

PLA GENERAL DEL MUNICIPI DE
FELANITX

06. ESTUDIS ECONÒMICS

06b. INFORME DE SOSTENIBILITAT ECONÒMICA

UTE PGOU FELANITX

Juny 2021

ÍNDEX DE LA DOCUMENTACIÓ

- 01. MEMÒRIA INFORMATIVA I JUSTIFICATIVA
- 02. MEMÒRIA SOCIAL
- 03. PLÀNOLS D'INFORMACIÓ
- 04. PLÀNOLS D'ORDENACIÓ
- 05. NORMES URBANÍSTIQUES
- 06. ESTUDIS ECONÒMICS
- 07. MEMÒRIA AMBIENTAL ESTRATÈGICA

INFORME DE SOSTENIBILITAT ECONÒMICA	1
1. Marc legal de referència. Contingut	1
2. Ponderació de l'impacte de les actuacions previstes en les finances de les administracions responsables de la implantació i manteniment de les infraestructures i dels serveis necessaris	3
Ingressos: L'Impost sobre béns immobles	4
Despeses: Cost de manteniment dels sistemes	11
Balanç d'ingrés per IBI menys despeses de manteniment	16
3. Equilibri entre sòl residencial i sòl productiu en les propostes del pla	22
Població resident derivada del desenvolupament dels nous sectors de planejament	22
Llocs de treball potencials derivats del desenvolupament dels nous sectors de planejament	23
Equilibri entre el nou sòl residencial i el nou sòl productiu	25

INFORME DE SOSTENIBILITAT ECONÒMICA

1. MARC LEGAL DE REFERÈNCIA. CONTINGUT

L'article 38.d del la Llei 12/2017, de 29 de desembre, d'urbanisme de les Illes Balears (LUIB) incorpora l'informe de sostenibilitat econòmica com a document integrant del conjunt de treballs necessaris per formalitzar els plans generals municipals.

Atenent a l'article 47 de la Llei 12/2017, de 29 de desembre, d'urbanisme de les Illes Balears, l'informe de sostenibilitat econòmica del Pla general 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. Caldrà 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.

Així doncs, la ponderació de l'impacte de les actuacions previstes en les finances de les administracions responsables de la implantació i manteniment de les infraestructures i dels serveis necessaris, en aquest cas, es realitzarà avaluant l'import de les despeses de manteniment del sistema viari i dels espais lliures i els ingressos que, en termes fonamentalment d'IBI, pot reportar per l'administració local l'actuació que s'executarà.

Així mateix, d'acord amb el Reial Decret Legislatiu 7/2015, de 30 d'octubre, pel qual s'aprova el text refós de la Llei del Sòl i Rehabilitació Urbana, l'informe de sostenibilitat econòmica del Pla general haurà de garantir la suficiència i adequació del sòl destinat a usos productius.

D'acord amb la LUIB, el Pla general de Felanitx defineix quatre tipus d'actuacions de transformació urbanística:

- a) Actuació de nova urbanització (ANU). És aquella que habilita per a la transformació completa de la seva situació originària rural a la final de sòl urbanitzat. El PG preveu el seu desenvolupament mitjançant els corresponents plans parcials urbanístics (PPU) que ara es delimiten i que es precisen en els diferents plans d'ordenació detallada que es tramiten simultàniament amb aquest PG.
- b) Actuació de renovació urbana (ARU). És aquella que habilita per a la transformació completa de la situació del teixit urbà originari i la renovació integral de la seva urbanització. El PG preveu la seva execució mitjançant les corresponents unitats d'actuació (UA) que ara es delimiten i que es precisen en els diferents plans d'ordenació detallada que es tramiten simultàniament amb aquest PG.
- c) Actuació de completament de la urbanització (ACU). Es consideren una variant de les actuacions de renovació urbana descrites anteriorment, però en aquest cas la finalitat té per objecte acabar la urbanització tal i com estableix la transitòria onzena de la LUIB per aquells sòls classificats de sòl urbà sense urbanització consolidada (SUSUC) això és, que no disposen dels serveis urbanístics bàsics. El PG preveu la seva execució

mitjançant les corresponents unitats d'actuació (UA) que ara es delimiten i que es precisen en els diferents plans d'ordenació detallada que es tramiten simultàniament amb aquest PG. Les unitats d'actuació delimitades han de garantir l'execució de les obres d'urbanització necessàries per tal que les parcel·les adquireixin la seva condició de solar.

d) Actuació de reforma interior (ARI). És aquella que habilita per a la modificació, renovació i reurbanització d'un àmbit concret del sòl urbà i que pot contenir al seu torn altres tipus d'actuacions urbanístiques. El PG preveu el seu desenvolupament mitjançant els corresponents plans especials de reforma interior (PERI), que ara es delimiten i que es precisen en els diferents plans d'ordenació detallada que es tramiten simultàniament amb aquest PG.

Són objecte d'avaluació en el present document les actuacions de renovació urbana (ARU), les actuacions de nova urbanització (ANU) mitjançant plans parcials – i, per tant, els sectors urbanitzables ordenats i no ordenats – i les actuacions de reforma interior (ARI) desenvolupables mitjançant plans especials de reforma interior (PERI). No són objecte d'avaluació en el present document les actuacions aïllades, les actuacions de completament urbà (ACU) ni els plans especials d'Es Clossos i d'Es Carritxó, en tant que no són actuacions urbanístiques de transformació.

La quantificació de l'impacte de les actuacions previstes al Pla general és una estimació realitzada en base a les superfícies i paràmetres de cadascun dels sectors de planejament. Aquests valors que es concreten en els plans d'ordenació detallada (en endavant, POD) de cadascun dels nuclis, que es tramiten de forma simultània amb aquest Pla general.

2. PONDERACIÓ DE L'IMPACTE DE LES ACTUACIONS PREVISTES EN LES FINANCES DE LES ADMINISTRACIONS RESPONSABLES DE LA IMPLANTACIÓ I MANTENIMENT DE LES INFRAESTRUCTURES I DELS SERVEIS NECESSARIS

Tot seguit s'avalua l'import de les despeses de manteniment del sistema viari i dels espais lliures i els ingressos que, en termes d'IBI, pot reportar per a l'ajuntament de Felanitx el total de les actuacions previstes.

L'execució del conjunt de les actuacions previstes del Pla general de Felanitx objectes d'avaluació en el present document comportarà l'obtenció de 67.660 m² de sòl destinats a espais lliures i de 117.914 m² de sòl destinat a vialitat. En concordància amb la dimensió de cadascun dels nuclis, tant pel que fa a demografia com a superfície de sòl, el nucli de Felanitx preveu la major part de nous espais lliures i nova vialitat del Pla. Per nuclis, l'obtenció de superfícies destinades a sistemes d'espais lliures i vialitat és la següent:

NUCLI	Superfície d'espais lliures	Superfície vialitat
Cas Concos	2.686	3.482
Felanitx	57.912	108.873
Horta	4.135	1.964
Portocolom	2.926	3.594
Total general	67.660	117.914

Per tipus d'actuació, els sectors urbanitzables directament ordenats són els instruments que permeten la obtenció de majors peces d'espais lliures i majors superfícies de vialitat: un 82% de la superfície total d'espais lliures i un 74% de la superfície destinada a vialitat que preveu el Pla en els sectors que són objecte d'avaluació en el present document es preveuen en sectors urbanitzables, siguin ordenats o no. A la taula següent es mostra la quantificació de les superfícies d'espais lliures i de vialitat que s'obtenen de la materialització del Pla general de Felanitx:

Sectors de planejament	Superfície d'espais lliures	Superfície de vialitat
Plans especials de reforma urbana	1.024	10.239
Sectors directament ordenats	5.983	4.948
Sectors no ordenats	49.744	82.682
Unitats d'actuació de renovació urbana	10.910	20.045
Total general	67.660	117.914

El cost de manteniment dels nous espais lliures i vialitat que es generaran en el conjunt del Pla general i en els nous sectors i polígons delimitats tindran un manteniment que, entre d'altres fons d'ingressos procediran de la recaptació en concepte de l'IBI que l'Ajuntament recaptarà de les noves construccions (no es comptabilitzen en aquest cas l'import de les llicències, ni dels possibles impostos d'activitat a instal·lar, ni altres taxes o càrrecs que puguin generar noves aportacions a l'administració municipal).

INGRESSOS: L'IMPOST SOBRE BÉNS IMMOBLES

Els ingressos potencials relatius al desenvolupament de cada sector poden derivar de la recaptació de:

- L'impost sobre béns immobles.
- L'impost directe sobre Activitats Econòmiques.
- L'impost sobre Vehicles de Tracció Mecànica.
- L'impost indirecte sobre construccions, instal·lacions i obres.
- Taxes i altres ingressos.

Tanmateix, per al càlcul de la sostenibilitat econòmica del Pla general es tindrà en compte únicament l'impost sobre béns immobles (d'ara endavant, IBI) per la seva condició d'ingressos anuals regulars, en contraposició amb el caràcter puntual i únic que poden tenir altres tipus d'impostos.

Els potencials ingressos per IBI de cada sector s'estimen a partir de la mitjana de l'IBI recaptat al municipi per m² de sostre en parcel·les urbanes, diferenciant per ús cadastral residencial (ús cadastral de codi V) i industrial (ús cadastral de codi I), segons dades del Padró municipal de l'any 2020, en relació a les parcel·les cadastrals urbanes. Aquestes mitjanes no tenen en compte les parcel·les situades en sòl rústic, ni els béns immobles sense sostre construït.

Per a l'obtenció del coeficient d'IBI aplicable als nous sectors de planejament per a usos residencials, s'han pres com a referència les quotes recaptades en béns immobles de menys de 20 anys d'antiguitat. Es descarta incloure els valors del nucli d'Es Carritxó pel fet de tenir, en aquest període, un sol bé immoble d'ús residencial amb un valor extrem. Així, en data 2020, resulten per al municipi un total de 1.148 béns immobles d'ús residencial amb una quota mitjana de 2,73 €/m² de sostre, tal com es mostra a la taula següent.

Taula 1. Mitjana de la quota d'IBI recaptada per m² de sostre residencial l'any 2020 en parcel·les < 20 anys d'antiguitat

NUCLI	Mitjana quota IBI (€/m ² st)	Nombre de béns immobles
CALA FERRERA	3,94	21
CAS CONCOS	2,83	33
FELANITX	2,42	471
PORTOCOLOM	2,92	608
S'HORTA	2,99	15
Total general	2,73	1.149

Pel que fa al coeficient d'IBI aplicable als usos terciaris, s'ha obtingut la mitjana de les quotes d'IBI recaptades al 2020 per als usos industrials. En tant que els nuclis de s'Horta, Vall d'Or i cas Concos tenen molt poca representativitat pel que fa al nombre de mostres de béns immobles amb usos industrials (menys de quinze mostres de béns immobles amb usos industrials en cada un d'aquests nuclis). El coeficient d'IBI per a usos industrials s'obté de la mitjana de les mostres dels nuclis de Felanitx i Portocolom, amb una quota mitjana de 1,74 €/m² st i un total de 215 mostres.

Taula 2. Mitjana de la quota d'IBI recaptada per m² de sostre industrial l'any 2020

NUCLI	Mitjana quota IBI (€/m ² st)	Nombre de béns immobles
FELANITX	1,76	181
PORTOCOLOM	1,61	34
Total general	1,74	215

S'aplicarà, doncs, un coeficient de 2,73 € per m² de sostre residencial i de 1,74 €/m² de sostre d'activitat econòmica.

En base a aquestes ràtios de referència, el municipi ha d'obtenir, amb el desenvolupament total del Pla general, uns ingressos per recaptació d'IBI dels diferents sectors i polígons de planejament amb aportació de sostre de nova implantació de l'ordre de 658.005 €.

Per nuclis, aquests ingressos es desglossen de la següent manera:

Taula 3. Ingressos corrents per IBI dels sectors de planejament per a cada nucli urbà

NUCLI	IBI RECAPTAT
Cas Concos	24.318
Felanitx	574.619
Horta	36.880
Portocolom	22.188
Total general	658.005

En la taula que segueix es detalla la recaptació potencial d'IBI per a cadascun dels sectors de planejament amb aportació de nou sostre potencial. En aquest càlcul no s'ha tingut en compte el sostre de nova implantació de les unitats d'actuació de completament urbà, en tant que aquestes es delimiten exclusivament amb la finalitat de completar la urbanització en àmbits de sòl urbà consolidat.

Taula 4. Ingressos per IBI dels diferents sectors de planejament amb sostre de nova implantació

Sectors de planejament	Ingressos per IBI (residencial)	Ingressos per IBI (activitat)	IBI (€)
Plans especials	37.328 €	2.969 €	40.297 €
Plans especials de reforma urbana	37.328 €	2.969 €	40.297 €
PE FE-01. Molins	37.328 €	2.969 €	40.297 €
Sectors urbanitzables	366.936 €	81.753 €	448.689 €
Sectors directament ordenats	38.695 €	6.155 €	44.850 €
URBLE-CC-1. Camp de futbol	15.851 €	2.521 €	18.373 €
URBLE-HO-1. C/ del Talaiot	17.714 €	2.818 €	20.532 €
URBLE-CC-2. C/ Sant Nicolau	5.130 €	816 €	5.946 €
Sectors no ordenats	328.241 €	75.598 €	403.839 €
URBLE-FE-1. Estació enològica	78.342 €	4.532 €	82.874 €
URBLE-FE-2. Porta Nord	155.965 €	9.022 €	164.987 €
URBLE-FE-3. Camí de Son Prohens	77.188 €	4.465 €	81.653 €
URBLE-FE-4. Puig de Sant Nicolau	0 €	56.611 €	56.611 €
URBLE-FE-5. Porta Sud	16.746 €	969 €	17.714 €
Unitats d'actuació	146.254 €	22.765 €	169.019 €
Unitats d'actuació de renovació urbana	146.254 €	22.765 €	169.019 €
UA-FE-1 Llebeig	13.979 €	2.224 €	16.203 €
UA-FE-2.1 Marian Aguiló	33.318 €	5.300 €	38.618 €
UA-FE-2.2 Joan Alcover	7.421 €	1.180 €	8.601 €
UA-FE-3 Molí den Ploris	10.905 €	1.735 €	12.640 €
UA-FE-5.1 Progrés	7.462 €	1.187 €	8.649 €
UA-FE-5.2 Santa Catalina Thomas	15.394 €	2.449 €	17.843 €
UA-FE-6 Germandat Cristiana	20.226 €	3.217 €	23.443 €
UA-FE-08 Cavallets	4.303 €	185 €	4.487 €
UA-HO-02 Carrer del Talaiot	14.105 €	2.244 €	16.348 €
UA-P-01 Mossèn Tauler	6.082 €	967 €	7.049 €
UA-PC-06 Glorieta	8.733 €	1.389 €	10.123 €
UA-PC-07 Ca'n Gaià	4.328 €	688 €	5.016 €
Total general	550.518 €	107.487 €	658.005 €

En termes generals, i tenint en compte els valors unitaris d'IBI estimats, les unitats d'actuació de renovació urbana són els sectors de planejament que tenen més capacitat per a recaptar IBI, amb una mitjana de 2,47 €/m² de superfície del sector, amb un mínim d'1,15 €/m² de superfície de l'àmbit en el cas de la UA P-01 Mossèn Tauler, a Portocolom, i un màxim de 3,82 €/m² de superfície de l'àmbit en el cas de la UA HO-02 Carrer del Talaiot, a s'Horta. En el cas dels sectors urbanitzables, la recaptació mitjana d'IBI anual en base als mòduls estimats és d' 1,57 €/m² de superfície de sector, amb un màxim de 2,37 €/m² de superfície de l'àmbit en el cas del sector urbanitzable ordenat URBLE-HO-1 Carrer des Talaiot, a s'Horta, i un mínim estimat d'1,02 €/m² de superfície de l'àmbit en el sector no ordenat URBLE-FE-4 Puig de Sant Nicolau.

Taula 5. Ingressos per IBI dels diferents sectors de planejament amb sostre de nova implantació, per instrument de planejament. A nivell indicatiu, s'hi indica el mòdul de recaptació d'IBI per metre quadrat de superfície del sector.

Sectors de planejament	Superfície del sector (m2)	IBI (€)	Recaptació IBI / m2 de sector
Plans especials	34.130 €	40.297 €	1,18 €
Plans especials de reforma urbana	34.130 €	40.297 €	1,18 €
PE FE-01. Molins	34.130 €	40.297 €	1,18 €
Sectors urbanitzables	307.510 €	448.689 €	1,58 €
Sectors directament ordenats	24.068 €	44.850 €	1,83 €
URBLE-CC-1. Camp de futbol	11.478 €	18.373 €	1,60 €
URBLE-HO-1. C/ del Talaiot	8.661 €	20.532 €	2,37 €
URBLE-CC-2. C/ Sant Nicolau	3.930 €	5.946 €	1,51 €
Sectors no ordenats	283.442 €	403.839 €	1,42 €
URBLE-FE-1. Estació enològica	52.095 €	82.874 €	1,59 €
URBLE-FE-2. Porta Nord	109.542 €	164.987 €	1,51 €
URBLE-FE-3. Camí de Son Prohens	54.391 €	81.653 €	1,50 €
URBLE-FE-4. Puig de Sant Nicolau	55.675 €	56.611 €	1,02 €
URBLE-FE-5. Porta Sud	11.739 €	17.714 €	1,51 €
Unitats d'actuació	69.683 €	169.019 €	2,47 €
Unitats d'actuació de renovació urbana	69.683 €	169.019 €	2,47 €
UA-FE-1 Llebeig	5.751 €	16.203 €	2,82 €
UA-FE-2.1 Marian Aguiló	15.775 €	38.618 €	2,45 €
UA-FE-2.2 Joan Alcover	5.932 €	8.601 €	1,45 €
UA-FE-3 Molí den Ploris	5.276 €	12.640 €	2,40 €
UA-FE-5.1 Progrés	4.233 €	8.649 €	2,04 €
UA-FE-5.2 Santa Catalina Thomas	7.209 €	17.843 €	2,48 €
UA-FE-6 Germandat Cristiana	8.108 €	23.443 €	2,89 €
UA-FE-08 Cavallets	2.026 €	4.487 €	2,21 €
UA-HO-02 Carrer del Talaiot	4.284 €	16.348 €	3,82 €
UA-P-01 Mossèn Tauler	6.100 €	7.049 €	1,16 €
UA-PC-06 Glorieta	2.722 €	10.123 €	3,72 €
UA-PC-07 Ca'n Gaià	2.266 €	5.016 €	2,21 €
Total general	411.323 €	658.005 €	2,07 €

Seguidament es detalla, per nuclis, la recaptació d'IBI derivada de la implantació dels nous usos residencials i

d'activitat econòmica dels diferents sectors de planejament.

Felanitx

D'entre els sectors de planejament que es preveuen al nucli de Felanitx, són els sectors urbanitzables URBLE-FE-1 Estació enològica, URBLE-FE-2 Porta Nord i URBLE-FE-3 Camí de Son Prohens són els sectors amb majors previsions de nou sostre residencial, amb 28.652 m², 57.042 m² i 28.230 m² de sostre residencial respectivament, tal com s'indica a les corresponents fitxes de planejament i gestió que s'incorporen als Plans d'ordenació detallada del nucli de Felanitx. Així doncs, són els sectors amb una major recaptació potencial d'IBI.

Sectors planejament	Total IBI residencial	Total IBI activitat	IBI (€)	% IBI recaptat al nucli
Plans especials	37.328	2.969	40.297	7,01%
Plans especials de reforma urbana	37.328	2.969	40.297	7,01%
PE FE-01. Molins	37.328	2.969	40.297	7,01%
Sectors urbanitzables	328.241	75.598	403.839	70,28%
Sectors no ordenats	328.241	75.598	403.839	70,28%
URBLE-FE-1. Estació enològica	78.342	4.532	82.874	14,42%
URBLE-FE-2. Porta Nord	155.965	9.022	164.987	28,71%
URBLE-FE-3. Camí de Son Prohens	77.188	4.465	81.653	14,21%
URBLE-FE-4. Puig de Sant Nicolau	0	56.611	56.611	9,85%
URBLE-FE-5. Porta Sud	16.746	969	17.714	3,08%
Unitats d'actuació	113.007	17.476	130.483	22,71%
Unitats d'actuació de renovació urbana	113.007	17.476	130.483	22,71%
UA-FE-1 Llebeig	13.979	2.224	16.203	2,82%
UA-FE-2.1 Marian Aguiló	33.318	5.300	38.618	6,72%
UA-FE-2.2 Joan Alcover	7.421	1.180	8.601	1,50%
UA-FE-3 Molí den Ploris	10.905	1.735	12.640	2,20%
UA-FE-5.1 Progrés	7.462	1.187	8.649	1,51%
UA-FE-5.2 Santa Catalina Thomas	15.394	2.449	17.843	3,11%
UA-FE-6 Germandat Cristiana	20.226	3.217	23.443	4,08%
UA-FE-08 Cavallets	4.303	185	4.487	0,78%
Total general	478.576	96.043	574.619	100,00%

Portocolom

Al nucli de Portocolom, el Pla general preveu tres operacions de renovació urbana susceptibles de recaptar IBI derivat del sostre de nova implantació: la UA-P-01 Mossèn Tauler, la UA-P-06 Glorieta i la UA-P-07 Ca'n Gaià. D'entre elles, la unitat d'actuació UA-PC-6 Glorieta és l'operació que preveu major aportació de sostre: 3.993 m² de sostre màxim (tal com s'indica a la fitxa corresponent del POD de Portocolom) que suposa la recaptació del 45,6% de l'IBI recaptat dels nous sectors de planejament.

Sectors planejament	Total IBI residencial	Total IBI activitat	IBI (€)	% IBI recaptat al nucli
Unitats d'actuació	19.143	3.045	22.188	100,00%
Unitats d'actuació de renovació urbana	19.143	3.045	22.188	100,00%
UA-P-01 Mossèn Tauler	6.082	967	7.049	31,77%
UA-PC-06 Glorieta	8.733	1.389	10.123	45,62%
UA-PC-07 Ca'n Gaià	4.328	688	5.016	22,61%
Total general	19.143	3.045	22.188	100,00%

Cas Concos

Al nucli de Cas Concos, el Pla general preveu dos operacions susceptibles de recaptar IBI derivat del sostre de nova implantació. Són els sectors urbanitzables directament ordenats URBLE-CC-01 Camp de Futbol i URBLE-CC-02 Carrer de Sant Nicolau. D'entre elles, els sector URBLE-CC-1 Camp de futbol és l'operació que preveu major aportació de sostre: 7.247 m² de sostre màxim, en relació als 2.345 m² previstos al sector URBLE-CC-02 C/ Sant Nicolau (tal com s'indica a les fitxes corresponents del POD de Cas Concos). El primer dels sectors esmentats suposa el 76% de la recaptació d'IBI derivada del sostre de nova implantació en els sectors de planejament del nucli de Cas Concos.

Sectors planejament	Total IBI residencial	Total IBI activitat	IBI (€)	% IBI recaptat al nucli
Sectors urbanitzables	20.981	3.337	24.318	100,00%
Sectors directament ordenats	20.981	3.337	24.318	100,00%
URBLE-CC-1. Camp de futbol	15.851	2.521	18.373	75,55%
URBLE-CC-2. C/ Sant Nicolau	5.130	816	5.946	24,45%
Total general	20.981	3.337	24.318	100,00%

S'Horta

Al nucli de s'Horta, el Pla general preveu dos operacions susceptibles de recaptar IBI derivat del sostre de nova implantació. D'una banda, el sector urbanitzable URBLE-HO-1 Carrer del Talaiot, amb 8.098 m² de sostre màxim. De l'altra, la unitat d'actuació UA-HO-02 Carrer del Talaiot, amb 6.448 m² de sostre màxim, tal i com s'especifica a les fitxes corresponents detallades al POD de s'Horta.

Sectors planejament	Total IBI residencial	Total IBI activitat	IBI (€)	% IBI recaptat al nucli
Sectors urbanitzables	17.714	2.818	20.532	55,67%
Sectors directament ordenats	17.714	2.818	20.532	55,67%
URBLE-HO-1. C/ del Talaiot	17.714	2.818	20.532	55,67%
Unitats d'actuació	14.105	2.244	16.348	44,33%
Unitats d'actuació de renovació urbana	14.105	2.244	16.348	44,33%
UA-HO-02 Carrer del Talaiot	14.105	2.244	16.348	44,33%
Total general	31.819	5.061	36.880	100,00%

DESPESES: COST DE MANTENIMENT DELS SISTEMES

En termes generals, al municipi de Felanitx s'ha considerat que caldria aplicar un cost de manteniment anual de 2,5 €/m² pels espais lliures i de 3,5 €/m² per a la vialitat. Tanmateix, s'ha considerat que el cost de manteniment d'espais lliures és nul en el cas de les peces de sòl en les quals la voluntat del Pla és mantenir-hi el caràcter rústic o agrícola del sòl, amb possibles contractes de lloguer per a l'explotació del sòl. És el cas del sòl destinat a espais lliures situat a la UA P01 Mossèn Tauler, a Portocolom, o a les peces de sòl rústic adscrites a l'URBLE-FE-1 Estació Etnològica, a Felanitx, que hauran de ser cedides i on s'hi preveu una urbanització mínima (desbrossada).

En total, i en base a les ràtios de referència anteriors, les despeses de manteniment dels diferents sectors i polígons de planejament, així com el conjunt dels vials i els espais lliures no inclosos en cap sector de planejament del POUM, vindrà a comportar, pel conjunt de les actuacions, una necessitat d'inversió en termes de manteniment de sectors urbanitzables i unitats d'actuació de renovació urbana, així com en el Pla especial dels Molins, de l'ordre de 573.387 € anuals.

Com és raonable, en relació a la dimensió del nucli i a la capacitat de població, el nucli de Felanitx és el que haurà de destinar una partida més gran per a les despeses de manteniment de vialitat i zones verdes, amb un 91,71% de les despeses previstes totals. A la resta de nuclis amb superfícies de vialitat i zones verdes a mantenir, el percentatge de despeses és similar (2,30% de les despeses totals a Portocolom, 2,70% de les despeses al nucli d'Horta i un 3,30% de les despeses totals al nucli de Cas Concos). Per nuclis, aquestes despeses es desglossen de la següent manera:

Taula 6. Despeses corrents per manteniment de sistemes dels sectors de planejament per a cada nucli urbà

NUCLI	Despeses totals de manteniment
Cas Concos	18.903
Felanitx	525.837
Horta	15.468
Portocolom	13.179
Total general	573.387

A continuació es detalla el cost de manteniment de la vialitat i els espais lliures de cada un dels sectors de planejament amb aportació de nou sostre potencial. En aquest càlcul no s'ha tingut en compte les despeses d'urbanització de les unitats d'actuació de completament urbà, en tant que se'n computa el cost de manteniment de vialitat i espais lliures en el conjunt de partides assignades al manteniment de sistemes inclosos en sòl urbà consolidat.

Taula 7. Despeses de manteniment dels diferents sectors de planejament amb sostre de nova implantació

Sectors de planejament	Sup. Vialitat	Sup. Espais lliures	Despeses manteniment vialitat (€)	Despeses manteniment zones verdes (€)	Despeses manteniment anuals
Plans especials	6.826	4.437	23.891	11.092 €	34.983 €
<i>Plans especials de reforma urbana</i>	6.826	4.437	23.891	11.092 €	34.983 €
PE FE-01. Molins	6.826	4.437	23.891	11.092 €	34.983 €
Sectors urbanitzables	87.629	55.727	306.703	139.316 €	446.019 €
<i>Sectors directament ordenats</i>	4.948	5.983	17.317	14.957 €	32.275 €
URB-CC-1. Camp de futbol	2.788	2.211	9.758	5.526 €	15.284 €
URB-CC-2. C/ Sant Nicolau	694	476	2.430	1.189 €	3.619 €
URB-CC-3. C/ del Talaiot	1.466	3.297	5.130	8.242 €	13.372 €
<i>Sectors no ordenats</i>	82.682	49.744	289.386	124.359 €	413.745 €
URB-FE-1. Estació enològica	2.605	15.629	9.117	39.072 €	48.188 €
URB-FE-2. Porta Nord	38.340	16.431	134.189	41.078 €	175.267 €
URB-FE-3. Camí de Son Prohens	13.598	8.159	47.592	20.396 €	67.988 €
URB-FE-4. Puig de Sant Nicolau	22.270	8.351	77.945	20.878 €	98.823 €
URB-FE-5. Porta Sud	5.870	1.174	20.544	2.935 €	23.479 €
Unitats d'actuació	19.921	11.509	69.724	27.514 €	97.237 €
<i>Unitats d'actuació de renovació urbana</i>	19.921	11.509	69.724	27.514 €	97.237 €
F.01 Llebeig	2.165	829	7.578	2.072 €	9.650 €
F.02-1 Marian Aguiló	4.777	2.463	16.719	6.158 €	22.877 €
F.02-2 Joan Alcover	2.009	0	7.032	0 €	7.032 €
F.03 Molí den Ploris	1.227	660	4.295	1.651 €	5.946 €
F.05-1 Progrés	993	586	3.474	1.465 €	4.939 €
F.05-2 Santa Catalina Thomàs	2.304	1.228	8.063	3.069 €	11.133 €
F.06 Germandat Cristiana	2.158	1.379	7.554	3.446 €	11.000 €
F.08 Cavallets	320	0	1.120	0 €	1.120 €
C.02 Sa Caveia	866	839	3.033	2.096 €	5.129 €
PC.01 Mossèn Tauler	498	839	1.745	839 €	2.583 €
PC.06 Glorieta	2.023	2.687	7.081	6.718 €	13.799 €
PC.07 Ca'n Gaià	580	0	2.030	0 €	2.030 €
Total general	114.376	71.672	400.318	177.922 €	578.240 €

Seguidament es desglossen, per nuclis, els costos de manteniment d'espais lliures i vialitat dels diferents sectors de planejament:

Felanitx

Al nucli de Felanitx, els sectors on caldrà preveure unes partides més elevades destinades al manteniment de vialitat i zones verdes són els urbanitzables URBLE-FE-2 Porta Nord, URBLE-FE-3 Camí de Son Prohens i URBLE-FE-4 Puig de Sant Nicolau. Això es deu al fet que, respectivament, destinen un 50%, un 40% i un 55% de la superfície del seu àmbit a sòl per a sistemes. Aquestes operacions, tanmateix, es consideren imprescindibles per al desenvolupament del model de ciutat que proposa el present Pla general, tal i com es detalla en el capítol següent *Balanç d'ingrés per IBI menys despeses de manteniment*.

Sectors planejament	Vialitat (m2)	Espais lliures (m2)	Despeses manteniment de vialitat (€)	Despeses manteniment d'espais lliures (€)	Despeses de manteniment totals (€)	% de les despeses totals del nucli
Plans especials	10.239	1.024	35.837	2.560	38.396	7,30%
<i>Plans especials de reforma urbana</i>	<i>10.239</i>	<i>1.024</i>	<i>35.837</i>	<i>2.560</i>	<i>38.396</i>	<i>7,30%</i>
PE FE-01. Molins	10.239	1.024	35.837	2.560	38.396	7,30%
Sectors urbanitzables	82.682	49.744	289.386	124.359	413.745	78,68%
<i>Sectors no ordenats</i>	<i>82.682</i>	<i>49.744</i>	<i>289.386</i>	<i>124.359</i>	<i>413.745</i>	<i>78,68%</i>
URBLE-FE-1. Estació enològica	2.605	15.629	9.117	39.072	48.188	9,16%
URBLE-FE-2. Porta Nord	38.340	16.431	134.189	41.078	175.267	33,33%
URBLE-FE-3. Camí de Son Prohens	13.598	8.159	47.592	20.396	67.988	12,93%
URBLE-FE-4. Puig de Sant Nicolau	22.270	8.351	77.945	20.878	98.823	18,79%
URBLE-FE-5. Porta Sud	5.870	1.174	20.544	2.935	23.479	4,46%
Unitats d'actuació	15.953	7.145	55.835	17.861	73.696	14,01%
<i>Unitats d'actuació de renovació urbana</i>	<i>15.953</i>	<i>7.145</i>	<i>55.835</i>	<i>17.861</i>	<i>73.696</i>	<i>14,01%</i>
UA-FE-1 Llebeig	2.165	829	7.578	2.072	9.650	1,84%
UA-FE-2.1 Marian Aguiló	4.777	2.463	16.719	6.158	22.877	4,35%
UA-FE-2.2 Joan Alcover	2.009	0	7.032	0	7.032	1,34%
UA-FE-3 Molí den Ploris	1.227	660	4.295	1.651	5.946	1,13%
UA-FE-5.1 Progrés	993	586	3.474	1.465	4.939	0,94%
UA-FE-5.2 Santa Catalina Thomas	2.304	1.228	8.063	3.069	11.133	2,12%
UA-FE-6 Germandat Cristiana	2.158	1.379	7.554	3.446	11.000	2,09%
UA-FE-08 Cavallets	320	0	1.120	0	1.120	0,21%
Total general	108.873	57.912	381.057	144.780	525.837	100,00%

Portocolom

Al nucli de Portocolom, l'operació de renovació urbana on caldrà preveure majors despeses de manteniment és la UA-PC-01 Mossèn Tauler, que preveu 2.023 m² de vialitat i 2.687 m² d'espais lliures, que equival a un 77% de la superfície destinada a sistemes, tal i com s'indica a la fitxa corresponent del sector de planejament que es detalla al POD de Portocolom. Val a dir, però, que tal i com s'ha indicat a l'inici del present capítol, s'ha previst únicament les despeses de manteniment relatives a la vialitat d'aquest sector, en tant que es preveu el manteniment del caràcter agrícola actual dels sòls destinats a espais lliures.

Sectors planejament	Vialitat (m2)	Espais lliures (m2)	Despeses manteniment de vialitat (€)	Despeses manteniment d'espais lliures (€)	Despeses de manteniment totals (€)	% de les despeses totals del nucli
Unitats d'actuació	3.594	2.926	12.580	599	13.179	100,00%
<i>Unitats d'actuació de renovació urbana</i>	<i>3.594</i>	<i>2.926</i>	<i>12.580</i>	<i>599</i>	<i>13.179</i>	<i>100,00%</i>
UA-P-01 Mossèn Tauler	2.023	2.687	7.081	0	7.081	53,73%
UA-PC-06 Glorieta	580	0	2.030	0	2.030	15,41%
UA-PC-07 Ca'n Gaià	991	239	3.469	599	4.067	30,86%
Total general	3.594	2.926	12.580	599	13.179	100,00%

Cas Concos

De les despeses de manteniment associades al desenvolupament dels sectors de planejament previstos al nucli Cas Concos, cal preveure que el 81% de les mateixes aniran associades al sector urbanitzable URBLE-CC-1 Camp de futbol, que haurà de destinar gairebé 5.000 m² a sòls per a vialitat i espais lliures, en contraposició als 1.170 m² de sistemes que haurà de cedir el sector urbanitzable URBLE-CC-2 Carrer de Sant Nicolau. Aquestes xifres s'especifiquen a les corresponents fitxes de planejament i gestió del POD de Cas Concos.

Sectors planejament	Vialitat (m2)	Espais lliures (m2)	Despeses manteniment de vialitat (€)	Despeses manteniment d'espais lliures (€)	Despeses de manteniment totals (€)	% de les despeses totals del nucli
Sectors urbanitzables	3.482	2.686	12.188	6.715	18.903	100,00%
<i>Sectors directament ordenats</i>	<i>3.482</i>	<i>2.686</i>	<i>12.188</i>	<i>6.715</i>	<i>18.903</i>	<i>100,00%</i>
URBLE-CC-1. Camp de futbol	2.788	2.211	9.758	5.526	15.284	80,86%
URBLE-CC-2. C/ Sant Nicolau	694	476	2.430	1.189	3.619	19,14%
Total general	3.482	2.686	12.188	6.715	18.903	100,00%

S'Horta

De les despeses de manteniment associades al desenvolupament dels sectors de planejament previstos al nucli s'Horta, cal preveure que el 86% de les mateixes aniran associades al sector urbanitzable URBLE-HO-1 Carrer del Talaiot, que haurà de destinar 4.762 m² a sòls per a vialitat i espais lliures, en contraposició als 1.337 m² de sistemes que haurà de cedir la unitat d'actuació UA-HO-02 Carrer del Talaiot. Aquestes xifres s'especifiquen a les corresponents fitxes de planejament i gestió del POD de s'Horta.

Sectors planejament	Vialitat (m2)	Espais lliures (m2)	Despeses manteniment de vialitat (€)	Despeses manteniment d'espais lliures (€)	Despeses de manteniment totals (€)	% de les despeses totals del nucli
Sectors urbanitzables	1.466	3.297	5.130	8.242	13.372	86,45%
<i>Sectors directament ordenats</i>	1.466	3.297	5.130	8.242	13.372	86,45%
URBLE-HO-1. C/ del Talaiot	1.466	3.297	5.130	8.242	13.372	86,45%
Unitats d'actuació	498	839	0	2.096	2.096	13,55%
<i>Unitats d'actuació de renovació urbana</i>	498	839	0	2.096	2.096	13,55%
UA-HO-02 Carrer del Talaiot	498	839	0	2.096	2.096	13,55%
Total general	1.964	4.135	5.130	10.338	15.468	100,00%

BALANÇ D'INGRÉS PER IBI MENYS DESPESES DE MANTENIMENT

A nivell municipal, el conjunt de sectors de planejament presenta un balanç positiu pel que fa a l'equilibri entre despeses de manteniment i els ingressos que rebrà l'Ajuntament de Felanitx en concepte d'IBI, quantificable en un valor de l'ordre dels 84.618 € anuals.

Per nuclis, el balanç entre les ingressos per recaptació d'IBI i les despeses de manteniment anuals del conjunt de sectors és positiu. Cal tenir en compte que els sectors que preveuen l'execució de les rondes de Felanitx tenen associats un percentatge molt important de sistemes, per la qual cosa incrementen el pes de les despeses de manteniment en relació a la resta de sectors. Aquests són els sectors urbanitzables URB-FE-2 Porta Nord, amb un 50% del sòl del sector destinat a sistemes; URB-FE-5 Porta Sud amb un 70% del sòl destinat a sistemes, i URB-FE-4 Puig de Sant Nicolau, amb un 70% del sòl del sector destinat a sistemes. Tanmateix el marge obtingut en la resta de sectors permet compensar aquest dèficit amb escreix (84.618 € de marge).

Balanç municipal

En termes globals, el manteniment dels sistemes d'espais lliures i vialitat del conjunt de les operacions previstes pel Pla general al terme municipal de Felanitx és assumible per part de l'Administració local en tant que els ingressos recaptables d'aquestes operacions en concepte d'IBI (658.005 €) són superiors a les despeses de manteniment dels carrers i zones verdes (573.387 €). Aquest balanç positiu es quantifica en 84.618 €.

Són quatre els sectors en els quals, de forma intrínseca, les despeses de manteniment dels sistemes no són assumibles amb la recaptació d'impostos del propi sector. Això s'explica perquè tenen una superfície de carrers, zones verdes o equipaments que, proporcionalment, són superiors a la resta de sectors. En aquests sectors, el percentatge de sistemes respecte la superfície total del sector és superior al 50%.

D'una banda, aquest fet succeeix als sectors urbanitzables URB-FE-2 Porta Nord, amb un 50% de la superfície del sector destinada a sistemes; URB-FE-4 Puig de Sant Nicolau, amb un 55% de la superfície destinada a sistemes; i URB-FE-5 Porta Sud de Felanitx, amb un 60% de la superfície destinada a sistemes. Aquestes operacions tenen unes càrregues derivades de la urbanització per dos motius:

- Són operacions que completen la xarxa viària amb l'aparició de les rondes, a fi de fomentar que el pes de la circulació viària es produeixi de forma perifèrica al nucli de Felanitx, alleugerint el nucli històric del trànsit rodat per a afavorir la peatonalitat al centre urbà.
- Són operacions que reserven peces de sòl per a equipaments i zones verdes de notables dimensions, que complementen els sistemes poc abundants en la trama existent del nucli de Felanitx.

D'altra banda, la unitat d'actuació UA-P-01 Mossèn Tauler, a Portocolom, té un balanç lleugerament negatiu, amb un 33% de vialitat respecte la superfície total del sector. Val a dir que el balanç és igualment positiu per a totes les operacions del nucli de Portocolom.

Tanmateix, pel caràcter estructurant d'aquestes operacions i per la seva importància en relació al model de ciutat que planteja el Pla, es considera que el dèficit de sostenibilitat econòmica d'aquests sectors es cobreix amb el balanç de la resta de sectors que, al tenir menors càrregues d'urbanització, tenen un resultat positiu.

En la taula que segueix es quantifiquen, per a cadascun dels sectors de planejament, l'estimació de les despeses relatives al cost del manteniment dels sistemes i els ingressos per IBI que suposaran aquestes operacions per a l'Administració, segons instrument de planejament. Es pot comprovar a continuació que les diferents operacions de planejament, agrupades segons els diversos instruments de planejament, és positiu.

Sectors planejament	IBI	Despesa manteniment anual	Balanç IBI menys manteniment
Plans especials	40.297 €	38.396 €	1.900 €
<i>Plans especials de reforma urbana</i>	<i>40.297 €</i>	<i>38.396 €</i>	<i>1.900 €</i>
PE FE-01. Molins	40.297 €	38.396 €	1.900 €
Sectors urbanitzables	448.689 €	446.019 €	2.670 €
<i>Sectors directament ordenats</i>	<i>44.850 €</i>	<i>32.275 €</i>	<i>12.575 €</i>
URBLE-CC-1. Camp de futbol	18.373 €	15.284 €	3.088 €
URBLE-CC-2. C/ Sant Nicolau	5.946 €	3.619 €	2.327 €
URBLE-HO-1. C/ del Talaiot	20.532 €	13.372 €	7.160 €
<i>Sectors no ordenats</i>	<i>403.839 €</i>	<i>413.745 €</i>	<i>-9.905 €</i>
URBLE-FE-1. Estació enològica	82.874 €	48.188 €	34.686 €
URBLE-FE-2. Porta Nord	164.987 €	175.267 €	-10.280 €
URBLE-FE-3. Camí de Son Prohens	81.653 €	67.988 €	13.664 €
URBLE-FE-4. Puig de Sant Nicolau	56.611 €	98.823 €	-42.212 €
URBLE-FE-5. Porta Sud	17.714 €	23.479 €	-5.764 €
Unitats d'actuació	169.019 €	88.971 €	80.048 €
<i>Unitats d'actuació de renovació urbana</i>	<i>169.019 €</i>	<i>88.971 €</i>	<i>80.048 €</i>
UA-FE-1 Llebeig	16.203 €	9.650 €	6.553 €
UA-FE-2.1 Marian Aguiló	38.618 €	22.877 €	15.741 €
UA-FE-2.2 Joan Alcover	8.601 €	7.032 €	1.569 €
UA-FE-3 Molí den Ploris	12.640 €	5.946 €	6.693 €
UA-FE-5.1 Progrés	8.649 €	4.939 €	3.710 €
UA-FE-5.2 Santa Catalina Thomas	17.843 €	11.133 €	6.710 €
UA-FE-6 Germandat Cristiana	23.443 €	11.000 €	12.443 €
UA-FE-08 Cavallets	4.487 €	1.120 €	3.367 €
UA-HO-02 Carrer del Talaiot	16.348 €	2.096 €	14.252 €
UA-P-01 Mossèn Tauler	7.049 €	7.081 €	-32 €
UA-PC-06 Glorieta	10.123 €	2.030 €	8.092 €
UA-PC-07 Ca'n Gaià	5.016 €	4.067 €	949 €
Total general	658.005 €	573.387 €	84.618 €

La sostenibilitat econòmica del Pla general de Felanitx és positiva per al conjunt dels diversos nuclis, i és especialment positiva en els nuclis de Felanitx (48.782 €) i s'Horta (21.412 €), que tenen, al seu torn, un major nombre d'operacions o, en el cas del darrer, de relativa importància en relació a d'altres nuclis (a Portocolom, amb tres unitats d'actuació de renovació, el balanç és de l'ordre de 9.009 € positius; a Cas Concos, on s'hi preveuen dos sectors de sòl urbanitzable directament ordenat, el balanç és de 5.415 € positius).

Sectors de planejament	IBI	Despesa manteniment anual	Balanç IBI menys manteniment
Cas Concos	24.318 €	18.903 €	5.415 €
Felanitx	574.619 €	525.837 €	48.782 €
Horta	36.880 €	15.468 €	21.412 €
Portocolom	22.188 €	13.179 €	9.009 €
TOTAL	658.005 €	573.387 €	84.618 €

Felanitx

Tal com es referia a l'apartat anterior, els sectors urbanitzables no ordenats de Porta Nord, Puig de Sant Nicolau i Porta Sud són les operacions amb majors càrregues de manteniment dels sistemes previstos.

Tanmateix, el conjunt de les operacions previstes al nucli de Felanitx són positives per a l'administració pel que fa al manteniment d'infraestructures i seveis, sigui per l'excedent anual que suposa el conjunt d'unitats de renovació urbana, com pel Pla especial Molins de Felanitx, com pel balanç positiu que suposa l'actuació en sector urbanitzable no ordenat de l'Estació Etnològica, que preveu un 30% de superfície del sector destinada a sistema d'espais lliures.

Caldrà tenir en consideració que aquest sector urbanitzable té adscrita una peça de sòl rústic qualificada com a sistema general d'espais lliures amb una superfície de 35.573 m². Si bé caldrà preveure la cessió d'aquests terrenys, es preveu que els costos d'urbanització dels mateixos siguin mínims. D'altra banda, en tant que és voluntat del Pla el manteniment del caràcter rústic d'aquestes peces de sòl, no se'n preveuen despeses de manteniment.

A la taula següent es quantifica l'estimació de les despeses de manteniment dels sistemes i els ingressos per IBI de cadascun dels sectors de planejament del nucli de Felanitx. Es pot comprovar que el balanç en els sectors urbanitzables és lleugerament negatiu, tal com s'ha referit anteriorment, per la càrrega de sistemes que suporten. Aquest balanç es compensa pel resultat positiu de les operacions en unitats d'actuació (totes amb resultat positiu), que no tenen associats sistemes generals i que, en general, tenen un percentatge de superfície de sistemes lleugerament menor.

Sectors de planejament	IBI	Despesa manteniment anual	Balanç IBI menys manteniment
Plans especials	40.297 €	38.396 €	1.900 €
<i>Plans especials de reforma urbana</i>	40.297 €	38.396 €	1.900 €
PE FE-01. Molins	40.297 €	38.396 €	1.900 €
Sectors urbanitzables	403.839 €	413.745 €	-9.905 €
<i>Sectors no ordenats</i>	403.839 €	413.745 €	-9.905 €
URB-FE-1. Estació enològica	82.874 €	48.188 €	34.686 €
URB-FE-2. Porta Nord	164.987 €	175.267 €	-10.280 €
URB-FE-3. Camí de Son Prohens	81.653 €	67.988 €	13.664 €
URB-FE-4. Puig de Sant Nicolau	56.611 €	98.823 €	-42.212 €
URB-FE-5. Porta Sud	17.714 €	23.479 €	-5.764 €
Unitats d'actuació	130.483 €	73.696 €	56.787 €
<i>Unitats d'actuació de renovació urbana</i>	130.483 €	73.696 €	56.787 €
F.01 Llebeig	16.203 €	9.650 €	6.553 €
F.02-1 Marian Aguiló	38.618 €	22.877 €	15.741 €
F.02-2 Joan Alcover	8.601 €	7.032 €	1.569 €
F.03 Molí den Ploris	12.640 €	5.946 €	6.693 €
F.05-1 Progrés	8.649 €	4.939 €	3.710 €
F.05-2 Santa Catalina Thomàs	17.843 €	11.133 €	6.710 €
F.06 Germandat Cristiana	23.443 €	11.000 €	12.443 €
F.08 Cavallets	4.487 €	1.120 €	3.367 €
TOTAL	574.619 €	525.837 €	48.782 €

Portocolom

A Portocolom es preveuen operacions que són objecte d'avaluació en el present document: la UA PC-6 Glorieta i UA PC-7 Ca'n Gaià, que completen el nucli urbà al bell mig de Portocolom, i la UA P-01, que completa el sòl urbà al nord-est del port. És aquesta l'operació amb major càrregues a suportar, amb un 44% d'espais lliures i un 33% de vialitat. Les majors despeses de manteniment que haurà d'assumir l'Ajuntament per a aquesta unitat d'actuació queden compensades pel balanç positiu de la resta d'operacions, que no tenen sistemes generals associats i tenen menors càrregues de sistemes locals (un 54% en el cas de Ca'n Gaià i un 21% a Glorieta).

A la taula següent s'estimen els ingressos i despeses per a l'administració de les operacions a Portocolom, amb un balanç positiu de 9.009 € anuals.

Sectors de planejament	IBI	Despesa de manteniment anual	Balanç IBI menys manteniment
Unitats d'actuació	22.188	13.178	9.009
<i>Unitats d'actuació de renovació urbana</i>	<i>22.188</i>	<i>13.178</i>	<i>9.009</i>
UA-P-01 Mossèn Tauler	7.049	7.081	-32
UA-PC-06 Glorieta	10.123	2.030	8.093
UA-PC-07 Ca'n Gaià	5.016	4.067	949
TOTAL	22.188	13.178	9.009

Cas Concos

A Cas Concos, el pla general preveu dos sectors urbanitzables que completen i ordenen la trama urbana existent tan per l'est (URBLE-CC-1 Camp de futbol) com per l'oest del nucli (URBLE-CC-2 Sant Nicolau). Aquestes operacions tanquen il·letes existents tot configurant nous carrers que serveixen d'enllaços perimetrals amb carrers existents. Alhora, permeten la ordenació de peces de sòl destinades a equipaments i espais lliures que afavoreixen espais de vora i de contacte amb el sòl rústic de qualitat per al nucli.

En el cas del sector urbanitzable URB-CC-1, el sector preveu 1.275 m² de sistema general d'espais lliures, així com 1.265 m² d'equipaments locals, 936 m² d'espais lliures locals i 2.788 m² de vialitat.

En el cas del sector urbanitzable URB-CC-2, el sector preveu un 50% de la superfície del sector destinada a sistemes locals: 694 m² de vialitat; 612 m² d'equipaments i serveis tècnics i 476 m² d'espais lliures.

En qualsevol cas, les despeses de manteniment de vialitat i espais lliures són assumibles per la recaptació d'IBI associada als usos residencials i d'activitat de nova implantació en aquests sectors, amb un balanç positiu de 5.415 € anuals, tal com s'indica a la taula següent.

Sectors de planejament	IBI	Despesa de manteniment anual	Balanç IBI menys manteniment
Sectors urbanitzables	24.318	18.903	5.415
<i>Sectors directament ordenats</i>	<i>24.318</i>	<i>18.903</i>	<i>5.415</i>
URB-CC-1. Camp de futbol	18.373	15.284	3.088
URB-CC-2. C/ Sant Nicolau	5.946	3.619	2.327
TOTAL	24.318	18.903	5.415

S'Horta

El Pla general preveu, al nucli d'Horta, tres sectors de planejament: un sector urbanitzable (URBLE-HO-1 Sector carrer del Talaiot), una unitat d'actuació de renovació urbana (UA-HO-02 Carrer del Talaiot) i una unitat d'actuació de completament urbà (UA-HO-01 Carrer Llevant, que no és objecte del present document per la condició dels terrenys de sòl urbà sense urbanització consolidada, on l'objectiu de l'actuació és el completament de la urbanització dels terrenys inclosos dins el seu àmbit).

En primer lloc, el Pla preveu un sector urbanitzable directament ordenat (URBLE-HO-1) entre els carrers Alacant, Mossèn M Sur, Felanitx i sa Rectoria, que ha d'establir una ordenació coherent amb el seu entorn i dotada dels serveis urbanístics necessaris. Aquest sector destina un 55% de la seva superfície a sistemes: un 38% a sistema general d'espais lliures i un 16,92% a vialitat. Els ingressos anuals que es preveuen recaptar dels usos residencials intensius plurifamiliars permeten compensar les despeses de manteniment de vialitat i zones verdes (7.160 €).

D'altra banda, la unitat d'actuació UA-HO-02 Carrer del Talaiot té una menor càrrega de sistemes: es preveu que hi destini un 11,64% a vialitat i un 19,57% a espais lliures locals, amb un balanç anual positiu de 14.252 € anuals.

En conjunt, les despeses de manteniment de vialitat i espais lliures són assumibles per la recaptació d'IBI associada als usos residencials i d'activitat de nova implantació en aquests sectors, amb un balanç positiu de 21.412 € anuals, tal com s'indica a la taula següent.

Sectors de planejament	IBI	Despesa de manteniment anual	Balanç IBI menys manteniment
Sectors urbanitzables	20.532	13.372	7.160
<i>Sectors directament ordenats</i>	<i>20.532</i>	<i>13.372</i>	<i>7.160</i>
URBLE-HO-1. C/ del Talaiot	20.532	13.372	7.160
Unitats d'actuació	16.348	2.096	14.252
<i>Unitats d'actuació de renovació urbana</i>	<i>16.348</i>	<i>2.096</i>	<i>14.252</i>
UA-HO-02 Carrer del Talaiot	16.348	2.096	14.252
TOTAL	36.880	15.468	21.412

3. EQUILIBRI ENTRE SÒL RESIDENCIAL I SÒL PRODUCTIU EN LES PROPOSTES DEL PLA

La justificació de la suficiència i adequació del sòl destinat a usos productius té la finalitat d'equilibrar el binomi treball-residència, tot garantint un raonable i limitat procés de desplaçaments i mobilitat urbana derivada de l'accés a l'activitat laboral, amb el consegüent estalvi energètic i millora de la qualitat de vida urbana. Així doncs, a continuació es justifica si la reserva de sòl per a usos productius (és a dir, els usos lucratius i/o generadors d'ocupació: activitat terciària, turística, industrial i equipaments privats) és suficient per a atendre les necessitats de la població resident.

POBLACIÓ RESIDENT DERIVADA DEL DESENVOLUPAMENT DELS NOUS SECTORS DE PLANEJAMENT

El Pla general preveu, per als diferents sectors de planejament, un total de 1.587 habitatges. Tal com es descriu a la memòria social del Pla, segons les darreres dades censals (Cens d'Habitatge 2011, Institut Nacional d'Estadística) el nombre d'habitatges familiars en aquesta data equival a un 64,43% del nombre total d'habitatges del municipi. Mantenint aquesta proporcionalitat en el nombre d'habitatges principals, i tenint en compte la importància de l'habitatge secundari al municipi, el nombre d'habitatges previstos pel Pla amb població potencialment activa és de 1.023 habitatges.

Aquesta previsió d'habitatges principals suposa, a raó de 2,5 persones/llar, una població resident al voltant de les 2.556 persones. Per tal de posar aquesta xifra en relació als llocs de treball potencials derivats de la implementació de nous sectors de planejament, aquesta s'ajusta a la població en edat de treballar que, segons les dades de població publicades a IBESTAT per al 2020, representen un 61% de la població total. Així doncs, el Pla general de Felanitx preveu, derivada dels nous sectors de planejament, una població resident en edat de treballar de l'ordre de les 1.559 persones.

A continuació es detalla la població prevista en les diferents unitats d'actuació de renovació urbana, sectors urbanitzables programats i no programats i PERI Els Molins. No s'inclou en aquest còmput la població potencial en unitats d'actuació de completament urbà, en tant que aquestes es delimiten exclusivament amb la finalitat de completar la urbanització en àmbits de sòl urbà consolidat.

Taula 8. Població resident prevista als diferents sectors de planejament

Sectors de planejament	Població resident en habitatges principals	Població resident prevista en edat de treballar
Plans especials	221	135
Plans especials de reforma urbana	221	135
Sectors urbanitzables	1.582	965
Sectors directament ordenats	114	70
Sectors no ordenats	1.467	895
Unitats d'actuació	754	460
Unitats d'actuació de renovació urbana	754	460
Total general	2.556	1.559

El nucli de Felanitx absorbeix un 90% del conjunt de població prevista en aquests sectors; Portocolom n'absorbeix un 4%, i Horta i Cas Concos n'absorbeixen un 5% i un 2% respectivament:

Taula 9. Població resident prevista als diferents sectors de planejament, per nuclis

Sectors de planejament	Població resident en habitatges principals	Població resident en edat de treballar	% Població resident en edat de treballar
Cas Concos	58	35	2%
Felanitx	2.289	1.396	90%
Horta	119	73	5%
Portocolom	90	55	4%
Total general	2.556	1.559	100%

LLOCS DE TREBALL POTENCIALS DERIVATS DEL DESENVOLUPAMENT DELS NOUS SECTORS DE PLANEJAMENT

Per tal de quantificar el nombre potencial de treballadors que poden generar els nous sectors de planejament es pren com a referència una ràtio d'un treballador/50 m² de superfície útil en el cas del sostre proposat de caràcter terciari (sector urbanitzable URB-FE-4 Puig de Sant Nicolau) i d'un treballador/20 m² de superfície útil en el cas de sostre d'activitat proposat en sectors amb tipologies residencials.

RÀTIO TREBALLADORS PER SUP. ÚTIL	Treballadors / sup. útil
Usos comercials	1/20
Usos terciaris	1/50
Usos d'equipament privat (EQ_P)	1/75

Més enllà del sector urbanitzable URB-FE-4 Puig de Sant Nicolau, que preveu 11.135 m² de superfície destinada específicament a usos terciaris, la resta de sectors urbanitzables, unitats d'actuació de renovació urbana, així com el PERI de Molins, han de destinar un percentatge mínim del sostre total del sector per a usos d'activitat. Aquesta edificabilitat mínima es detalla, per a cada sector, al document 05. *Fitxes de planejament i gestió* de cadascun dels PODs dels diferents nuclis de població. Aquests valors d'edificabilitat mínima terciària es transcriuen, per a cada sector de planejament, a la taula que segueix. En aquesta s'observa com, partint de les ràtios de treballadors per superfície útil detallats anteriorment, es preveu que present Pla general té capacitat per generar un total de 1.804 nous llocs de treball, derivats del desenvolupament del mateix Pla.

Taula 10. Sostre d'activitat econòmica previst per a cadascun dels sectors de planejament del Pla i estimació del potencial de nous llocs de treball. La superfície útil d'activitat de cadascun dels sectors de planejament s'ha estimat en un 85% del sostre construït.

Sectors de planejament	Edificabilitat mínima d'activitat	Llocs de treball (m ² útils * ràtio)
Plans especials	1.707	73
<i>Plans especials de reforma urbana</i>	1.707	73
PE FE-01. Molins	1.707	73
Sectors urbanitzables	46.992	1.171
Sectors directament ordenats	3.538	151
URBLE-CC-1. Camp de futbol	1.449	62
URBLE-CC-2. C/ Sant Nicolau	469	20
URBLE-HO-1. C/ del Talaiot	1.620	69
Sectors no ordenats	43.454	1.020
URBLE-FE-1. Estació enològica	2.605	111
URBLE-FE-2. Porta Nord	5.186	221
URBLE-FE-3. Camí de Son Prohens	2.566	110
URBLE-FE-4. Puig de Sant Nicolau	32.540	554
URBLE-FE-5. Porta Sud	557	24
Unitats d'actuació	13.085	560
<i>Unitats d'actuació de renovació urbana</i>	13.085	560
UA-FE-1 Llebeig	1.278	55
UA-FE-2.1 Marian Aguiló	3.046	130
UA-FE-2.2 Joan Alcover	678	29
UA-FE-3 Molí den Ploris	997	43
UA-FE-5.1 Progrés	682	29
UA-FE-5.2 Santa Catalina Thomas	1.408	60
UA-FE-6 Germandat Cristiana	1.849	79
UA-FE-08 Cavallets	106	5
UA-HO-02 Carrer del Talaiot	1.290	55
UA-P-01 Mossèn Tauler	556	24
UA-PC-06 Glorieta	799	34
UA-PC-07 Ca'n Gaià	396	17
Total general	61.784	1.804

En relació al pes que té el nucli de Felanitx respecte el conjunt del municipi, aquest nucli absorbeix un 89% de l'edificabilitat mínima destinada a activitat econòmica dels sectors de planejament. L'edificabilitat mínima d'activitat i el potencial de creació de nous llocs de treball es distribueixen per nuclis tal i com es descriu a la taula següent:

Nucli	Edificabilitat mínima d'activitat (m ² st)	Llocs de treball (m ² útils * ràtio)
Cas Concos	1.918	82
Felanitx	55.206	1.523
Horta	2.909	124
Portocolom	1.750	75
Total general	61.784	1.804

EQUILIBRI ENTRE EL NOU SÒL RESIDENCIAL I EL NOU SÒL PRODUCTIU

Finalment, la comparativa de les dades de població generada en sòl urbà i urbanitzable amb la superfície prevista d'usos productius i la capacitat de treballadors o empleats que teòricament aquesta pot absorbir permet observar que aquests dos valors són relativament similars en cada un dels nuclis de població; de fet, cadascun dels nuclis té capacitat per generar un nombre lleugerament superior de llocs de treball que el nombre de població resident en edat de treballar que generen, per a cada nucli, els diferents sectors de planejament.

Taula 11. Suficiència i adequació del sòl destinat a usos productius. Comparativa potencial llocs de treball - població activa (població resident en habitatges principals en edat de treballar)

Nucli	Llocs de treball	Població activa
Cas Concos	82	35
Felanitx	1.523	1.396
Horta	124	73
Portocolom	75	55
Total general	1.804	1.559

Així doncs, es pot concloure que la quantitat de llocs de treball resultants del desenvolupament dels sectors de planejament poden ser absorbits per la població del mateix municipi, amb el nucli de Felanitx com a pol d'atracció.

Per tant, el Pla general de Felanitx garanteix l'oferta de llocs de treball per a la nova població derivada del desenvolupament del Pla.

Felanitx, juny de 2021

Josep Cullerll Maynou,
Arquitecte especialista en valoracions

COMPOSICIÓ DEL PLE DURANT LA REDACCIÓ DELS DOCUMENTS DEL PLA GENERAL PER A L'APROVACIÓ INICIAL

Grup municipal El Pi:	Jaume Montserrat Vaquer Llorenç Tortella Roig
Grup municipal Bloc per Felanitx	Joan Xamena Galmés Nicolau Barcelò Montserrat Isabel Montero Morán Pere Mestre Manzanares Pere Cler Pòrcel
Grup municipal Partido Popular	Gabriel Tauler Riera Pedro Acosta Duran Margarita A. Sureda Gomila Antònia Rosselló Ballester Beatriz Martinez Picó Rafel Prohens
Grup municipal PSOE	Xisco Duarte Barceló Joan Aznar Hernández Elena Carrillo Hernandez

EQUIP REDACTOR**UTE PGOU FELANITX****JORNET LLOP PASTOR SLP**

Sebastià Jornet i Forner	arquitecte, director del Pla
Joan Enric Pastor	arquitecte
Gabriel Jubete i Andreu	arquitecte coordinador del Pla
Josep Cullell Maynou	arquitecte, especialista en valoracions
Clara Grenzner Matheu	arquitecta
Miriam Ruiz López	arquitecta

GABINET D'ANÀLISI AMBIENTAL I TERRITORIAL SL

Aina Soler Crespí	arquitecta
Alejandro Pílares García	geògraf
Francisa Balle Llabrés	ambientòloga

COL·LABORADORS

Maria Gómez Llabrés	arquitecta urbanista
Neus Fontrodona Turró	llicenciada en Dret
Eugènia Mir Barceló	llicenciada en Dret
Neus Ramis Seguí	especialista en participació ciutadana

AJUNTAMENT DE FELANITX

Margalida Gelabert	arquitecta
Miquel Vidal	geògraf