial	446	253,63	0,63	160	71.285	66.920	138.204
AA 02	C. Ses Venes - C. Àngel Madrigal	Vial	479	253,63	0,63	160	76.550	71.862	148.412
AA 03	C. Major - C. Antoni Maura	Vial	513	253,63	0,66	167	85.873	76.950	162.823
AA 04	C. Constitució - C. Nou	Vial	246	253,63	0,66	167	41.202	36.921	78.123
AA 05	Plaça des Mercat	Espai lliure	1.152	253,63	0,72	183	210.335	138.218	348.554
AA 06	Rotonda Nord-C. De Santa Margalida	Espai lliure i aparcament	9.590				55.432	442.297	497.729
TOTAL							540.677	833.168	1.373.845

Núm.	Nom	Qualificació	Superfície (m <sup>2</sup> s)	Cost (m2s)	EL_PB (m <sup>2</sup> s)	CI_AP (m <sup>2</sup> s)	Costos expropiació	Costos urbanització	TOTAL
AA 06	Rotonda Nord-C. De Santa Margalida	Espai lliure i aparcament	9.590	5,78	5725,73	3.865	55.432	442.297	497.729

Costos urb. Vial	150,00 euros m2/s	Costos urbanitz. Aparcament	70 euros m2/s
Costos urb. Verd1	120,00 euros m2/s	Cost expropiació rústic	5,78 euros m2/s
Costos urb. Verd2	30,00 euros m2/s	Cost expropiació urbà	253,63 euros m2/st

Per altra banda les actuacions en sectors de sòl urbanitzable 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 urbanitzable	SBO 01 Font i Roig	4.185	3.382	3.297	627.707	405.862	230.787	1.264.355	1.378.147
	SBO 02 Es Clot d'en Maiol	6.611	1.990	1.733	991.710	238.813	121.342	1.351.865	1.473.533
TOTAL		10.796	5.372	5.030	1.619.417	644.675	352.129	2.616.221	2.851.681

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		
	Costos urb. Verd2	30,00 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 Maria de la Salut ) s'analitzen els recursos financers del municipi, es a dir, els seus recursos propis, els recursos provinents del propi desenvolupament urbanístic, així com els eventuals 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 urbanístiques aïllades (no incloses en cap sector o unitat d'actuació i a càrrec de l'Ajuntament o d'altres administracions)
- Actuacions en sectors de sòl urbanitzable

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

El criteris per incloure les actuacions a l'Agenda de previsions temporals està detallat a l'apartat 8 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
- Solució dels antecedents urbanístics derivats de l'ocupació anticipada de sistemes a sectors de sòl urbanitzable.

En el document Fitxes de planejament i gestió del POD 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 el document de Normativa Urbanística del POD tots els sectors de sòl urbanitzable s'han previst per reparcel·lació en la modalitat de compensació bàsica, mentre que les actuacions el sistema d'actuació es preveu 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 Afiliades	AA 01	C. Nou - C. Ses Venes			
	AA 02	C. Ses Venes - C. Àngel Madrigal			
	AA 03	C. Major - C. Antoni Maura			
	AA 04	C. Constitució - C. Nou			
	AA 05	Plaça des Mercat			
	AA 06	Rotonda Nord-C. De Santa Margalida			
Sòl urbanitzable	SBO 01	Font i Roig			
	SBO 02	Es Clot d'en Maiol			

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 urbanitzable	SBO 01	Font i Roig		1.378.147,28	
	SBO 02	Es Clot d'en Maiol	1.473.533,29		
TOTAL			1.473.533	1.378.147	0
TOTAL TRES QUINQUENNIS			2.851.681		

AGENDA: OBRES URBANITZACIÓ AJUNTAMENT					
Tipus	Nom actuació		1er Quinquenni	2n Quinquenni	3r Quinquenni
Actuacions Aïllades	AA 01	C. Nou - C. Ses Venes		138.204,30	
	AA 02	C. Ses Venes - C. Àngel Madrigal		148.411,70	
	AA 03	C. Major - C. Antoni Maura	162.822,92		
	AA 04	C. Constitució - C. Nou			78.123,26
	AA 05	Plaça des Mercat			348.553,64
	AA 06	Rotonda Nord-C. De Santa Margalida			497.729,04
TOTAL OBRES URBANITZACIÓ			162.822,92	286.616,00	924.405,94
TOTAL TRES QUINQUENNIS					1.373.844,86
TOTAL OBRES URBANITZACIÓ PER ANY			32.564,58	57.323,20	184.881,19
TOTAL TRES QUINQUENNIS PER ANY					91.589,66
TOTAL ALTRES ADMINISTRACIONS			81.411,46	143.308,00	462.202,97
TOTAL TRES QUINQUENNIS					686.922,43
TOTAL AJUNTAMENT RESTA			81.411,46	143.308,00	462.202,97
TOTAL TRES QUINQUENNIS					686.922,43
TOTAL ALTRES ADMINISTRACIONS PER ANY			16.282,29	28.661,60	92.440,59
TOTAL TRES QUINQUENNIS PER ANY					45.794,83
TOTAL AJUNTAMENT RESTA PER ANY			16.282,29	28.661,60	92.440,59
TOTAL TRES QUINQUENNIS PER ANY					45.794,83

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 urbanitzable	SBO 01	Font i Roig		87	
	SBO 02	Es Clot d'en Maiol	74		

TOTAL		74	87	0
TOTAL TRES QUINQUENNIS				161

AGENDA: SOSTRE			RESIDENCIAL			PRODUCTIU		
Tipus	Nom actuació		1er Quinquenni	2n Quinquenni	3r Quinquenni	1er Quinquenni	2n Quinquenni	3r Quinquenni
Sòl urbanitzable	SBO 01	Font i Roig		12.311			2.643	
	SBO 02	Es Clot d'en Maiol	12.085					
TOTAL			12.085	12.311	0	0	2.643	0
TOTAL TRES QUINQUENNIS					24.396			2.643

## **7. VIABILITAT ECONÒMICA I FINANCERA DELS SECTORS DE SÒL URBANITZABLE**

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 i que es concreten en el POD:

- 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 reallotjament.
- La cessió obligatòria i gratuïta a l'administració del sòl corresponent a l'aprofitament urbanístic que correspongui (10% en aquest cas), lliure de càrregues urbanístiques en el termes previstos en la legislació aplicable.

La valoració de les actuacions s'ha realitzat tenint en compte actuacions completes i aprofitant al màxim el nou sostre previst.

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<sub>s0</sub>= Valor del sòl descomptats els deures i càrregues pendents, en euros.

V<sub>s</sub>= 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 Maria de la Salut 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 Maria de la Salut un mercat actiu de compravenda d'habitatges d'obra nova. En aquest sentit, l'estudi de mercat (dades de novembre de 2021 actualitzades a maig-juny de 2023) s'ha complementat amb observacions del mercat d'habitatge usat, de diversos portals immobiliaris. En aquest cas s'han considerat les unitats immobiliàries més similars a les previstes en el Pla General i POD. De l'estudi s'ha posat de manifest un preu mitjà per m<sup>2</sup> de mercat al voltant dels 2.332,40 euros/m<sup>2</sup>st per l'habitatge plurifamiliar i de 2.950,00 euros/m<sup>2</sup>st per l'habitatge unifamiliar, una vegada homogeneïtzats. Cal esmentar que el municipi de Maria de la Salut està enquadrat a la zona B 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 1.939,27 euros/m<sup>2</sup>útil (BOIP 86 de 2 de juliol de 2022).

Els valors de venda per m<sup>2</sup> construït que s'han estimat són els següents:

Preu de venda d'habitatges lliures (plurifamiliars)	2.332,40 euros/m <sup>2</sup> st
Preu de venda d'habitatges lliures (unifamiliars)	2.950,00 euros/m <sup>2</sup> st
Preu de venda d'habitatges de protecció (règim general):	1.551,42 euros/m <sup>2</sup> st

Per els habitatges de protecció s'ha considerat el preu de venda corresponent a la zona B, aplicant un percentatge del 80% per passar de m<sup>2</sup> útil a construït (1.939,27 x 80%)

Per al que respecte al preu de venda del sostre hotelier la determinació dels valors estimatius en venda s'ha situat en un import de 3.313,5 euros/m<sup>2</sup>st atenent a operacions comparables i atesa la manca d'un mercat actiu al municipi.

### 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 maig 2023: 519,19). 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	1.412,37 euros/m <sup>2</sup> st
--	----------------------------------



Costos de construcció HRLL unifamiliar aïllada-extensiva (Segons mòduls CAIB. Mòdul bàsic maig 2023: 519,19). 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	1.961,63 euros/m <sup>2</sup> st
--	-------------------------------------

Costos de construcció HRLL unifamiliar entre mitgeres-intensiva (Segons mòduls CAIB. Mòdul bàsic maig 2023: 519,19). 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	1.647,77 euros/m <sup>2</sup> st
---	-------------------------------------

Costos de construcció HPO entre mitgeres (Segons mòduls CAIB. Mòdul bàsic maig 2023: 519,19). 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	1.016,91 euros/m <sup>2</sup> st
---	-------------------------------------

Costos de construcció sostre hotel·ler (Segons mòduls CAIB. Mòdul bàsic maig 2023: 519,19). Considerant tipologia i categoria, i aplicant un 19% de benefici del constructor, un 27% d'altres despeses i factor multiplicador	1.883,16 euros/m <sup>2</sup> 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 2,856% al maig de 2023. 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 un 11% per usos hotelers.

### 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 valorats d'acord amb la normativa del Pla General i del POD , i l'assumpció de la totalitat de despeses d'urbanització previstes.

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.

Com es pot comprovar, addicionalment, per a cada sector es calcula el marge de resultat estimat sobre els costos incorreguts (veure annex i quadre resum). Als efectes d'aquest exercici les despeses de gestió de la promoció i de comercialització s'ha 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).

RESUM AVALUACIÓ ECONÒMICA DE LES ACTUACIONS (ESTIMACIÓ)													
Actuacions (euros)	Costos d'urbanització	Despeses derivades d'urbanització	Costos de construcció	Despeses de gestió promoció i comercialització	Costos totals	Vendes	Beneficis (vendes - costos)		Aproximació valor residual del sol (euros/m2)	Aproximació valor residual del sol (euros/m2) (sostre)	TIR resultant metode dinamic	TIR de referencia	Horitzo considerat (anys)
							euros	% respecte costos					
SBO 01 Font i Roig	1.264.355	113.792	20.243.210	3.928.273	25.549.630	32.735.605	7.185.975	28%	141,3	272,1	15,8%	11,5%	6
SBO 02 Es Clot d'en Maiol	1.351.865	121.668	17.043.817	3.254.706	21.772.056	27.122.547	5.350.491	25%	124,3	309,7	13,9%	11,0%	6

## **8. CONCLUSIÓ SOBRE LA VIABILITAT ECONÒMICA I FINANCERA DELS SECTORS DE SÒL URBANITZABLE**

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 i del POD amb l'Ajuntament de Maria de la Salut.

En aquest sentit, les previsions del Pla General i del POD 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**

**SBO 01 Font i Roig**

Dades bàsiques		Costos de construcció		Costos urbanització		Preu de venda	
		€/m2st	€	€/m2s	€	€/m2st	€
Superfície	28.801 m²s						
Sostre total	14.954 m²st						
Sostre privatitzable	sostre privatitzable residencial	11.080 m²st					
	sostre privatitzable hotelier	2.379 m²st					
Sostre residencial segons tipologia	HRLL - RE_IP	5.153 m²st	1.412,37	7.277.782,09		2.332,40	12.018.563,83
	HRLL - RE_EU	2.603 m²st	1.961,63	5.105.729,57		2.950,00	7.678.260,00
	HRLL - RE_IU						
	HPO - RE_IP	3.324 m²st	1.016,91	3.380.062,85		1.551,42	5.156.690,18
Hotelier	2.379 m²st	1.883,16	4.479.635,77		3.313,50	7.882.090,84	
Sistemes	CI_VI	4.185 m²s			150,00	627.706,50	
	CI_AP	3.297 m²s			70,00	230.787,20	
	EL_PB	3.382 m²s			120,00	405.861,60	
	EQ						
<b>TOTALS</b>			<b>20.243.210,28</b>	<b>1.264.355,30</b>		<b>32.735.604,85</b>	

<b>Costos</b>	Costos de construcció	20.243.210,28
	Costos d'urbanització	1.264.355,30
	Despeses derivades urbanització (9%)	113.791,98
	Despeses de gestió promoció i comercialització (12%)	3.928.272,58
	<b>TOTAL</b>	<b>25.549.630,14</b>

<b>Vendes</b>	Preu de venda	<b>32.735.604,85</b>
---------------	---------------	----------------------

<b>Benefici</b>	Vendes - Costos	<b>7.185.974,71</b>
	% respecte de l'inversió	<b>28,13%</b>

**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

Valor residual del sòl	5.605.679,02	-1.537.047,66	4.068.631,36
€/m2s			141,27

**SBO 02 Es Clot d'en Maiol**

Dades bàsiques		Costos de construcció		Costos urbanització		Preu de venda	
		€/m2st	€	€/m2s	€	€/m2st	€
<b>Superfície</b>	30.110 m²s						
<b>Sostre total</b>	12.085 m²st						
<b>Sostre privatitzable</b>	<b>sostre privatitzable residencial</b>	10.877 m²st					
	<b>sostre privatitzable altres usos</b>						
<b>Sostre residencial segons tipologia</b>	<b>HRL - RE_IP</b>	649 m²st	1.412,37	916.261,01		2.332,40	1.513.117,77
	<b>HRL - RE_EU</b>	4.245 m²st	1.961,63	8.327.706,22		2.950,00	12.523.635,00
	<b>HRL - RE_IU</b>	2.720 m²st	1.647,77	4.481.601,80		2.950,00	8.023.410,00
	<b>HPO - RE_IP</b>	3.263 m²st	1.016,91	3.318.248,30		1.551,42	5.062.384,69
<b>Altres usos</b>				0,00			0,00
<b>Sistemes</b>	<b>CI_VI</b>	6.611 m²s			150,00	991.710,00	
	<b>CI_AP</b>	1.733 m²s			70,00	121.342,20	
	<b>EL_PB</b>	1.990 m²s			120,00	238.813,20	
	<b>EQ</b>	4.716 m²s					
<b>TOTALS</b>				<b>17.043.817,32</b>		<b>1.351.865,40</b>	<b>27.122.547,46</b>

<b>Costos</b>	Costos de construcció	17.043.817,32
	Costos d'urbanització	1.351.865,40
	Despeses derivades urbanització (9%)	121.667,89
	Despeses de gestió promoció i comercialització (12%)	3.254.705,69
	<b>TOTAL</b>	<b>21.772.056,30</b>

<b>Vendes</b>	Preu de venda	<b>27.122.547,46</b>
---------------	---------------	----------------------

<b>Benefici</b>	Vendes - Costos	<b>5.350.491,16</b>
	% respecte de l'inversió	<b>24,58%</b>

K

**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

<b>Valor residual del sòl</b>	<b>5.378.172,49</b>	<b>-1.635.621,95</b>	<b>3.742.550,55</b>
€/m2s			<b>124,30</b>

### **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 Maria de la Salut, actualment en tramitació conjuntament amb el corresponent Pla d'Ordenació Detallada (POD).

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 Maria de la Salut 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.

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 urbanístiques aïllades (no incloses en cap sector o unitat d'actuació i a càrrec de l'Ajuntament o d'altres administracions)
- Actuacions en sectors de sòl urbanitzable

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

QUINQUENNI	PREVISIONS DE FINANÇAMENT			
	Ajuntament	Altres Administracions	Privats	Total
1r (2024-2028)	81,4	81,4	1.473,5	1.636,4
2n (2029-2033)	143,3	142,3	1.378,1	1.521,5
3r (2034-2038)	462,2	462,2	0,0	924,4
TOTAL	686,9	686,9	2.851,7	4.225,5

El Pla General preveu un total de 161 habitatges nous distribuïts en dos sectors de sòl urbanitzable (SBO), al que cal addicionar els 126 habitatges previstos al POD que es tramita simultàniament, derivats de 5 unitats d'actuació (UA).

En total el Pla general delimita 2 SBOs que suposen 24.396 m<sup>2</sup> de nou sostre residencial i 2.643 m<sup>2</sup> de sostre hotel·ler. El POD inclou 5 UAs que suposen 18.406 m<sup>2</sup> de nou sostre residencial.

En total en el primer quinquenni es preveu un total de 121 habitatges amb un màxim de 18.823 m<sup>2</sup> de sostre. En el segon quinquenni es preveu un total de 100 habitatges amb un màxim de 14.204 m<sup>2</sup> de sostre. I en el tercer quinquenni es preveu un total de 66 habitatges amb un màxim de 9.775 m<sup>2</sup> de sostre. El sostre hotel·ler està concentrat principalment en el segon quinquenni amb 2.643 m<sup>2</sup> de sostre.

Cal assenyalar, que addicionalment als sectors previstos al Pla General i al POD, 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 169 nous habitatges (una vegada ja reduïts per els corresponent coeficients d'inedificació i de diferent utilització, un total de 95 habitatges), el que no vol dir que es puguin ajustar a la demanda d'habitatge del municipi.

Les inversions previstes corresponen als següents conceptes:

- Actuacions aïllades:

Correspon a les cinc actuacions previstes, per un import total estimat de 1.373,8 milers d'euros a càrrec de l'Ajuntament. Dels quals es preveu, com es detalla més endavant, que un 50% pugui ser finançat per altres administracions (686,9 milers d'euros en 15 anys).

- Les actuacions a finançar per privats corresponents a les càrregues urbanístiques dels sectors de sòl urbanitzable, un total de 2.851,7 milers d'euros. Als que caldria afegir 1.280,5 milers d'euros estimats per les UAs detallades al POD.

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. En aquest sentit, les previsions del Pla General i del POD 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 hotelier previst.

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 2040 respecte els 2.365 habitants del 2023 (1 de gener de 2023), de més 85, més 195 i més 935 habitants respectivament. Per altra banda, això representa una variació de llars de mes 39, més 74 i més 339 respectivament, respecte les 941 llars del 2023 (1 de gener de 2023).

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 287 (161+126) habitatges previstos entre el Pla General i el POD. Això suposa un creixement del 30%, és a dir aproximadament un 1,6% anual en els pròxims 17 anys, respecte les 941 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, 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 Maria de la Salut ha estat històricament un poble eminentment agrícola, la major part de les empreses són del sector serveis i hosteleria. Segons dades del Consell Insular, a Maria de la Salut hi ha 86 establiments dedicats al turisme: 3 hotels, 4 agroturisme i 79 cases que lloguen habitacions turístiques. El nombre de places totals es de 549, de les quals 56 corresponen a hotels situats al nucli urbà.

Per altra banda també hi ha diferents empreses dedicades a la construcció, ja sigui materials de construcció o obra pública i civil.

A finals del 2022 el mercat de treball del municipi ocupava al 56,4% dels 845 treballadors afiliats a la Seguretat Social del municipi, i l'atur provocat per la Covid-19 s'ha anat reduint paulatinament.

Els objectius del Pla General en sòl urbanitzable permeten dotar 2.643 m<sup>2</sup> de sostre per a activitats hoteleres (aplicant una ràtio de 60 treballadors/m<sup>2</sup> suposaria un total de 44 nous llocs de treball) que s'agreguen al sòl ja consolidat per a usos industrial i turístic.

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 Maria de la Salut, 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 (euros):

	Pressupostat		Provisional		Executats						
	2023	Variació	2022	Variació	2021	Variació	2020	Variació	2019	Variació	2018
<b>Ingressos corrents</b>											
Impostos directes	647	14%	565	-14%	659	2%	643	-10%	716	17%	611
Impostos Indirectes	115	143%	47	-6%	50	45%	35	-53%	74	559%	11
Taxes i preus públics	344	253%	97	-76%	399	22%	328	11%	295	-18%	361
Transferències corrents	726	-28%	1.010	23%	823	3%	796	11%	714	4%	688
Altres ingressos	16	0%	16	5%	15	5%	14	-7%	16	-3%	16
<b>Total ingressos corrents</b>	<b>1.847</b>	<b>6%</b>	<b>1.736</b>	<b>-11%</b>	<b>1.947</b>	<b>7%</b>	<b>1.817</b>	<b>0%</b>	<b>1.814</b>	<b>8%</b>	<b>1.687</b>
<b>Despeses corrents</b>											
Personal	892	4%	856	4%	825	10%	748	-1%	757	22%	618
Bens corrents i serveis corrents	791	19%	662	-7%	713	15%	619	-38%	1.003	55%	646
Despeses financeres	5	-3%	5	77%	3	76%	2	-26%	2	-28%	3
Transferències corrents	117	124%	52	-41%	88	-32%	129	30%	100	-34%	150
<b>Total despeses corrents</b>	<b>1.805</b>	<b>15%</b>	<b>1.576</b>	<b>-3%</b>	<b>1.629</b>	<b>9%</b>	<b>1.498</b>	<b>-20%</b>	<b>1.861</b>	<b>31%</b>	<b>1.417</b>
<b>Superavit o deficit d'explotació</b>	<b>42</b>	<b>-74%</b>	<b>160</b>	<b>-50%</b>	<b>318</b>	<b>0%</b>	<b>319</b>	<b>-773%</b>	<b>-47</b>	<b>-118%</b>	<b>270</b>
<b>Ingressos capital</b>											
Transferències capital i alienacions	442	-57%	1.021	150%	409	-64%	1.149	341%	261	-5%	276
Alienacions d'inversions reals	0	0%	0	0%	0	0%	0	0%	0	0%	0
Passius financers	0	0%	0	0%	0	0%	0	0%	0	0%	0
<b>Total ingressos de capital</b>	<b>442</b>	<b>-57%</b>	<b>1.021</b>	<b>150%</b>	<b>409</b>	<b>-64%</b>	<b>1.149</b>	<b>341%</b>	<b>261</b>	<b>-5%</b>	<b>276</b>
<b>Despeses capital</b>											
Inversions reals	475	419%	91	-15%	108	-87%	804	219%	252	-24%	331
Transferències de capital	0	0%	0	0%	0	0%	0	0%	0	0%	0
Actius financers	0	0%	0	0%	0	0%	0	0%	0	0%	0
Passius financers	0	0%	0	0%	19	-63%	52	-11%	58	1%	58
<b>Total despeses de capital</b>	<b>475</b>	<b>419%</b>	<b>91</b>	<b>-28%</b>	<b>127</b>	<b>-85%</b>	<b>856</b>	<b>176%</b>	<b>311</b>	<b>-20%</b>	<b>388</b>
<b>Superavit o deficit de capital</b>	<b>-33</b>	<b>-104%</b>	<b>930</b>	<b>230%</b>	<b>282</b>	<b>-4%</b>	<b>293</b>	<b>-687%</b>	<b>-50</b>	<b>-56%</b>	<b>-113</b>
<b>Superavit o deficit de l'exercici</b>	<b>9</b>	<b>-99%</b>	<b>1.090</b>	<b>82%</b>	<b>600</b>	<b>-2%</b>	<b>611</b>	<b>-729%</b>	<b>-97</b>	<b>-162%</b>	<b>158</b>
<b>Altres dades</b>											
Resultat pressupostari ajustat	9	-94%	160	-65%	454	154%	178	-7%	193	-16%	228
Romanent de tresoreria per a d.g.	1.395	1%	1.386	13%	1.226	29%	952	3%	925	3%	898
Endeutament bancari	0	0%	0	0%	0	-100%	19	-73%	71	-45%	129
Ràtio deute	0%		0%		0%		1%		4%		8%

En base a aquests paràmetres tenim que la situació financera de l'Ajuntament de Maria de la Salut a 31 de desembre de 2022 presentava:

- Un superàvit d'explotació positiu al voltant dels 300 milers d'euros en el decurs dels exercicis del 2018 al 2021 (provisional de 160 milers d'euros al 2022).
- Un romanent de tresoreria i resultat pressupostari positiu en el decurs dels exercicis 2018-2022.
- Un deute financer zero des del 2021, per tant amb la capacitat d'endeutament íntegra a finals de l'exercici 2022.

En relació a la situació provisional a 31 de desembre de 2022 cal ressaltar el romanent de tresoreria per a despeses generals, per un import de 1.386 milers d'euros (1.226 milers d'euros a 31 de desembre de 2021, 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 2018-2022 la inversió anual mitjana de l'Ajuntament ha estat de 317 milers d'euros anuals, dels quals un 95% s'ha cobert amb subvencions de capital d'altres administracions. I ha experimentat un augment del romanent de tresoreria anual de 122 milers d'euros.

En aquest sentit, si les inversions del Pla General a càrrec de l'Ajuntament per actuacions aïllades es desenvolupessin en els quinquennis previstos, la inversió mitjana anual dels tres quinquennis seria de 92 milers d'euros (1.373,8 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 95% assolit als últims anys.

Adicionalment cal assenyalar que com s'ha comentat anteriorment la ràtio d'endeutament de l'Ajuntament a finals del 2022 és zero, el que suposa una capacitat per a concertar endeutament a futur, 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 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.

Finalment, esmentar que el pressupost aprovat per l'Ajuntament per a l'exercici 2023 preveu unes previsions similars dels ingressos i les despeses corrents, i un dotació per inversions de 475 milers d'euros, coberts amb 442 milers d'euros de transferències de capital.

#### 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 i del POD, 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 i el POD):

AGENDA: APROFITAMENT AJUNTAMENT						
Tipus	Nom actuació		1er Quinquenn	2n Quinquenni	3r Quinquenni	
Sòl Urbà	UA 01	Son Puig	172.393,66			Residencial
	UA 02	Jovellanos			231.691,69	Residencial
	UA 03	Carrer Major		48.024,21		Residencial
	UA 04	Carrer Ses Corbates			32.564,07	Residencial
	UA 05	Carrer B			29.516,57	Residencial
Sòl urbanitzable	SBO 01	Font i Roig		622.853,22		Residencial
	SBO 02	Es Clot d'en Maiol	597.574,72			Residencial
TOTAL			769.968,38	670.877,43	293.772,33	
TOTAL TRES QUINQUENNIS			1.734.618,14			

Com es pot comprovar, en els tres quinquennis aquests recursos s'estimen inicialment en un import de 1.735 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 (2024-2028)	81,4	81,4	1.473,5	1.636,4
2n (2029-2033)	143,3	142,3	1.378,1	1.521,5
3r (2034-2038)	462,2	462,2	0,0	924,4
TOTAL	686,9	686,9	2.851,7	4.225,5

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



En aquest sentit el Pla General preveu un finançament per 687 milers d'euros provinents de subvencions de capital d'altres administracions en el període 2024-2038. Això suposa 46 milers d'euros anuals en els tres quinquennis, respecte els 300 milers d'euros anuals que de mitjana ha rebut en el període 2018-2022.

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 2024-2038 unes necessitats de finançament d'actuacions urbanístiques que no son a càrrec de sectors o polígons per un import de 1.373,8 milers d'euros.

QUINQUENNI	PREVISIONS DE FINANÇAMENT			
	Ajuntament	Altres Administracions	Privats	Total
1r (2024-2028)	81,4	81,4	1.473,5	1.636,4
2n (2029-2033)	143,3	142,3	1.378,1	1.521,5
3r (2034-2038)	462,2	462,2	0,0	924,4
TOTAL	686,9	686,9	2.851,7	4.225,5

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

#### a) Recursos provinents del desenvolupament urbanístic:

Es preveu un import estimat inicialment en 1.735 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 i el POD, 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 2018-2022 la inversió anual mitjana de l'Ajuntament ha estat de prop de 317 milers d'euros anuals, coberts aproximadament al 95% amb les 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 92 milers d'euros (1.373,8 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 2022 es situa en un import estimat de 1.386 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 687 milers d'euros provinents de subvencions de capital d'altres administracions en el període 2024-2038. Això suposa 46 milers d'euros anuals, respecte els 300 milers d'euros anuals que de mitjana ha rebut en el període 2018-2022.

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 Maria de la Salut 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 2022-2040 construït en base a les següents hipòtesis de variació d'ingressos i despeses derivades del desenvolupament del Pla General i el POD, 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 2023 són el resultat d'aplicar als valors cadastrals un tipus del 0,45% (el mateix que per l'exercici 2022). 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 1,6% 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 1,6% anual)

Impost sobre l'increment de valor dels terrenys (IIVT): respecte les xifres pressupostades per l'Ajuntament per a l'exercici 2023 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 2023 i l'execució 2022, 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 2022 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 400 milers d'euros (en un 86,5% finançades amb transferències de capital). Es preveu un creixement anual equivalent a inflació. No s'han considerat altres inversions. No es preveu nou deute.

**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 Maria de la Salut, situada a la comarca del Pla de Mallorca, que arriba al voltant dels 2.365 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, escola d'adults, 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 i promoció econòmica.

En aquest sentit el Pla General i el POD concreten 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 Maria de la Salut a finals de l'exercici 2022, 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 400 milers d'euros anuals que s'ha fixat podria encabir aquestes inversions en la mesura que no es cobressin 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 i del POD 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 dels 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 Maria de la Salut

## 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 Maria de la Salut, actualment en tramitació conjuntament amb el corresponent POD.

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 (2024-2028)	81,4	81,4	1.473,5	1.636,4
2n (2029-2033)	143,3	142,3	1.378,1	1.521,5
3r (2034-2038)	462,2	462,2	0,0	924,4
TOTAL	686,9	686,9	2.851,7	4.225,5

Les inversions previstes corresponen als següents conceptes:

- Actuacions aïllades:

Correspon a les cinc actuacions previstes, per un import total estimat de 1.373,8 milers d'euros a càrrec de l'Ajuntament. Dels quals es preveu, com es detalla més endavant, que un 50% pugui ser finançat per altres administracions (686,9 milers d'euros en 15 anys).

- Les actuacions a finançar per privats corresponents a les càrregues urbanístiques dels sectors de sòl urbanitzable, un total de 2.851,7 milers d'euros. Als que caldria afegir 1.280,5 milers d'euros estimats per les UAs detallades al POD.

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. En aquest sentit, les previsions del Pla General i del POD 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 hotelier previst.

El Pla General preveu un total de 161 habitatges nous distribuïts en dos sectors de sòl urbanitzable (SBO), al que cal addicionar els 126 habitatges previstos al POD que es tramita simultàniament, derivats de 5 unitats d'actuació (UA).

En total el Pla general delimita 2 SBOs que suposen 24.396 m<sup>2</sup> de nou sostre residencial i 2.643 m<sup>2</sup> de sostre hotel·ler. El POD inclou 5 UAs que suposen 18.406 m<sup>2</sup> de nou sostre residencial.

En total en el primer quinquenni es preveu un total de 121 habitatges amb un màxim de 18.823 m<sup>2</sup> de sostre. En el segon quinquenni es preveu un total de 100 habitatges amb un màxim de 14.204 m<sup>2</sup> de sostre. I en el tercer quinquenni es preveu un total de 66 habitatges amb un màxim de 9.775 m<sup>2</sup> de sostre. El sostre hotel·ler està concentrat principalment en el segon quinquenni amb 2.643 m<sup>2</sup> de sostre.

Cal assenyalar, que addicionalment als sectors previstos al Pla General i al POD, 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 169 nous habitatges (una vegada ja reduïts per els corresponent coeficients d'inedificació i de diferent utilització, un total de 95 habitatges), 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 2040 respecte els 2.365 habitants del 2023 (1 de gener de 2023), de més 85, més 195 i més 935 habitants respectivament. Per altra banda, això representa una variació de llars de més 39, més 74 i més 339 respectivament, respecte les 941 llars del 2023 (1 de gener de 2023).

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 287 (161+126) habitatges previstos entre el Pla General i el POD. Això suposa un creixement del 30%, és a dir aproximadament un 1,6% anual en els pròxims 17 anys, respecte les 941 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, 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 Maria de la Salut ha estat històricament un poble eminentment agrícola, la major part de les empreses són del sector serveis i hosteleria. Segons dades del Consell Insular, a Maria de la Salut hi ha 86 establiments dedicats al turisme: 3 hotels, 4 agroturisme i 79 cases que lloguen habitacions turístiques. El nombre de places totals es de 549, de les quals 56 corresponen a hotels situats al nucli urbà.

Per altra banda també hi ha diferents empreses dedicades a la construcció, ja sigui materials de construcció o obra pública i civil.

A finals del 2022 el mercat de treball del municipi ocupava al 56,4% dels 845 treballadors afiliats a la Seguretat Social del municipi, i l'atur provocat per la Covid-19 s'ha anat reduint paulatinament.

Els objectius del Pla General en sòl urbanitzable permeten dotar 2.643 m<sup>2</sup> de sostre per a activitats hoteleres (aplicant una ràtio de 60 treballadors/m<sup>2</sup> suposaria un total de 44 nous llocs de treball) que s'agreguen al sòl ja consolidat per a usos industrial i turístic.

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 2024-2038 unes necessitats de finançament d'actuacions urbanístiques que no son a càrrec de sectors o polígons per un import de 1.373,8 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 1.735 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 i el POD, 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 2018-2022 la inversió anual mitjana de l'Ajuntament ha estat de prop de 317 milers d'euros anuals, coberts aproximadament al 95% amb les 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 92 milers d'euros (1.373,8 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 2022 es situa en un import estimat de 1.386 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 687 milers d'euros provinents de subvencions de capital d'altres administracions en el període 2024-2038. Això suposa 46 milers d'euros anuals, respecte els 300 milers d'euros anuals que de mitjana ha rebut en el període 2018-2022.

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 Maria de la Salut 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 Maria de la Salut a finals de l'exercici 2022, 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 400 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 i del POD 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.

Adicionalment, 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 Maria de la Salut

**ANNEXOS DE L'INFORME DE SOSTENIBILITAT ECONÒMICA: PROJECCIONS FINANCERES**

**AJUNTAMENT DE MARIA DE LA SALUT**

ANNEX 1/7

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

	<b>Provisional 2022</b>	<b>Previsió 2023</b>	<b>Variació</b>
<b>Ingressos corrents</b>			
Impostos directes	653	646	-1,1%
Impostos Indirectes	47	115	144,7%
Taxes i preus públics	97	344	254,6%
Transferències corrents	1.010	726	-28,1%
Altres ingressos	16	16	0,0%
Deteriorament incobrables	0	0	0,0%
	1.823	1.847	1,3%
<b>Despeses corrents</b>			
Personal	856	892	4,2%
Bens corrents i serveis corrents	682	791	16,0%
Transferències corrents	52	117	125,0%
	1.590	1.800	13,2%
<b>Superavit o deficit corrent abans interessos</b>	<b>233</b>	<b>47</b>	
Interessos crèdits llarg termini	0	0	
Altres despeses financeres	5	5	
<b>Superavit o deficit corrent despres interessos</b>	<b>228</b>	<b>42</b>	
<b>Operacions de capital</b>			
Proces inversor	91	1.387	
Amortització passius financers	0	0	
	91	1.387	
<b>Fonts de finançament de tercers</b>			
Subvencions de capital	1.021	441	
Concertació de préstecs	0	0	
	1.021	441	
<b>Resultat operacions de capital</b>	<b>930</b>	<b>-946</b>	
<b>Resultat pressupostari previ</b>	<b>1.158</b>	<b>-904</b>	
<b>Endeutament financer</b>			
Préstecs a llarg termini	0	0	
Operacions de tresoreria	0	0	
	<b>0</b>	<b>0</b>	
<b>ROMANENT DE TRESORERIA</b>			
Deutors a curt termini	602	662	
Tresoreria	2.770	909	
Creditors a curt termini	-160	-176	
Desviacions de finançament	-1.826	-913	
	<b>1.386</b>	<b>1.395</b>	
<b>Ratio endeutament/ingressos corrents</b>	0,0%	0,0%	
<b>Ratio estalvi net</b>	12,5%	-30,0%	
<b>Ratio romanent de tresoreria/ingressos</b>	76,0%	75,5%	
<b>Ratio capacitat de retorn dels préstecs</b>	0,0	0,0	

## PROJECCIONS FINANCERES

Simulació d'escenari pressupostari (milers d'euros)

	2024	Variació	2025	Variació	2026	Variació
<b>Ingressos corrents</b>						
Impostos directes	664	2,8%	683	2,8%	702	2,8%
Impostos Indirectes	117	1,5%	118	1,5%	120	1,5%
Taxes i preus públics	353	2,7%	363	2,7%	372	2,7%
Transferències corrents	747	2,8%	764	2,3%	783	2,5%
Altres ingressos	16	1,5%	16	1,5%	17	1,5%
Deteriorament incobrables	-23	0,0%	-24	2,7%	-25	2,7%
	1.873	1,4%	1.920	2,5%	1.970	2,6%
<b>Despeses corrents</b>						
Personal	910	2,0%	923	1,5%	937	1,5%
Bens corrents i serveis corrents	775	-2,0%	793	2,3%	812	2,4%
Transferències corrents	119	1,5%	121	1,5%	122	1,5%
	1.804	0,2%	1.837	1,9%	1.872	1,9%
<b>Superavit o deficit corrent abans interessos</b>	<b>70</b>		<b>83</b>		<b>98</b>	
Interessos crèdits llarg termini	0		0		0	
Altres despeses financeres	5		5		5	
<b>Superavit o deficit corrent després interessos</b>	<b>65</b>		<b>78</b>		<b>93</b>	
<b>Operacions de capital</b>						
Proces inversor	1.313		406		412	
Amortització passius financers	0		0		0	
	1.313		406		412	
<b>Fonts de finançament de tercers</b>						
Subvencions de capital	346		351		356	
Concertació de préstecs	0		0		0	
	346		351		356	
<b>Resultat operacions de capital</b>	<b>-967</b>		<b>-55</b>		<b>-56</b>	
<b>Resultat pressupostari previ</b>	<b>-902</b>		<b>23</b>		<b>37</b>	
<b>Endeutament financer</b>						
Préstecs a llarg termini	0		0		0	
Operacions de tresoreria	0		0		0	
	<b>0</b>		<b>0</b>		<b>0</b>	
<b>ROMANENT DE TRESORERIA</b>						
Deutors a curt termini	788		802		816	
Tresoreria	915		841		867	
Creditors a curt termini	-297		-214		-217	
Desviacions de finançament	0		0		0	
	<b>1.406</b>		<b>1.429</b>		<b>1.466</b>	
<b>Ratio endeutament/ingressos corrents</b>	0,0%		0,0%		0,0%	
<b>Ratio estalvi net</b>	3,5%		4,1%		4,7%	
<b>Ratio romanent de tresoreria/ingressos</b>	75,0%		74,4%		74,4%	
<b>Ratio capacitat de retorn dels préstecs</b>	0,0		0,0		0,0	

**AJUNTAMENT DE MARIA DE LA SAI**

ANNEX 3/7

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

	2027	Variació	2028	Variació	2029	Variació
<b>Ingressos corrents</b>						
Impostos directes	721	2,8%	742	2,8%	763	2,8%
Impostos Indirectes	122	1,5%	124	1,5%	126	1,5%
Taxes i preus públics	382	2,7%	393	2,7%	403	2,7%
Transferències corrents	802	2,5%	822	2,5%	843	2,5%
Altres ingressos	17	1,5%	17	1,5%	17	1,5%
Deteriorament incobrables	-25	2,7%	-26	2,7%	-27	2,7%
	2.020	2,6%	2.072	2,6%	2.126	2,6%
<b>Despeses corrents</b>						
Personal	951	1,5%	966	1,5%	980	1,5%
Bens corrents i serveis corrents	831	2,4%	851	2,4%	871	2,4%
Transferències corrents	124	1,5%	126	1,5%	128	1,5%
	1.907	1,9%	1.942	1,9%	1.979	1,9%
<b>Superavit o deficit corrent abans interessos</b>	<b>114</b>		<b>130</b>		<b>147</b>	
Interessos crèdits llarg termini	0		0		0	
Altres despeses financeres	5		5		6	
<b>Superavit o deficit corrent despres interessos</b>	<b>108</b>		<b>124</b>		<b>141</b>	
<b>Operacions de capital</b>						
Proces inversor	418		425		431	
Amortització passius financers	0		0		0	
	418		425		431	
<b>Fonts de finançament de tercers</b>						
Subvencions de capital	362		367		373	
Concertació de préstecs	0		0		0	
	362		367		373	
<b>Resultat operacions de capital</b>	<b>-56</b>		<b>-57</b>		<b>-58</b>	
<b>Resultat pressupostari previ</b>	<b>52</b>		<b>67</b>		<b>83</b>	
<b>Endeutament financer</b>						
Préstecs a llarg termini	0		0		0	
Operacions de tresoreria	0		0		0	
	<b>0</b>		<b>0</b>		<b>0</b>	
<b>ROMANENT DE TRESORERIA</b>						
Deutors a curt termini	831		846		862	
Tresoreria	908		964		1.036	
Creditors a curt termini	-221		-225		-229	
Desviacions de finançament	0		0		0	
	<b>1.518</b>		<b>1.585</b>		<b>1.668</b>	
<b>Ratio endeutament/ingressos corrents</b>	0,0%		0,0%		0,0%	
<b>Ratio estalvi net</b>	5,4%		6,0%		6,6%	
<b>Ratio romanent de tresoreria/ingressos</b>	75,1%		76,5%		78,5%	
<b>Ratio capacitat de retorn dels préstecs</b>	0,0		0,0		0,0	

**AJUNTAMENT DE MARIA DE LA SAI**

ANNEX 4/7

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

	2030	Variació	2031	Variació	2032	Variació
<b>Ingressos corrents</b>						
Impostos directes	784	2,8%	806	2,8%	829	2,8%
Impostos Indirectes	128	1,5%	130	1,5%	131	1,5%
Taxes i preus públics	414	2,7%	426	2,7%	437	2,7%
Transferències corrents	864	2,5%	886	2,5%	908	2,5%
Altres ingressos	18	1,5%	18	1,5%	18	1,5%
Deteriorament incobrables	-27	2,7%	-28	2,7%	-29	2,7%
	2.181	2,6%	2.237	2,6%	2.295	2,6%
<b>Despeses corrents</b>						
Personal	995	1,5%	1.010	1,5%	1.025	1,5%
Bens corrents i serveis corrents	892	2,4%	913	2,4%	935	2,4%
Transferències corrents	130	1,5%	132	1,5%	134	1,5%
	2.016	1,9%	2.054	1,9%	2.093	1,9%
<b>Superavit o deficit corrent abans interessos</b>	<b>164</b>		<b>183</b>		<b>202</b>	
Interessos crèdits llarg termini	0		0		0	
Altres despeses financeres	6		6		6	
<b>Superavit o deficit corrent despres interessos</b>	<b>159</b>		<b>177</b>		<b>196</b>	
<b>Operacions de capital</b>						
Proces inversor	437		444		451	
Amortització passius financers	0		0		0	
	437		444		451	
<b>Fonts de finançament de tercers</b>						
Subvencions de capital	378		384		390	
Concertació de préstecs	0		0		0	
	378		384		390	
<b>Resultat operacions de capital</b>	<b>-59</b>		<b>-60</b>		<b>-61</b>	
<b>Resultat pressupostari previ</b>	<b>100</b>		<b>117</b>		<b>135</b>	
<b>Endeutament financer</b>						
Préstecs a llarg termini	0		0		0	
Operacions de tresoreria	0		0		0	
	<b>0</b>		<b>0</b>		<b>0</b>	
<b>ROMANENT DE TRESORERIA</b>						
Deutors a curt termini	877		893		910	
Tresoreria	1.124		1.229		1.352	
Creditors a curt termini	-234		-238		-242	
Desviacions de finançament	0		0		0	
	<b>1.768</b>		<b>1.885</b>		<b>2.020</b>	
<b>Ratio endeutament/ingressos corrents</b>	0,0%		0,0%		0,0%	
<b>Ratio estalvi net</b>	7,3%		7,9%		8,5%	
<b>Ratio romanent de tresoreria/ingressos</b>	81,1%		84,3%		88,0%	
<b>Ratio capacitat de retorn dels préstecs</b>	0,0		0,0		0,0	

**PROJECCIONS FINANCERES**

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

	2033	Variació	2034	Variació	2035	Variació
<b>Ingressos corrents</b>						
Impostos directes	852	2,8%	877	2,8%	901	2,8%
Impostos Indirectes	133	1,5%	135	1,5%	137	1,5%
Taxes i preus públics	449	2,7%	461	2,7%	474	2,7%
Transferències corrents	931	2,5%	955	2,5%	979	2,5%
Altres ingressos	19	1,5%	19	1,5%	19	1,5%
Deteriorament incobrables	-30	2,7%	-30	2,7%	-31	2,7%
	2.355	2,6%	2.416	2,6%	2.479	2,6%
<b>Despeses corrents</b>						
Personal	1.040	1,5%	1.056	1,5%	1.072	1,5%
Bens corrents i serveis corrents	957	2,4%	980	2,4%	1.004	2,4%
Transferències corrents	136	1,5%	138	1,5%	140	1,5%
	2.133	1,9%	2.174	1,9%	2.215	1,9%
<b>Superavit o deficit corrent abans interessos</b>	<b>222</b>		<b>242</b>		<b>264</b>	
Interessos crèdits llarg termini	0		0		0	
Altres despeses financeres	6		6		6	
<b>Superavit o deficit corrent despres interessos</b>	<b>216</b>		<b>236</b>		<b>258</b>	
<b>Operacions de capital</b>						
Proces inversor	457		464		471	
Amortització passius financers	0		0		0	
	457		464		471	
<b>Fonts de finançament de tercers</b>						
Subvencions de capital	396		402		408	
Concertació de préstecs	0		0		0	
	396		402		408	
<b>Resultat operacions de capital</b>	<b>-62</b>		<b>-63</b>		<b>-64</b>	
<b>Resultat pressupostari previ</b>	<b>154</b>		<b>174</b>		<b>194</b>	
<b>Endeutament financer</b>						
Préstecs a llarg termini	0		0		0	
Operacions de tresoreria	0		0		0	
	0		0		0	
<b>ROMANENT DE TRESORERIA</b>						
Deutors a curt termini	927		944		961	
Tresoreria	1.494		1.655		1.837	
Creditors a curt termini	-247		-251		-256	
Desviacions de finançament	0		0		0	
	2.174		2.348		2.542	
<b>Ratio endeutament/ingressos corrents</b>	0,0%		0,0%		0,0%	
<b>Ratio estalvi net</b>	9,2%		9,8%		10,4%	
<b>Ratio romanent de tresoreria/ingressos</b>	92,3%		97,2%		102,5%	
<b>Ratio capacitat de retorn dels préstecs</b>	0,0		0,0		0,0	



**AJUNTAMENT DE MARIA DE LA SAI**

ANNEX 6/7

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

	2036	Variació	2036	Variació	2038	Variació
<b>Ingressos corrents</b>						
Impostos directes	927	2,8%	953	2,8%	981	2,8%
Impostos Indirectes	140	1,5%	142	1,5%	144	1,5%
Taxes i preus públics	487	2,7%	500	2,7%	514	2,7%
Transferències corrents	1.004	2,5%	1.029	2,5%	1.055	2,6%
Altres ingressos	19	1,5%	20	1,5%	20	1,5%
Deteriorament incobrables	-32	2,7%	-33	2,7%	-34	2,7%
	2.544	2,6%	2.611	2,6%	2.680	2,6%
<b>Despeses corrents</b>						
Personal	1.088	1,5%	1.104	1,5%	1.121	1,5%
Bens corrents i serveis corrents	1.028	2,4%	1.053	2,4%	1.078	2,4%
Transferències corrents	142	1,5%	144	1,5%	146	1,5%
	2.258	1,9%	2.301	1,9%	2.345	1,9%
<b>Superavit o deficit corrent abans interessos</b>	<b>287</b>		<b>310</b>		<b>334</b>	
Interessos crèdits llarg termini	0		0		0	
Altres despeses financeres	6		6		7	
<b>Superavit o deficit corrent despres interessos</b>	<b>280</b>		<b>304</b>		<b>328</b>	
<b>Operacions de capital</b>						
Proces inversor	478		485		493	
Amortització passius financers	0		0		0	
	478		485		493	
<b>Fonts de finançament de tercers</b>						
Subvencions de capital	414		420		426	
Concertació de préstecs	0		0		0	
	414		420		426	
<b>Resultat operacions de capital</b>	<b>-65</b>		<b>-66</b>		<b>-67</b>	
<b>Resultat pressupostari previ</b>	<b>216</b>		<b>238</b>		<b>261</b>	
<b>Endeutament financer</b>	<b>0</b>		<b>0</b>		<b>0</b>	
Préstecs a llarg termini	0		0		0	
Operacions de tresoreria	0		0		0	
	<b>0</b>		<b>0</b>		<b>0</b>	
<b>ROMANENT DE TRESORERIA</b>						
Deutors a curt termini	979		997		1.015	
Tresoreria	2.039		2.264		2.511	
Creditors a curt termini	-260		-265		-270	
Desviacions de finançament	0		0		0	
	<b>2.758</b>		<b>2.996</b>		<b>3.257</b>	
<b>Ratio endeutament/ingressos corrents</b>	<b>0,0%</b>		<b>0,0%</b>		<b>0,0%</b>	
<b>Ratio estalvi net</b>	<b>11,0%</b>		<b>11,6%</b>		<b>12,2%</b>	
<b>Ratio romanent de tresoreria/ingressos</b>	<b>108,4%</b>		<b>114,7%</b>		<b>121,5%</b>	
<b>Ratio capacitat de retorn dels préstecs</b>	<b>0,0</b>		<b>0,0</b>		<b>0,0</b>	

## PROJECCIONS FINANCERES

Simulació d'escenari pressupostari (milers d'euros)

	2038	Variació	2039	Variació	2040	Variació
<b>Ingressos corrents</b>						
Impostos directes	1.008	2,8%	1.037	2,9%	1.067	2,9%
Impostos Indirectes	146	1,5%	148	1,5%	150	1,5%
Taxes i preus públics	528	2,7%	542	2,7%	557	2,8%
Transferències corrents	1.082	2,6%	1.110	2,6%	1.139	2,6%
Altres ingressos	20	1,5%	21	1,5%	21	1,5%
Deteriorament incobrables	-35	2,7%	-36	2,7%	-37	2,7%
	2.750	2,6%	2.823	2,6%	2.897	2,6%
<b>Despeses corrents</b>						
Personal	1.138	1,5%	1.155	1,5%	1.172	1,5%
Bens corrents i serveis corrents	1.105	2,4%	1.132	2,4%	1.159	2,4%
Transferències corrents	148	1,5%	151	1,5%	153	1,5%
	2.391	1,9%	2.437	1,9%	2.484	1,9%
<b>Superavit o deficit corrent abans interessos</b>	<b>360</b>		<b>386</b>		<b>413</b>	
Interessos crèdits llarg termini	0		0		0	
Altres despeses financeres	7		7		7	
<b>Superavit o deficit corrent despres interessos</b>	<b>353</b>		<b>379</b>		<b>406</b>	
<b>Operacions de capital</b>						
Proces inversor	500		508		515	
Amortització passius financers	0		0		0	
	500		508		515	
<b>Fonts de finançament de tercers</b>						
Subvencions de capital	433		439		446	
Concertació de préstecs	0		0		0	
	433		439		446	
<b>Resultat operacions de capital</b>	<b>-68</b>		<b>-69</b>		<b>-70</b>	
<b>Resultat pressupostari previ</b>	<b>285</b>		<b>311</b>		<b>337</b>	
<b>Endeutament financer</b>	<b>0</b>		<b>0</b>		<b>0</b>	
Préstecs a llarg termini	0		0		0	
Operacions de tresoreria	0		0		0	
	<b>0</b>		<b>0</b>		<b>0</b>	
<b>ROMANENT DE TRESORERIA</b>						
Deutors a curt termini	1.034		1.054		1.073	
Tresoreria	2.783		3.079		3.402	
Creditors a curt termini	-275		-280		-285	
Desviacions de finançament	0		0		0	
	<b>3.542</b>		<b>3.853</b>		<b>4.190</b>	
<b>Ratio endeutament/ingressos corrents</b>	<b>0,0%</b>		<b>0,0%</b>		<b>0,0%</b>	
<b>Ratio estalvi net</b>	<b>12,8%</b>		<b>13,4%</b>		<b>14,0%</b>	
<b>Ratio romanent de tresoreria/ingressos</b>	<b>128,8%</b>		<b>136,5%</b>		<b>144,6%</b>	
<b>Ratio capacitat de retorn dels préstecs</b>	<b>0,0</b>		<b>0,0</b>		<b>0,0</b>	

