



Ajuntament d'Estellencs



Consell de Mallorca

R24/03

PLA GENERAL D'ESTELLENCs

Octubre de 2025

Ferran Navarro Acebes, arquitecte

c. ESTUDIS ECONÒMICS

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

ÍNDEX

I.	ANTECEDENTS	2
II.	ESTUDI ECONÒMIC FINANCER I MEMÒRIA DE VIABILITAT ECONÒMICA	
1.	OBJECTIUS DE L'ESTUDI ECONÒMIC FINANCER I DE LA MEMÒRIA DE VIABILITAT ECONÒMICA	5
2.	ACTUACIONS URBANÍSTIQUES CONTINGUDES EN EL PLA GENERAL	6
3.	VALORACIÓ I PREVISIONS DE FINANÇAMENT	8
4.	PREVISIÓ DE FINANÇAMENT PÚBLIC	10
5.	AGENDA DE PREVISIONS TEMPORALS	10
6.	VALORACIÓ DE LES ACTUACIONS URBANÍSTIQUES CONTINGUDES EN L'AGENDA	12
7.	VIABILITAT ECONÒMICA I FINANCERA DELS SECTORS	15
8.	CONCLUSIÓ SOBRE LA VIABILITAT ECONÒMICA I FINANCERA DELS SECTORS	21
	ANNEXOS: FITXES	
III.	INFORME DE SOSTENIBILITAT ECONÒMICA	
1.	INTRODUCCIÓ	25
2.	DESCRIPCIÓ DE LES ACTUACIONS DEL PLA GENERAL	26
3.	DESCRIPCIÓ DEL TREBALL REALITZAT	29
4.	ANÀLISI DELS RECURSOS FINANCERS DEL MUNICIPI	31
5.	SIMULACIÓ TENDENCIAL DEL RECURSOS FINANCERS DEL MUNICIPI	34
6.	CONCLUSIONS	40
	ANNEXOS: PROJECCIONS FINANCERES	

ANNEX RESUM ESTUDI DE MERCAT

I. ANTECEDENTS

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

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

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

“1. Els municipis amb una població de fins a 30.000 habitants poden formular i aprovar inicialment i provisionalment un únic pla general que inclogui l'ordenació urbanística tant estructural com detallada en els termes dels apartats següents, sense necessitat de disposar d'un pla d'ordenació detallada.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

II. Informe de sostenibilitat econòmica: en funció de les determinacions establertes en el Pla General i en els instruments de planejament de desenvolupament actualitzats en el moment de la seva execució, és aplicable a les actuacions a què es refereix l'article 23.2 de la LUIB, excepte en les de dotació quan no comportin cessions de sòl públic que requereixin el manteniment per l'administració actuant. L'informe pondera l'impacte de l'actuació en les hisendes públiques afectades per la implantació i el manteniment de les infraestructures necessàries o la posada en funcionament i la prestació dels serveis resultants, en els termes establerts en la legislació estatal.

Específicament i en relació amb l'impacte econòmic per a la hisenda local, s'han de quantificar els costos de manteniment per a la posada en marxa i la prestació dels serveis públics necessaris per atendre el creixement urbà que preveu el pla general, i s'ha d'estimar l'import dels ingressos municipals derivats dels principals tributs locals, en funció de l'edificació i la població potencial previstes, avaluats en funció dels escenaris socioeconòmics previsibles fins que estiguin acabades les edificacions que l'actuació comporta. En aquest informe, doncs, s'examina la repercussió de les actuacions derivades del pla en els comptes municipals a llarg termini.

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

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

II. ESTUDI ECONÒMIC FINANCER I MEMÒRIA DE VIABILITAT ECONÒMICA

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

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

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

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

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

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

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

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

2. ACTUACIONS URBANÍSTIQUES CONTINGUDES EN EL PLA GENERAL

Com s'ha comentat anteriorment els municipis amb una població de fins a 30.000 habitants poden formular i aprovar inicialment i provisionalment un únic pla general que inclogui l'ordenació urbanística tant estructural com detallada, en els termes previstos en la legislació, sense necessitat de disposar d'un pla d'ordenació detallada

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

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

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

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

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

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

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

En el Pla General d'Estellencs es defineixen les següents actuacions urbanístiques per naturalesa:

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

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

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

- Actuacions en sectors de sòl urbanitzable a càrrec dels privats
- Actuacions en sòl urbà
- Actuacions aïllades a càrrec de l'Ajuntament o d'altres administracions.

Les inversions previstes corresponen a les actuacions a finançar per privats corresponents a les càrregues urbanístiques estimades de les actuacions en sòl urbà i en sectors de sòl urbanitzable, per un import total estimat inicialment de 836 milers d'euros i les quatre actuacions aïllades previstes, a càrrec de l'Ajuntament o d'altres administracions, per un import total estimat inicialment en 309 milers d'euros.

Inclou dues actuacions aïllades en sòl urbà:

- AA 01 – Torrent de S'Aigo: L'actuació aïllada preveu una parada i un girador per autobusos a l'entrada del nucli urbà, una àrea d'aparcament per a vehicles, i un espai lliure destinat a jocs infantils que, a més, és a l'inici del camí de Puigpunyent.
- AA 03 – S'Arraval: Aquesta actuació preveu la reserva d'un espai lliure al barri de s'Arraval i la continuació d'un vial per connectar, juntament amb l'actuació aïllada AA04, aquest barri fins a arribar a la carretera.

I dues actuacions aïllades en sòl rústic:

- AA02 – Camí de la Mar: Aquesta actuació preveu la reserva d'un aparcament dissuasiu temporal, en sòl rústic, a la sortida nord del nucli urbà pel camí de la Mar, per tal d'oferir aquest servei als veïns de la part nord del nucli.
- AA 04 – Camí a s'Arraval: Preveu un camí per connectar del barri de s'Arraval amb la carretera Ma-10. Aquest camí és de caràcter peatonal, i només es permetrà el pas de vehicles als residents al barri.

També s'inclou el Pla especial en sòl rústic de Cala Estellencs.

3. VALORACIÓ I PREVISIONS DE FINANÇAMENT

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

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

DESGLOSSAMENT OBRES URBANITZACIÓ			unitats m2s/m2st				total euros				TOTAL
Tipus	Nom actuació		CI_VI	EL_PB	H	CI_AP	CI_VI	EL_PB	H	CI_AP	TOTAL
Sòl Urbà	UA 01	Aparcament Eusebi Pascual	0	0		1.019	0	0		71.401	71.401
Sòl urbanitzable	SBO 01	c. de sa Siquia - ctra. de la Mar	1.721	2.626	292		344.705	341.898	9.359		695.962
TOTAL			1.721	2.626		1.019	344.705	341.898		71.401	767.363

Costos unitaris:	Costos urb. Vial	200,29 euros m2/s	Costos urbanitz. aparcament	70,10 euros m2/s
	Costos urb. Verd1	130,19 euros m2/s		
	Costos sistema hidràulic	32,05 euros m2/s		

El 9% afegit correspon a les despeses derivades de les actuacions urbanització, ràtio generalment aplicat en estudis d'aquesta tipologia.

Les actuacions aïllades a càrrec de l'Ajuntament o altres administracions i relatives a sistemes s'estima en el següent import (en euros)

Núm.	Nom	Ús principal	Superfície (m²s)	Cost (m2s)	Superfície VI (m²s)	Superfície AP (m²s)	Superfície IS (m²s)	Superfície EL (m²s)	Costos expropiació	Costos urbanització	TOTAL
AA 01	Torrent de s'Aigo	Sistemes	1.936	5,75	581	622	5	727	11.133	107.692	118.825
AA 02	Camí de la Mar	Sistemes	541	5,75		541			3.108	37.893	41.001
AA 03	S'Arraval	Sistemes	1.479	5,75	382			1.097	8.502	61.909	70.411
AA 04	Camí a s'Arraval	Sistemes	1.043	5,75	1.043				5.997	73.116	79.113
TOTAL AA			4.998		2.006	1.163	5	1.825	28.741	280.609	309.351

Costos urb. Vial actuac	70,10 euros m2/s	Costos urbanitz. Aparcament	70,1 euros m2/s
Costos urb. Verd2	32,05 euros m2/s	Cost expropiació rústic	5,75 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. Corresponen a les mitjanes utilitzades en treballs de planejament d'altres municipis i tenen com a referències el mòdul bàsic del CAIB de desembre de 2024 (aplicant els coeficients previstos), el document de valors bàsics d'immobles urbans de l'ATC i altres publicacions similars:

Costos d'urbanització vials amb tots els serveis (Segons mòduls CAIB. Mòdul bàsic desembre 2024: 673,26). Considerant tipologia (C=0,25), qualitat, coeficient moderador i aplicant un 19% de benefici del constructor	200,29 euros/m²st
--	-------------------

Costos d'urbanització espais lliures de domini públic – parcs i jardins urbans – Verd1 (Segons mòduls CAIB. Mòdul bàsic desembre 2024: 673,26). Considerant tipologia (C=0,1625), qualitat, coeficient moderador i aplicant un 19% de benefici del constructor	130,19 euros/m ² st
Costos d'urbanització sistema hidràulic (Segons mòduls CAIB. Mòdul bàsic desembre 2024: 673,26). Considerant tipologia (C=0,04), qualitat, coeficient moderador i aplicant un 19% de benefici del constructor	32,05 euros/m ² st
Costos d'urbanització espais lliures de domini públic – zona verda – Verd2 (Segons mòduls CAIB. Mòdul bàsic desembre 2024: 673,26). Considerant tipologia (C=0,04), qualitat, coeficient moderador i aplicant un 19% de benefici del constructor	32,05 euros/m ² st
Costos d'urbanització aparcament de vehicles en superfície (Segons mòduls CAIB. Mòdul bàsic desembre 2024: 673,26). Considerant tipologia (C=0,0875), qualitat, coeficient moderador i aplicant un 19% de benefici del constructor	70,10 euros/m ² st
Costos d'urbanització vials actuacions aïllades (Segons mòduls CAIB. Mòdul bàsic desembre 2024: 673,26). Considerant tipologia (C= 0,875), qualitat, coeficient moderador i aplicant un 19% de benefici del constructor	70,10 euros/m ² st

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 d'Estellencs) s'analitzen els recursos financers del municipi, es a dir, els seus recursos propis, els recursos provinents del propi desenvolupament urbanístic, així com els eventuais recursos provinents d'altres administracions.

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

Finalment s'elaboren els escenaris pressupostaris per al període 2026-2042 en base a les hipòtesis de variació d'ingressos i despeses derivades de les previsions de desenvolupament del nou Pla General (L'origen de les dades s'explica a l'apartat 5.2 d'escenaris pressupostaris de l'informe de sostenibilitat econòmica. Les dades provenen de les projeccions de les dades històriques de l'Ajuntament més les previsions de desenvolupament urbanístic).

5. AGENDA DE PREVISIONS TEMPORALS

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

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

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

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

- Actuacions en sectors de sòl urbanitzable a càrrec dels privats
- Actuacions en sòl urbà
- Actuacions aïllades a càrrec de l'Ajuntament o d'altres administracions.

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

El criteri per incloure les actuacions a l'Agenda de previsions temporals està detallat a l'apartat 12 de la memòria del Pla General:

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

- Aparcament i girador busos
- Millora de l'accessibilitat i del sistema de comunicacions
- Millora de la dotació d'aparcament
- Construcció d'habitatge protegit
- Viabilitat econòmica de les actuacions proposades

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

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

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

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

AGENDA: INICI D'ACTUACIONS PER QUINQUENNIS					
Tipus	Nom actuació		1er Quinquenni	2n Quinquenni	3r Quinquenni
Actuacions aïllades	AA 01	Torrent de s'Aigo			
	AA 02	Camí de la Mar			
	AA 03	S'arraval			
	AA 04	Camí a s'arraval			
Sòl urbà					
	UA 01	Aparcament Eusebi Pascual			
Sòl urbanitzable					
	SBO 01	c. de sa Síquia - ctra. de la Mar			
Pla especial en sòl rústic					
	PE 01	Cala Estellencs			

El Pla especial en sòl rústic de Millora del Medi Natural, de Cala Estellencs (PE 01), es preveu pel tercer quinquenni.

L'estimació del cost de les actuacions previstes per quinquennis, especificades detalladament en els apartats precedents, així com l'atribució de les mateixes al sector privat o al sector públic, és presenta en els dos quadres següents (en euros). Pel que fa al sector públic, les obres són en la seva totalitat a càrrec de l'Ajuntament, si bé d'acord amb l'estudi efectuat de les finances municipals dels últims anys (veure apartat 4.1 de l'informe de sostenibilitat econòmica adjunt), es preveu que, d'acord amb les ràtios històriques assolides, com a mínim un 75% del total es pugui cobrir amb subvencions de capital d'altres administracions.

En euros:

AGENDA: OBRES URBANITZACIÓ SECTOR PRIVAT (A CÀRREC DELS PROPIETARIS DEL SÒL)					
Tipus	Nom actuació		1er Quinquenni	2n Quinquenni	3r Quinquenni
Sòl urbà					
	UA 01	Aparcament Eusebi Pascual			77.827
Sòl urbanitzable					
	SBO 01	c. de sa Síquia - ctra. de la Mar		758.599	
TOTAL			0	758.599	77.827
TOTAL TRES QUINQUENNIS					836.426

En euros:

AGENDA: OBRES URBANITZACIÓ SECTOR PÚBLIC (A CÀRREC DE L'AJUNTAMENT)					
Tipus	Nom actuació		1er Quinquenni	2n Quinquenni	3r Quinquenni
	AA 01	Torrent de s'Aigo	118.825		
	AA 02	Camí de la Mar		41.001	
	AA 03	S'arraval			70.411
	AA 04	Camí a s'arraval			79.113
TOTAL			118.825	41.001	149.524
TOTAL TRES QUINQUENNIS					309.351
TOTAL OBRES URBANITZACIÓ PER ANY			23.765	8.200	29.905
TOTAL TRES QUINQUENNIS PER ANY					20.623
TOTAL ENTITATS PÚBLIQUES SUPERIORS (VIA SUBVENCIONS DE CAPITAL)			89.119	30.751	112.143
TOTAL TRES QUINQUENNIS					232.013
TOTAL AJUNTAMENT RESTA			29.706	10.250	37.381
TOTAL TRES QUINQUENNIS					77.338
TOTAL ENTITATS PÚBLIQUES SUPERIORS (VIA SUBVENCIONS DE CAPITAL) PER ANY			17.824	6.150	22.429
TOTAL TRES QUINQUENNIS PER ANY					15.468
TOTAL AJUNTAMENT RESTA PER ANY			5.941	2.050	7.476
TOTAL TRES QUINQUENNIS PER ANY					5.156

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. Tampoc s'inclouen les eventuais inversions relatives al PE previst.

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 urbà					
	UA 01	Aparcament Eusebi Pascual			2
Sòl urbanitzable					
	SBO 01	c. de sa Síquia - ctra. de la Mar		12	
TOTAL			0	12	2
TOTAL TRES QUINQUENNIS					14

AGENDA: SOSTRE			RESIDENCIAL		
Tipus	Nom actuació		1er Quinquenni	2n Quinquenni	3r Quinquenni
Sòl urbà					
	UA 01	Aparcament Eusebi Pascual			315
Sòl urbanitzable					
	SBO 01	c. de sa Síquia - ctra. de la Mar		1.994	
TOTAL			0	1.994	315
TOTAL TRES QUINQUENNIS					2.309

En el sector SBO 01 es dona la possibilitat de fer un habitatge HPO per planta, per tant resultarien 12 o 18 habitatges.

7. VIABILITAT ECONÒMICA I FINANCERA DELS SECTORS

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

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

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

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

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

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

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

on

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

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

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

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

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

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

on

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

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

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

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

PR= Prima de risc, en tant per u.

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

La determinació dels valors estimatius en venda del sòl residencial destinat a ser ocupat per habitatges de renda lliure s'ha fonamentat en les dades obtingudes dels valors del mercat immobiliari per a habitatges situats al terme municipal d'Estellencs 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 Estellencs un mercat actiu de compravenda d'habitatges d'obra nova. En aquest sentit, l'estudi de mercat (dades de març de 2025, juliol de 2025 i octubre 2025) s'ha complementat amb observacions del mercat d'habitatge usat, de diversos portals immobiliaris, en primer lloc d'Estellencs, i atès que l'oferta existent era insuficient, amb mostres de poblacions veïnes. En aquest cas s'han considerat les unitats immobiliàries més similars a les previstes en el Pla General. De l'estudi s'ha posat de manifest un preu mitjà per m² de mercat al voltant dels 4.830 euros/m²st per l'habitatge unifamiliar extensiu (12 observacions de diversos portals d'habitatges usats i 4 promocions d'obra nova), una vegada homogeneïtzats i contrastats amb estadístiques alternatives (estudis generals del mercat immobiliari de Mallorca, portal BBVA Valora, i observacions addicionals del portal Idealista al voltant d'Estellencs). Es pot veure en annex el resum de l'estudi de mercat. Cal esmentar que el municipi d'Estellencs està enquadrat a la zona A als efectes del preu màxim de venda dels habitatges protegits de règim general, a efectes de l'estudi s'ha considerat que els habitatges protegits tindran l'etiqueta energètica C-D, pel que els preu màxim es situa en 2.516,57 euros/m²útil (BOIB 24 de 22 de febrer de 2025).

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

Preu venda d'habitatges lliures (unifamiliars extensiu):	4.830,00 euros/m ² st
Preu venda d'habitatges de protecció (règim general):	2.013,26 euros/m ² st

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

Per als habitatges de protecció s'ha considerat el preu de venda corresponent a la zona A, aplicant un percentatge del 80% per passar de m² útil a construït (2.516,57 x 80%)

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 de desembre 2024 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 unifamiliar aïllada-extensiva (Segons mòduls CAIB. Mòdul bàsic desembre 2024: 673,26). Considerant tipologia, qualitat, coeficient moderador i dimensions per HRLL i aplicant un 19% de benefici del constructor, un 27% d'altres despeses i factor multiplicador	2.238,50 euros/m ² st
--	----------------------------------

Costos de construcció HPO unifamiliar intensiva Mòdul bàsic desembre 2024: 673,26). Considerant tipologia, qualitat, coeficient moderador i dimensions per HPO i aplicant un 19% de benefici del constructor, un 27% d'altres despeses i factor multiplicador	1.587,30 euros/m²st
---	------------------------

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 2,532% al juny de 2025. 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.

Determinació del valor del terreny edificable o valor residual (aprofitament urbanístic net)

Tal i com s'ha explicat anteriorment el valor del terreny edificable o valor residual (i que s'associa al valor de aprofitament urbanístic net) s'obté, per a cada sector de desenvolupament de l'aplicació de la fórmula:

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

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

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

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

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

RESUM AVALUACIÓ ECONÒMICA DE LES ACTUACIONS (ESTIMACIÓ)														
Actuacions	En euros					Vendes	Beneficis (vendes - costos)		Aproximació valor residual del sol (euros/m2s)	Aproximació valor residual del sol (euros/m2 sastre)	TIR resultant mètode dinàmic	TIR de referència	Horitzo considerat (anys)	
	Costos d'urbanització	Despeses derivades urbanització	Costos de construcció	Despeses de gestió promoció i comercialització	Costos totals		euros	% respecte costos						
UA 01	Aparcament Eusebi Pascual	71.401	6.426	634.615	164.317	876.759	1.369.305	492.546	56%	232,6	1.333,6	27,6%	11,0%	6
SB 01	Carrer Mestral	695.962	62.637	3.463.876	753.156	4.975.631	6.276.300	1.300.668	26%	115,1	463,7	13,4%	11,0%	6

8. CONCLUSIÓ SOBRE LA VIABILITAT ECONÒMICA I FINANCERA DELS SECTORS

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

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

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

ANNEXOS DE L'AGENDA I AVALUACIÓ ECONÒMICA FINANCERA: FITXES

UA 01 Aparcament Eusebi Pascual

Dades bàsiques		Costos de construcció		Costos urbanització		Preu de venda	
		€/m2st	€	€/m2s	€	€/m2st	€
Superfície	1.806 m²s						
Sostre total	315 m²st						
Sostre privatitzable	sostre privatitzable residencial	284 m²st					
	sostre privatitzable altres usos						
Sostre residencial segons tipologia	HRLL - RE_IP						
	HRLL - RE_EU	284 m²st	2.238,50	634.614,75		4.830,00	1.369.305,00
	HRLL - RE_IU						
	HPO - RE_IP						
Altres usos							
Sistemes	CI_VI						
	CI_AP	1.019 m²s		70,10	71.401,06		
	EL_PB						
	EQ						
	TOTALS		634.614,75		71.401,06		1.369.305,00

Valor residual del sòl	506.472,75	-86.388,14	420.084,61
€/m2s			232,60

Costos	Costos de construcció	634.614,75
	Costos d'urbanització	71.401,06
	Despeses derivades urbanització (9%)	6.426,10
	Despeses de gestió promoció i comercialització (12%)	164.316,60
	TOTAL	876.758,50

Vendes	Preu de venda	1.369.305,00
--------	---------------	--------------

Benefici	Vendes - Costos	492.546,50
	% respecte de l'inversió	56,18%

Notes:
No es té en compte el valor de repercussió del sòl aportat
No està comptat el possible ús de les plantes soterrani
Les indemnitzacions s'establiran al projecte de reparcel·lació
El sostre privatitzable representa el 90% del AU

Aprofitament urbanístic		Valor repercussió				Total	
	Quocient	euros/m2st	UA/m2st	Sostre (m2st)	UAs	Aprofitament	
HRLL - RE_IP	1,4	0,00	0,00	0	0,000	0,00	euros
HRLL - RE_EU	1,2	1.786,50	1,00	315	315,000	562.747,50	euros
HRLL - RE_IU	1,2	0,00	0,00	0	0,000	0,00	euros
HPO - RE_IP	1,2	0,00	0,00	0	0,000	0,00	euros
Total aprofitament mitjà total				315,000	562.747,50	euros	
Total superfície				1.806 m²s	1.806 m²s		
Total aprofitament mitjà per m2 sol				0,174	311,60		
				UA/m2s	euros/m2s		
Total aprofitament públic (10%)				31,500	56.274,75	euros	
Total aprofitament subjectiu				283,500	506.472,75	euros	
Total superfície				1.806 m²s	1.806 m²s		
Total aprofitament subjectiu per m2 sol				0,157	280,44		
				UA/m2s	euros/m2s		
Carregues del sector					-71.401,06	euros	
Despeses derivades urbanització				9%	-6.426,10	euros	
Prima de risc				11%	-8.560,99	euros	
Total aprofitament urbanístic net					420.084,61	euros	
Total superfície					1.806 m²s		
Total aprofitament urbanístic net per m2 sol					232,60		
					euros/m2s		

Dades bàsiques		Costos de construcció		Costos urbanització		Preu de venda	
		€/m2st	€	€/m2s	€	€/m2st	€
Superfície	8.032 m²s						
Sostre total	1.994 m²st						
Sostre privatitzable	sostre privatitzable residencial	1.794 m²st					
	sostre privatitzable industrial						
Sostre residencial segons tipologia	HRLL - RE_IP						
	HRLL - RE_EU	946 m²st	2.238,50	2.117.163,45		4.830,00	4.568.192,75
	HRLL - RE_IU						
	HPO - RE_IU	848 m²st	1.587,30	1.346.712,94		2.013,26	1.708.106,79
Sòl Industrial							
Sistemes	CI_VI	1.721 m²s		200,29	344.705,10		
	CI_AP						
	EL_PB	2.626 m²s		130,19	341.898,47		
	H	292 m²s		32,05	9.358,60		
TOTALS			3.463.876,39		695.962,17		6.276.299,54

Valor residual del sòl	1.766.373,22	-842.044,63	924.328,60
€/m2s			115,08

Costos	Costos de construcció	3.463.876,39
	Costos d'urbanització	695.962,17
	Despeses derivades urbanització (9%)	62.636,60
	Despeses de gestió promoció i comercialització (12%)	753.155,94
	TOTAL	4.975.631,10

Vendas	Preu de venda	6.276.299,54
---------------	---------------	---------------------

Benefici	Vendes - Costos	1.300.668,44
	% respecte de l'inversió	26,14%

Notes:

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

No està comptat el possible ús de les plantes soterrànies

Les indemnitzacions s'estabiran al projecte de reparcel·lació

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

Aprofitament urbanístic		Valor reperçussió				Total	
Quocient		euros/m ² st	UA/m ² st	Sostre (m ² st)	UAs	Aprofitament	
HRLL - RE IP	1,4	0,00	0,00	0	0,000	0,00	euros
HRLL - RE EU	1,2	1.786,50	1,00	1050,884	1.050,884	1.877.404,27	euros
HRLL - RE IU	1,2	0,00	0,00	0	0,000	0,00	euros
HPO - RE IP	1,2	90,41	0,05	942,7	47,709	85.232,65	euros
Total aprofitament mitjà total					1.098,593	1.962.636,92	euros
Total superfície					8.032 m ² s	8.032 m ² s	
Total aprofitament mitjà per m² sol					0,137	244,36	
					UA/m ² s	euros/m ² s	
Total aprofitament públic (10%)					109,859	196.263,69	euros
Total aprofitament subjectiu					988,734	1.766.373,22	euros
Total superfície					8.032 m ² s	8.032 m ² s	
Total aprofitament subjectiu per m² sol					0,123	219,92	
					UA/m ² s	euros/m ² s	
Carregues del sector						-695.962,17	euros
Despeses derivades urbanització					9%	-62.636,60	euros
Prima de risc					11%	-83.445,86	euros
Total aprofitament urbanístic net						924.328,60	euros
Total superfície						8.032 m ² s	
Total aprofitament urbanístic net per m² sol						115,08	
						euros/m ² s	

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 d'Estellencs.

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 d'Estellencs es defineixen les següents actuacions urbanístiques per naturalesa:

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

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

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

- Actuacions en sectors de sòl urbanitzable a càrrec dels privats
- Actuacions en sòl urbà
- Actuacions aïllades a càrrec de l'Ajuntament o d'altres administracions.

Les inversions previstes corresponen a les actuacions a finançar per privats corresponents a les càrregues urbanístiques estimades de les actuacions en sòl urbà i en sectors de sòl urbanitzable, per un import total estimat inicialment de 836 milers d'euros i les quatre actuacions aïllades previstes, a càrrec de l'Ajuntament o d'altres administracions, per un import total estimat inicialment en 309 milers d'euros.

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

QUINQUENNI	PREVISIONS DE FINANÇAMENT (milers d'euros)			
	Ajuntament	Altres Administracions	Privats	Total
1r (2026-2030)	29,7	89,1	0,00	118,8
2n (2031-2035)	10,3	30,8	758,6	768,8
3r (2036-2040)	37,4	112,1	77,8	227,4
TOTAL	77,3	232,0	836,4	1.145,8

El Pla General preveu un total de 14 habitatges nous distribuïts en un sector de sòl urbanitzable (SB), i un sector en sòl urbà (UA).

En total el Pla general delimita 1 SB i 1 UA que suposen 2.309 m² de nou sostre residencial i les quatre actuacions aïllades, a banda del PE 01 – Cala Estellencs (Pla especial en sòl rústic).

En total en el segon quinquenni (SBO 01) es preveu un total de 12 habitatges amb un màxim de 1.994 m² de sostre. I en el tercer quinquenni (UA 01) es preveu un total de 2 habitatges amb un màxim de 315 m² de sostre. En el sector SBO 01 es dona la possibilitat de fer un habitatge HPO per planta, per tant resultarien 12 o 18 habitatges.

Cal assenyalar, que addicionalment als sectors previstos al Pla General, cal considerar també el potencial de sostre associat a habitatges en solars en sol urbà edificable directament, sense considerat els habitatges buits i secundaris, el que no vol dir que es puguin ajustar a la demanda d'habitatge del municipi.

Les inversions previstes corresponen als següents conceptes:

- Les actuacions a finançar per privats corresponents a les càrregues urbanístiques dels sectors de sòl urbanitzable i de sòl urbà, un total de 836 milers d'euros.

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

- Les actuacions aïllades previstes, per un import total de 309 milers d'euros.

Inclou dues actuacions aïllades en sòl urbà:

- AA 01 – Torrent de S'Aigo: L'actuació aïllada preveu una parada i un girador per autobusos a l'entrada del nucli urbà, una àrea d'aparcament per a vehicles, i un espai lliure destinat a jocs infantils que, a més, és a l'inici del camí de Puigpunyent.
- AA 03 – S'Arraval: Aquesta actuació preveu la reserva d'un espai lliure al barri de s'Arraval i la continuació d'un vial per connectar, juntament amb l'actuació aïllada AA04, aquest barri fins a arribar a la carretera.

I dues actuacions aïllades en sòl rústic:

- AA02 – Camí de la Mar: Aquesta actuació preveu la reserva d'un aparcament dissuasiu temporal, en sòl rústic, a la sortida nord del nucli urbà pel camí de la Mar, per tal d'oferir aquest servei als veïns de la part nord del nucli.
- AA 04 – Camí a s'Arraval: Preveu un camí per connectar del barri de s'Arraval amb la carretera Ma-10. Aquest camí és de caràcter peatonal, i només es permetrà el pas de vehicles als residents al barri.

2.3 Pel que fa a les previsions de demanda, les estimacions de creixement demogràfic de la memòria social del Pla General en el seu apartat 4, estableixen tres possibles escenaris baix, mitjà i alt. Els resultats d'aquests escenaris suposa unes estimacions de variació de població fins al 2045 respecte els 379 habitants del 2024, de menys 4, més 91 i més 181 habitants respectivament. Per altra banda, això representa una variació de llars de mes 9, més 24 i més 94 respectivament, respecte les 186 llars del 2024 (per 370 habitatges residencials al 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 20 habitatges màxims previstos en el Pla General. Això suposa un creixement de l'11%, és a dir aproximadament un 0,7% anual en els pròxims 15 anys, respecte les llars actuals, i que es pot extrapolar també a habitatges.

Com es pot comprovar la capacitat de creixement del municipi derivada del seu potencial de nous habitatges i del sòl i habitatges ja existents, 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, la major part de les empreses són del sector serveis i hosteleria.

El sector serveis és el que concentra una major ocupació al municipi d'Estellencs, que inclou 320 places reglades segons la memòria del Pla:

- 111 places hoteleres.
- 10 places d'agroturisme.
- 32 places de turisme d'interior.
- 22 d'habitatges turístics de vacances (HTV).
- 145 en estades turístiques en habitatges (ETH).

De les 160 persones afiliades a la seguretat social al març del 2024, la major part es dediquen al sector serveis, i sobretot en el subsector turístic.

Atesa la relació entre les places turístiques i els habitants del municipi (320 versus 379) semblaria que no caldria incrementar més aquesta ràtio mitjançant el Pla General.

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, 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 d'Estellencs, adjuntem a continuació un conjunt de dades i indicadors financers rellevants que es deriven de la informació continguda en els seus estats de liquidació i financers dels últims exercicis (milers d'euros):

	Pressupost		Provisionals				Executats				
	2025	Variació	2024	Variació	2023	Variació	2022	Variació	2021	Variació	2020
Ingressos corrents											
Impostos directes	189	26%	150	-21%	191	9%	175	-28%	242	47%	164
Impostos Indirectes	88	410%	17	-82%	98	279%	26	151%	10	-36%	16
Taxes i preus públics	170	365%	37	-78%	166	41%	118	21%	97	-1%	98
Transferències corrents	311	-37%	496	31%	377	-9%	413	4%	396	32%	300
Altres ingressos	0	0%	0	0%	0	0%	0	0%	0	0%	0
Total ingressos corrents	759	8%	700	-16%	832	14%	732	-2%	745	29%	578
Despeses corrents											
Personal	326	11%	294	-22%	375	14%	329	17%	282	18%	239
Bens corrents i serveis corrents	396	-6%	420	-43%	734	83%	402	26%	318	21%	262
Despeses financeres	4	188%	1	-73%	5	166%	2	23%	1	-54%	3
Transferències corrents	18	0%	18	-31%	26	70%	15	-33%	23	15%	20
Total despeses corrents	744	1%	733	-36%	1.139	52%	748	20%	625	19%	524
Superavit o deficit d'explotació	15	-144%	-33	-89%	-307	1787%	-16	-114%	120	124%	54
Ingressos capital											
Transferències capital	0	-100%	1.054	73%	610	6%	575	57%	367	378%	77
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
Total ingressos de capital	0	-100%	1.054	73%	610	6%	575	57%	367	378%	77
Despeses capital											
Inversions reals	2	-100%	639	-18%	776	705%	96	-74%	373	212%	120
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%	0	0%	0	0%	0	0%	0
Total despeses de capital	2	-100%	639	-18%	776	705%	96	-74%	373	212%	120
Superavit o deficit de capital	-2	-100%	416	-350%	-166	-135%	478	-8464%	-6	-87%	-43
Superavit o deficit de l'exercici	13	-97%	382	-181%	-473	-202%	462	305%	114	967%	11
Altres dades											
Resultat pressupostari ajustat	15	-144%	-33	-89%	-307	-611%	60	-36%	93	771%	11
Romanent de tresoreria per a d.g.	683	2%	669	-5%	702	-30%	1.009	-23%	1.307	2%	1.278
Endeutament bancari	0	0%	0	0%	0	0%	0	0%	0	-100%	57
Ràtio deute	0%		0%		0%		0%		0%		10%

En base a aquests paràmetres tenim que la situació financera de l'Ajuntament d'Estellencs a 31 de desembre de 2024 presentava (segons dades provisionals, atès que ni l'exercici 2023 ni el 2024 s'han rendit al Tribunal de Comptes):

- Un superàvit d'explotació de 54 milers d'euros en el decurs dels exercicis del 2020 al 2022 (el 2023 i 2024 son provisionals).
- Un romanent de tresoreria i resultat pressupostari positiu en el decurs dels exercicis 2020-2022. Al 2023 i 2024 es manté positiu per un import mínim estimat de 702 i 669 milers d'euros..
- Un deute financer zero al tancament de l'exercici 2023 i que manté al 2023 i 2024.

En relació a la situació provisional a 31 de desembre de 2024 cal ressaltar el romanent de tresoreria per a despeses generals mínim estimat, per un import de 669 milers d'euros, 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 2020-2024 la inversió anual mitjana de l'Ajuntament ha estat de 401 milers d'euros anuals, dels quals la major part s'ha cobert amb subvencions de capital d'altres administracions.

En aquest sentit, si les inversions del Pla General a càrrec de l'ajuntament (4 actuacions aïllades) es desenvolupessin en els quinquennis previstos, la inversió mitjana anual dels tres quinquennis seria de 20 milers d'euros (309 milers d'euros entre 15 anys), nivell que està molt per sota de la mitjana d'inversió de l'Ajuntament dels 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 75% de la inversió, força inferior al pràcticament 100% assolit als últims anys.

Adicionalment cal assenyalar que com s'ha comentat anteriorment la ràtio d'endeutament zero de l'Ajuntament a finals del 2024, el que suposa una capacitat per a concertar endeutament a futur a mesura que s'amortitzi el deute antic, i si cal mitjançant un Pla econòmic financer.

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

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

4.2 Recursos provinents del desenvolupament urbanístic

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

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

AGENDA: APROFITAMENT AJUNTAMENT (euros)						
Tipus	Nom actuació		1er Quinquenni	2n Quinquenni	3r Quinquenni	
Sòl urbà	UA 01	Aparcament Eusebi Pascual			56.275	Residencial
Sòl urbanitzable	SBO 01	c. de sa Síquia - ctra. de la Mar		196.264		Residencial
TOTAL			0	196.264	56.275	
TOTAL TRES QUINQUENNIS					252.538	

Com es pot comprovar, en els tres quinquennis aquests recursos s'estimen inicialment en un import de 253 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 (en milers d'euros):

QUINQUENNI	PREVISIONS DE FINANÇAMENT (milers d'euros)			
	Ajuntament	Altres Administracions	Privats	Total
1r (2026-2030)	29,7	89,1	0,00	118,8
2n (2031-2035)	10,3	30,8	758,6	768,8
3r (2036-2040)	37,4	112,1	77,8	227,4
TOTAL	77,3	232,0	836,4	1.145,8

L'import corresponent a altres administració corresponen a la hipòtesis prudent del 75% estimat, molt inferior els valors registrats per l'Ajuntament en els últims anys.

En aquest sentit el Pla General preveu un finançament per 232 milers d'euros provinents de subvencions de capital d'altres administracions en el període 2026-2040. Això suposa 15 milers d'euros anuals en els tres quinquennis, respecte els 537 milers d'euros anuals que de mitjana ha rebut en el període 2020-2024.

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

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

5. SIMULACIÓ TENDENCIAL DEL RECURSOS FINANCERS DEL MUNICIPI

5.1 Resum de necessitats de finançament i recursos aplicables

Recapitulant, el Pla General preveu en el període 2026-2040 unes necessitats de finançament d'actuacions urbanístiques que no son a càrrec de sectors o polígons per un import de 309 milers d'euros.

	PREVISIONS DE FINANÇAMENT (milers d'euros)			
QUINQUENNI	Ajuntament	Altres Administracions	Privats	Total
1r (2026-2030)	29,7	89,1	0,00	118,8
2n (2031-2035)	10,3	30,8	758,6	768,8
3r (2036-2040)	37,4	112,1	77,8	227,4
TOTAL	77,3	232,0	836,4	1.145,8

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

a) Recursos provinents del desenvolupament urbanístic:

Es preveu un import estimat inicialment en 253 milers d'euros de recursos procedents del 10% d'aprofitament municipal en sòl residencial i terciari. En aquest sentit, aquests aprofitaments a rebre, afectes al Patrimoni Públic de Sòl i Habitatge s'hauran de destinar a les finalitats que estableix la legislació urbanística, i preferentment a les promocions d'habitatge de protecció previstes.

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

b) Recursos propis

Tal i com s'ha comentat anteriorment, en el període 2020-2024 la inversió anual mitjana de l'Ajuntament ha estat de prop de 401 milers d'euros anuals, coberts en la seva major part amb subvencions de capital d'altres administracions. En aquest sentit, si les inversions del Pla General a càrrec de l'Ajuntament es desenvolupessin en els tres quinquennis previstos, la inversió mitjana anual seria de 20 milers d'euros (309 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 2024 es situa en un import mínim estimat de 669 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 232 milers d'euros provinents de subvencions de capital d'altres administracions en el període 2026-2040. Això suposa 15 milers d'euros anuals, respecte els 537 milers d'euros anuals que de mitjana ha rebut en el període 2020-2024.

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 d'Estellencs 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 2026-2042 construït en base a les següents hipòtesis de variació d'ingressos i despeses derivades del desenvolupament del Pla General, és a dir, l'estimació de l'import dels ingressos municipals derivats dels principals tributs locals, en funció de l'edificació i població potencial previstes, avaluats en funció dels escenaris socioeconòmics previsibles fins que siguin acabades les edificacions que l'actuació comporta, així com les despeses de manteniment per la posada en marxa i la prestació dels serveis públics necessaris per a atendre el creixement urbà previst al Pla General així com el manteniment de les diferents infraestructures.

Impostos Directes:

Impost sobre Béns Immobles (IBI): Els ingressos per IBI del 2025 són el resultat d'aplicar als valors cadastrals un tipus del 0,50% (el mateix que per l'exercici 2024). 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 0,7% anual fins al 2042 (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 0,7% anual)

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

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

Impostos indirectes:

Per que fa a l'impost sobre construccions es preveu un increment inflacionari partint de les previsions previstes per al 2023 i 2024, 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 2024 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 2024 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 100 milers d'euros (en un 75% finançades amb transferències de capital). Es preveu un creixement anual equivalent a inflació. No s'han considerat altres inversions. Es preveu el refinançament del deute antic per cobrir transitòriament les inversions previstes si no es possible incrementar la cobertura via subvencions o mitjançant el romanent de tresoreria.

Altres supòsits:

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

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

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

L'Ajuntament d'Estellencs, situat a la comarca de la Serra de Tramontana, que arriba al voltant dels 379 habitants presta serveis previstos a la Llei Municipal i de Règim Local de Les Illes Balears

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

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

- Partint de la situació econòmico-financera de l'Ajuntament d'Estellencs a finals de l'exercici 2024, 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 100 milers d'euros anuals que s'ha fixat podria encabir aquestes inversions en la mesura que no es cobrissin amb els recursos associats al desenvolupament urbanístic o amb el romanent de tresoreria acumulat. L'exercici de projecció només s'ha realitzat a efectes d'avaluar la capacitat financera de l'Ajuntament considerant l'impacte estimat del Pla General en els ingressos i despeses corrents municipals. En tot cas, l'Ajuntament haurà de compatibilitzar el pla d'inversions derivat del Pla General, amb els diferents plans d'inversions que pugui decidir executar associats a altres infraestructures i serveis tècnics, així com a equipaments públics.

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 d'Estellencs

5.3 Escenari associat al Pla General

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

	Estimat 2024	Previsió Final	Variació
Increment de llars		20	
Llars	186	206	10,75%
<u>Ingressos</u>			
IBI Urbana	137	152	15
IVTM	19	21	2
IAE	2	2	0
Serveis municipals	77	85	8
Ocupació via pública	5	6	1
Total	240	266	26
<u>Despeses</u>			
Manteniments infraestructures	34	38	4
Altres serveis	124	137	13
Total	158	175	17
Marge total	82	91	9

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

En un escenari de càlcul alternatiu, a efectes comparatius, si apliquem unes ràtios de manteniment estàndards sobre les superfícies de sistemes del Pla general, poden inferir un cost de manteniment associat de 26 milers d'euros segons detall (en euros):

Concepte de manteniment	Superfície m2/s	Euros m2/s		Total
Vials	3.727	2,35		8.758,29
Parc i jardins urbans (Verd1)	2.626	4,50		11.817,68
Altres zones verdes (verd2)	1.825	0,50		912,27
Domini hidràulic	292	0,50		146,00
Total				21.488,23

Aparcaments	2.181	2,35		5.126,43
-------------	-------	------	--	----------

Aquest cost directe seria pràcticament igual als ingressos directes del creixement estimats de 26 milers d'euros, si bé en les despeses s'inclou també el cost de manteniment de les actuacions aïllades, i que com a tals no només son atribuïbles a les noves llars.

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 d'Estellencs.

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):

	PREVISIONS DE FINANÇAMENT (milers d'euros)			
QUINQUENNI	Ajuntament	Altres Administracions	Privats	Total
1r (2026-2030)	29,7	89,1	0,00	118,8
2n (2031-2035)	10,3	30,8	758,6	768,8
3r (2036-2040)	37,4	112,1	77,8	227,4
TOTAL	77,3	232,0	836,4	1.145,8

Les inversions previstes corresponen als següents conceptes:

- Les actuacions a finançar per privats corresponents a les càrregues urbanístiques dels sectors de sòl urbanitzable i de sòl urbà, un total de 836 milers d'euros.

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

- Les actuacions aïllades previstes, per un import total de 309 milers d'euros.

El Pla General preveu un total de 14 habitatges nous distribuïts en un sector de sòl urbanitzable (SB), i un sector en sòl urbà (UA).

En total el Pla general delimita 1 SB i 1 UA que suposen 2.309 m² de nou sostre residencial i les quatre actuacions aïllades, a banda del PE 01 – Cala Estellencs (Pla especial en sòl rústic).

En total en el segon quinquenni (SBO 01) es preveu un total de 12 habitatges amb un màxim de 1.994 m² de sostre. I en el tercer quinquenni (UA 01) es preveu un total de 2 habitatges amb un màxim de 315 m² de sostre. En el sector SBO 01 es dona la possibilitat de fer un habitatge HPO per planta, per tant resultarien 12 o 18 habitatges.

Pel que fa a les previsions de demanda, les estimacions de creixement demogràfic de la memòria social del Pla General en el seu apartat 4, estableixen tres possibles escenaris baix, mitjà i alt. Els resultats d'aquests escenaris suposa unes estimacions de variació de població fins al 2045 respecte els 379 habitants del 2024, de menys 4, més 91 i més 181 habitants respectivament. Per altra banda, això representa una variació de llars de mes 9, més 24 i més 94 respectivament, respecte les 186 llars del 2024 (per 370 habitatges residencials al 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 20 habitatges màxims previstos en el Pla General. Això suposa un creixement de l'11%, és a dir aproximadament un 0,7% anual en els pròxims 15 anys, respecte les llars actuals, i que es pot extrapolar també a habitatges.

Com es pot comprovar la capacitat de creixement del municipi derivada del seu potencial de nous habitatges i del sòl i habitatges ja existents, 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, la major part de les empreses són del sector serveis i hosteleria.

El sector serveis és el que concentra una major ocupació al municipi d'Estellencs, que inclou 320 places reglades segons la memòria del Pla:

- 111 places hoteleres.
- 10 places d'agroturisme.
- 32 places de turisme d'interior.
- 22 d'habitatges turístics de vacances (HTV).
- 145 en estades turístiques en habitatges (ETH).

De les 160 persones afiliades a la seguretat social al març del 2024, la major part es dediquen al sector serveis, i sobretot en el subsector turístic.

Atesa la relació entre les places turístiques i els habitants del municipi (320 versus 379) semblaria que no caldria incrementar més aquesta ràtio mitjançant el Pla General.

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

6.4 Resum de necessitats financeres i recursos aplicables

Com s'ha comentat anteriorment, el Pla General preveu en el període 2026-2040 unes necessitats de finançament d'actuacions urbanístiques que no son a càrrec de sectors o polígons per un import de 305 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 252 milers d'euros de recursos procedents del 10% d'aprofitament municipal en sòl residencial i terciari. En aquest sentit, aquests aprofitaments a rebre, afectes al Patrimoni Públic de Sòl i Habitatge s'hauran de destinar a les finalitats que estableix la legislació urbanística, i preferentment a les promocions d'habitatge de protecció previstes.

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

b) Recursos propis

Tal i com s'ha comentat anteriorment, en el període 2020-2024 la inversió anual mitjana de l'Ajuntament ha estat de prop de 401 milers d'euros anuals, coberts en la seva major part amb subvencions de capital d'altres administracions. En aquest sentit, si les inversions del Pla General a càrrec de l'Ajuntament es desenvolupessin en els tres quinquennis previstos, la inversió mitjana anual seria de 20 milers d'euros (309 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 2024 es situa en un import mínim estimat de 669 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 232 milers d'euros provinents de subvencions de capital d'altres administracions en el període 2026-2040. Això suposa 15 milers d'euros anuals, respecte els 537 milers d'euros anuals que de mitjana ha rebut en el període 2020-2024.

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 d'Estellencs 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 d'Estellencs a finals de l'exercici 2024, 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 100 milers d'euros anuals que s'ha fixat podria encabir aquestes inversions en la mesura que no es cobrissin amb els recursos associats al desenvolupament urbanístic o amb el romanent de tresoreria acumulat. L'exercici de projecció només s'ha realitzat a efectes d'avaluar la capacitat financera de l'Ajuntament considerant l'impacte estimat del Pla General en els ingressos i despeses corrents municipals. En tot cas, l'Ajuntament haurà de compatibilitzar el pla d'inversions derivat del Pla General, amb els diferents plans d'inversions que pugui decidir executar associats a altres infraestructures i serveis tècnics, així com a equípaments 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 d'Estellencs

ANNEXOS DE L'INFORME DE SOSTENIBILITAT ECONÒMICA: PROJECCIONS FINANCERES

AJUNTAMENT D'ESTELLENCS

ANNEX 1/7

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

	Realitzat 2024	Previsió 2025	Variació	2026	Variació
Ingressos corrents					
Impostos directes	150	190	26,7%	194	2,1%
Impostos Indirectes	17	88	417,6%	35	-60,2%
Taxes i preus públics	37	170	359,5%	174	2,5%
Transferències corrents	496	311	-37,3%	400	28,6%
Altres ingressos	0	0	0,0%	0	0,0%
Deteriorament incobrables	0	0	0,0%	-8	0,0%
	700	759	8,4%	795	4,7%
Despeses corrents					
Personal	294	326	10,9%	333	2,0%
Bens corrents i serveis corrents	420	396	-5,7%	403	1,8%
Transferències corrents	18	18	0,0%	18	1,5%
	732	740	1,1%	754	1,9%
Superavit o deficit corrent abans interessos	-32	19		41	
Interessos crèdits llarg termini	0	0		0	
Altres despeses financeres	1	4		4	
Superavit o deficit corrent després interessos	-33	15		37	
Operacions de capital					
Proces inversor	639	502		600	
Amortització passius financers	0	0		0	
	639	502		600	
Fonts de finançament de tercers					
Subvencions de capital	1.054	0		75	
Concertació de préstecs	0	0		0	
	1.054	0		75	
Resultat operacions de capital	415	-502		-525	
Resultat pressupostari previ	382	-487		-488	
Endeutament financer					
Préstecs a llarg termini	0	0		0	
Operacions de tresoreria	0	0		0	
	0	0		0	
ROMANENT DE TRESORERIA					
Deutors a curt termini	700	770		325	
Tresoreria	1.094	49		493	
Creditors a curt termini	-125	-138		-123	
Desviacions de finançament	-1.000	-500		0	
	669	682		694	
Ratio endeutament/ingressos corrents	0,0%	0,0%		0,0%	
Ratio estalvi net	-4,7%	-76,7%		4,7%	
Ratio romanent de tresoreria/ingressos	95,6%	89,9%		87,3%	
Ratio capacitat de retorn dels préstecs	0,0	0,0		0,0	

AJUNTAMENT D'ESTELLENCES

ANNEX 2/7

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

	2027	Variació	2028	Variació	2029	Variació
Ingressos corrents						
Impostos directes	198	2,1%	202	2,1%	206	2,1%
Impostos Indirectes	36	1,5%	36	1,5%	37	1,5%
Taxes i preus públics	178	1,8%	181	1,8%	184	1,8%
Transferències corrents	409	2,2%	418	2,2%	427	2,2%
Altres ingressos	0	0,0%	0	0,0%	0	0,0%
Deteriorament incobrables	-8	2,3%	-9	2,3%	-9	2,3%
	811	2,1%	828	2,1%	845	2,1%
Despeses corrents						
Personal	338	1,5%	343	1,5%	348	1,5%
Bens corrents i serveis corrents	410	1,8%	418	1,8%	425	1,8%
Transferències corrents	19	1,5%	19	1,5%	19	1,5%
	766	1,6%	779	1,7%	792	1,7%
Superavit o deficit corrent abans interessos	45		49		53	
Interessos crèdits llarg termini	0		0		0	
Altres despeses financeres	4		4		4	
Superavit o deficit corrent despres interessos	41		45		49	
Operacions de capital						
Proces inversor	100		102		103	
Amortització passius financers	0		0		0	
	100		102		103	
Fons de finançament de tercers						
Subvencions de capital	75		76		77	
Concertació de préstecs	0		0		0	
	75		76		77	
Resultat operacions de capital	-25		-25		-26	
Resultat pressupostari previ	16		20		23	
Endeutament financer						
Préstecs a llarg termini	0		0		0	
Operacions de tresoreria	0		0		0	
	0		0		0	
ROMANENT DE TRESORERIA						
Deutors a curt termini	330		335		341	
Tresoreria	459		475		494	
Creditors a curt termini	-79		-80		-82	
Desviacions de finançament	0		0		0	
	710		730		753	
Ratio endeutament/ingressos corrents	0,0%		0,0%		0,0%	
Ratio estalvi net	5,1%		5,4%		5,8%	
Ratio romanent de tresoreria/ingressos	87,5%		88,1%		89,1%	
Ratio capacitat de retorn dels préstecs	0,0		0,0		0,0	

AJUNTAMENT D'ESTELLENCS

ANNEX 3/7

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

	2030	Variació	2031	Variació	2032	Variació
Ingressos corrents						
Impostos directes	211	2,1%	215	2,1%	220	2,1%
Impostos Indirectes	37	1,5%	38	1,5%	38	1,5%
Taxes i preus públics	188	1,8%	191	1,8%	195	1,8%
Transferències corrents	436	2,2%	446	2,2%	456	2,2%
Altres ingressos	0	0,0%	0	0,0%	0	0,0%
Deteriorament incobrables	-9	2,3%	-9	2,3%	-9	2,3%
	863	2,1%	880	2,1%	899	2,1%
Despeses corrents						
Personal	353	1,5%	358	1,5%	364	1,5%
Bens corrents i serveis corrents	433	1,8%	440	1,8%	448	1,8%
Transferències corrents	19	1,5%	20	1,5%	20	1,5%
	805	1,7%	818	1,7%	832	1,7%
Superavit o deficit corrent abans interessos	58		62		67	
Interessos crèdits llarg termini	0		0		0	
Altres despeses financeres	4		4		5	
Superavit o deficit corrent despres interessos	53		58		62	
Operacions de capital						
Proces inversor	105		106		108	
Amortització passius financers	0		0		0	
	105		106		108	
Fonts de finançament de tercers						
Subvencions de capital	78		80		81	
Concertació de préstecs	0		0		0	
	78		80		81	
Resultat operacions de capital	-26		-27		-27	
Resultat pressupostari previ	27		31		35	
Endeutament financer						
Préstecs a llarg termini	0		0		0	
Operacions de tresoreria	0		0		0	
	0		0		0	
ROMANENT DE TRESORERIA						
Deutors a curt termini	346		352		358	
Tresoreria	517		544		575	
Creditors a curt termini	-83		-84		-86	
Desviacions de finançament	0		0		0	
	781		812		847	
Ratio endeutament/ingressos corrents	0,0%		0,0%		0,0%	
Ratio estalvi net	6,2%		6,6%		6,9%	
Ratio romanent de tresoreria/ingressos	90,5%		92,2%		94,3%	
Ratio capacitat de retorn dels préstecs	0,0		0,0		0,0	

AJUNTAMENT D'ESTELLENCS

ANNEX 4/7

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

	2033	Variació	2034	Variació	2035	Variació
Ingressos corrents						
Impostos directes	224	2,1%	229	2,1%	234	2,1%
Impostos Indirectes	39	1,5%	39	1,5%	40	1,5%
Taxes i preus públics	198	1,8%	202	1,8%	206	1,9%
Transferències corrents	466	2,2%	476	2,2%	487	2,2%
Altres ingressos	0	0,0%	0	0,0%	0	0,0%
Deteriorament incobrables	-10	2,3%	-10	2,3%	-10	2,3%
	917	2,1%	936	2,1%	955	2,1%
Despeses corrents						
Personal	369	1,5%	375	1,5%	380	1,5%
Bens corrents i serveis corrents	456	1,8%	464	1,8%	473	1,8%
Transferències corrents	20	1,5%	21	1,5%	21	1,5%
	845	1,7%	859	1,7%	874	1,7%
Superavit o deficit corrent abans interessos	72		77		82	
Interessos crèdits llarg termini	0		0		0	
Altres despeses financeres	5		5		5	
Superavit o deficit corrent despres interessos	67		72		77	
Operacions de capital						
Proces inversor	109		111		113	
Amortització passius financers	0		0		0	
	109		111		113	
Fons de finançament de tercers						
Subvencions de capital	82		83		84	
Concertació de préstecs	0		0		0	
	82		83		84	
Resultat operacions de capital	-27		-28		-28	
Resultat pressupostari previ	40		44		49	
Endeutament financer						
Préstecs a llarg termini	0		0		0	
Operacions de tresoreria	0		0		0	
	0		0		0	
ROMANENT DE TRESORERIA						
Deutors a curt termini	364		369		376	
Tresoreria	611		650		695	
Creditors a curt termini	-87		-88		-90	
Desviacions de finançament	0		0		0	
	887		931		980	
Ratio endeutament/ingressos corrents	0,0%		0,0%		0,0%	
Ratio estalvi net	7,3%		7,7%		8,1%	
Ratio romanent de tresoreria/ingressos	96,7%		99,5%		102,6%	
Ratio capacitat de retorn dels préstecs	0,0		0,0		0,0	

AJUNTAMENT D'ESTELLENCS

ANNEX 5/7

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

	2036	Variació	2037	Variació	2038	Variació
Ingressos corrents						
Impostos directes	238	2,1%	243	2,1%	248	2,1%
Impostos Indirectes	41	1,5%	41	1,5%	42	1,5%
Taxes i preus públics	209	1,9%	213	1,9%	217	1,9%
Transferències corrents	497	2,2%	508	2,2%	519	2,2%
Altres ingressos	0	0,0%	0	0,0%	0	0,0%
Deteriorament incobrables	-10	2,3%	-11	2,3%	-11	2,3%
	975	2,1%	995	2,1%	1.016	2,1%
Despeses corrents						
Personal	386	1,5%	392	1,5%	398	1,5%
Bens corrents i serveis corrents	481	1,8%	490	1,8%	498	1,8%
Transferències corrents	21	1,5%	22	1,5%	22	1,5%
	888	1,7%	903	1,7%	918	1,7%
Superavit o deficit corrent abans interessos	87		93		98	
Interessos crèdits llarg termini	0		0		0	
Altres despeses financeres	5		5		5	
Superavit o deficit corrent despres interessos	82		88		93	
Operacions de capital						
Proces inversor	114		116		118	
Amortització passius financers	0		0		0	
	114		116		118	
Fons de finançament de tercers						
Subvencions de capital	86		87		88	
Concertació de préstecs	0		0		0	
	86		87		88	
Resultat operacions de capital	-29		-29		-29	
Resultat pressupostari previ	54		59		64	
Endeutament financer					0	
Préstecs a llarg termini	0		0		0	
Operacions de tresoreria	0		0		0	
	0		0		0	
ROMANENT DE TRESORERIA						
Deutors a curt termini	382		388		394	
Tresoreria	744		797		856	
Creditors a curt termini	-91		-93		-94	
Desviacions de finançament	0		0		0	
	1.034		1.092		1.156	
Ratio endeutament/ingressos corrents	0,0%		0,0%		0,0%	
Ratio estalvi net	8,4%		8,8%		9,2%	
Ratio romanent de tresoreria/ingressos	106,0%		109,7%		113,8%	
Ratio capacitat de retorn dels préstecs	0,0		0,0		0,0	

AJUNTAMENT D'ESTELLENCES

ANNEX 6/7

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

	2039	Variació	2040	Variació	2041	Variació
Ingressos corrents						
Impostos directes	254	2,1%	259	2,1%	264	2,1%
Impostos Indirectes	42	1,5%	43	1,5%	44	1,5%
Taxes i preus públics	221	1,9%	225	1,9%	229	1,9%
Transferències corrents	531	2,2%	542	2,2%	554	2,2%
Altres ingressos	0	0,0%	0	0,0%	0	0,0%
Deteriorament incobrables	-11	2,2%	-11	2,2%	-12	2,2%
	1.037	2,1%	1.059	2,1%	1.080	2,1%
Despeses corrents						
Personal	404	1,5%	410	1,5%	416	1,5%
Bens corrents i serveis corrents	507	1,8%	517	1,8%	526	1,8%
Transferències corrents	22	1,5%	23	1,5%	23	1,5%
	933	1,7%	949	1,7%	964	1,7%
Superavit o deficit corrent abans interessos	104		110		116	
Interessos crèdits llarg termini	0		0		0	
Altres despeses financeres	5		5		5	
Superavit o deficit corrent despres interessos	99		105		111	
Operacions de capital						
Proces inversor	120		121		123	
Amortització passius financers	0		0		0	
	120		121		123	
Fons de finançament de tercers						
Subvencions de capital	90		91		92	
Concertació de préstecs	0		0		0	
	90		91		92	
Resultat operacions de capital	-30		-30		-31	
Resultat pressupostari previ	69		74		80	
Endeutament financer	0		0		0	
Préstecs a llarg termini	0		0		0	
Operacions de tresoreria	0		0		0	
	0		0		0	
ROMANENT DE TRESORERIA						
Deutors a curt termini	401		407		414	
Tresoreria	920		989		1.064	
Creditors a curt termini	-96		-98		-99	
Desviacions de finançament	0		0		0	
	1.225		1.299		1.379	
Ratio endeutament/ingressos corrents	0,0%		0,0%		0,0%	
Ratio estalvi net	9,5%		9,9%		10,2%	
Ratio romanent de tresoreria/ingressos	118,1%		122,7%		127,6%	
Ratio capacitat de retorn dels préstecs	0,0		0,0		0,0	

AJUNTAMENT D'ESTELLENCS

ANNEX 7/7

PROJECCIONS FINANCERES

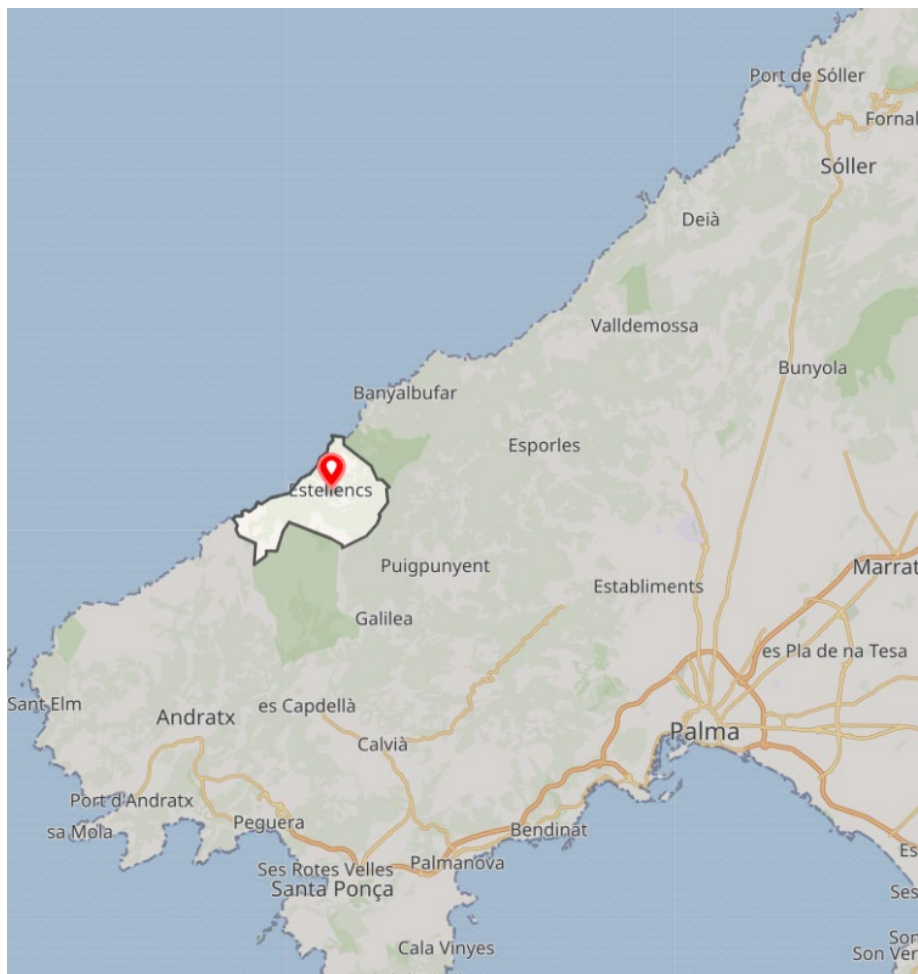
Simulació d'escenari pressupostari (milers d'euros)

	2042	Variació	2043	Variació	2044	Variació	2045	Variació
Ingressos corrents								
Impostos directes	270	2,1%	276	2,1%	281	2,1%	287	2,1%
Impostos Indirectes	44	1,5%	45	1,5%	46	1,5%	46	1,5%
Taxes i preus públics	234	1,9%	238	1,9%	243	1,9%	247	1,9%
Transferències corrents	567	2,2%	579	2,2%	592	2,2%	605	2,2%
Altres ingressos	0	0,0%	0	0,0%	0	0,0%	0	0,0%
Deteriorament incobrables	-12	2,2%	-12	2,2%	-12	2,2%	-13	2,2%
	1.103	2,1%	1.126	2,1%	1.149	2,1%	1.173	2,1%
Despeses corrents								
Personal	422	1,5%	428	1,5%	435	1,5%	441	1,5%
Bens corrents i serveis corrents	535	1,8%	545	1,8%	555	1,8%	565	1,8%
Transferències corrents	23	1,5%	24	1,5%	24	1,5%	24	1,5%
	980	1,7%	997	1,7%	1.013	1,7%	1.030	1,7%
Superavit o deficit corrent abans interessos	122		129		136		143	
Interessos crèdits llarg termini	0		0		0		0	
Altres despeses financeres	5		6		6		6	
Superavit o deficit corrent despres interessos	117		123		130		137	
Operacions de capital								
Proces inversor	125		127		129		131	
Amortització passius financers	0		0		0		0	
	125		127		129		131	
Fons de finançament de tercers								
Subvencions de capital	94		95		97		98	
Concertació de préstecs	0		0		0		0	
	94		95		97		98	
Resultat operacions de capital	-31		-32		-32		-33	
Resultat pressupostari previ	86		92		98		104	
Endeutament financer	0		0		0		0	
Préstecs a llarg termini	0		0		0		0	
Operacions de tresoreria	0		0		0		0	
	0		0		0		0	
ROMANENT DE TRESORERIA								
Deutors a curt termini	421		428		435		442	
Tresoreria	1.145		1.231		1.323		1.422	
Creditors a curt termini	-101		-102		-104		-106	
Desviacions de finançament	0		0		0		0	
	1.465		1.556		1.654		1.759	
Ratio endeutament/ingressos corrents	0,0%		0,0%		0,0%		0,0%	
Ratio estalvi net	10,6%		11,0%		11,3%		11,7%	
Ratio romanent de tresoreria/ingressos	132,8%		138,3%		144,0%		149,9%	
Ratio capacitat de retorn dels préstecs	0,0		0,0		0,0		0,0	

ANNEX RESUM ESTUDI DE MERCAT

ANNEX RESUM ESTUDI DE MERCAT

Estellencs és una vila i municipi costaner de la comarca de la Serra de Tramuntana de la Illa de Mallorca. Limita amb els municipis d'Andratx, Banyalbufar, Puigpunyent i Calvià. Situat al vessant del Puig de Galatzó es troba dins l'itinerari de pobles de la Serra de Tramuntana, concretament entre les localitats de Banyalbufar i Andratx, compartint l'única via terrestre de connexió entre aquests municipis (carretera Ma-10, renovada al 2025 en el tram entre Andratx i Estellencs, fins a la travessia de Banyalbufar).



Estellencs és un dels municipis més petits de Mallorca, amb una superfície de 13 km² i uns 379 habitants al 2024. Conserva un nucli històric de marcada herència medieval i que ha estat declarat Bé d'Interès Cultural. Els barris de s'Arraval, sa Vileta i el Centre s'articulen mitjançant una xarxa de carrers estrets i esglaonats que s'adapten a les condicions orogràfiques, i suposen per al conjunt un atractiu valor constructiu i paisatgístic.

El turisme és el sector econòmic més rellevant del municipi, concentrant bona part de l'ocupació. Estellencs disposa d'allotjaments de qualitat, entre hotels i establiments rurals, que atrauen una tipologia de visitants més interessats en la natura i la cultura, i que s'allunya del model de turisme massiu d'altres municipis.

Respecte al parc de 390 habitatges del municipi del cens del 2021, només un 40% eren d'ús principal. Per altra banda, la quarta part de la població d'Estellencs té nacionalitat estrangera., en bona part de la resta de la Unió Europea.

Cal assenyalar que en els últims anys no ha existit a Estellencs un mercat actiu de compravenda d'habitatges d'obra nova. El nombre de transaccions d'habitatge han estat molt escasses del 2004 al 2024 (segons les escriptures públiques davant notari de la web del MITMA). Només cal assenyalar els tres anys anteriors a la crisi immobiliària, destacant el 2006 amb 14 compravendes i el 2016 amb 10. Pràcticament no s'ha venut cap habitatge d'obra nova, 8 entre el 2004 i el 2024.

El mercat immobiliari dels municipis de la Serra de Tramuntana de Mallorca es caracteritza per oferir molt poca oferta i una alta demanda, que es tradueixen en uns alts preus de l'habitatge i que s'incrementen any a any. En general el mercat immobiliari de les Illes Balears segueix el 2025 amb la fase expansiva dels últims anys, influenciada per l'escassetat d'oferta i la demanda estrangera

Per tot això, l'estudi de mercat s'ha complementat amb observacions del mercat d'habitatge usat, de diversos portals immobiliaris, en primer lloc d'Estellencs, i atès que l'oferta existent era insuficient, amb mostres de poblacions veïnes. En aquest cas s'han considerat les unitats immobiliàries més similars a les previstes en el Pla General.

Com a primer pas de l'estudi s'han considerat les principals referències de la situació del mercat immobiliari a Mallorca, que venen donades pels principals agents immobiliaris de la Illa que donen dades consolidades sobre preus de venda d'habitatges, tals com Engel&Völkers, Savills, Porta Mallorquina, Indominio i Fotocasa en els seus estudis sobre la situació al 2024 i 2025. Com a fet rellevant d'aquests estudis es pot destacar:

- Segons dades del 2024 un 33% dels compradors d'habitatge eren estrangers
- Els preus de mercat de Mallorca estan de mitjana en uns 6.700 euros/m² a principis del 2025, essent molt variable en funció de la zona. Pel que fa a la zona nord-est, on trobaríem Estellencs, els preus oscil·len entre 4.490 i 7.340 euros/m² amb un valor mitjà de 5.920 euros/m² (a principis del 2024 es situava en uns 5.500 euros/m²).
- Per que fa a Estellencs, i amb la limitació de les transaccions molt reduïdes en els últims anys, el preu de venda mitjà es situa en 5.500 euros/m², en un interval entre 5.300 i 5.700 euros/m² semblants als de Puigpunyent, Valldemossa o Sóller, superiors als d'Esporles o Banyalbufar i inferiors als de Deià, Calvià o Andratx.

Com a segon pas s'ha efectuat una cerca d'habitatges d'obra nova en Estellencs i els municipis més propers en diferents portals immobiliaris (Idealista, fotocasa i Habitaclic). Com a resultat s'han trobat quatre promocions d'obra nova:

- Puigpunyent (<https://www.idealista.com/obra-nueva/109067859/>) d'una casa parellades de tres habitacions en parcel·la de 201 m² y 237 m² construïts (última unitat en venda) amb un preu de 790.000 euros.
- Esporles (<https://www.idealista.com/obra-nueva/103500604/>) de 6 cases adossades de tres habitacions (del total de 13 de la promoció) en parcel·la de 133 m² a 223 m², i entre 142m² y 184 m² construïts i preus entre 795.000 y 865.000 euros.
- Valldemossa (<https://www.idealista.com/obra-nueva/105613142/>) d'una casa adossada de 3 habitacions i 165 m² amb un preu de 900.000 euros.

- Valldemosa (<https://www.idealista.com/obra-nueva/108330722/>) de 8 cases adossades d'entre dos i tres habitacions, de 161 a 208 euros/m²st i preus entre 870.000 i 1.055.000 euros.

D'aquestes promocions en resulta un preu d'uns 5.144 euros/m²st de mitjana, una vegada eliminant els valors extrems (actualització a octubre de 2025):

Promoció	Municipi	Habitacions	Parcel·la (m ²)	m ² st	Preu venda	Preu euros/m ² st
1	Puigpunyent	3	201	237	790.000	3.333
2	Esporles	3	133	148	795.000	5.372
		3	158	142	855.000	6.021
		3	142	150	865.000	5.767
		3	122	182	795.000	4.368
		3	149	184	840.000	4.565
		3	223	180	845.000	4.694
					Mitjana	5.131
3	Valldemossa	3		165	900.000	5.455
4	Valldemossa	2		161	870.000	5.404
	Valldemossa	2		166	895.000	5.392
	Valldemossa	3		199	1.020.000	5.126
	Valldemossa	3		208	1.025.000	4.928
	Valldemossa	3		206	1.030.000	5.000
	Valldemossa	2		207	1.055.000	5.097
					Mitjana	5.158
					Mitjana (2 i 4)	5.144

Finalment, s'ha efectuat una cerca d'habitatges usats de l'àrea d'Estellencs (incloent Esporles, Puigpunyent, Banyalbufar i Valldemossa). S'ha filtrat els anuncis per cases de entre 120m² i 200 m² construïts en bon estat. N'han resultat un total de 12 observacions amb un preu mitjà de venda (una vegada eliminat els extrems) de 5.297 euros/m²st construït. A continuació es detalla la mostra (actualitzada a octubre 2025):

Ref.	Tipologia	Municipi	Hab.	Parcel·la (m ²)	m ² st	Preu venda	Preu euros/m ² st	Descripció	Víncle anunci
1	Adossat	Esporles	3	400	183	579.900	3.169	Històric reforma 2005	https://www.idealista.com/inmueble/108172050/
2	Casa independent	Esporles	4	179	200	590.000	2.950	Construït 1900	https://www.idealista.com/inmueble/103375006/
3	Casa de pobla	Puigpunyent	4	167	177	895.000	5.056	Construït 1900	https://www.idealista.com/inmueble/106865288/
4	Casa independent	Esporles	3	65	122	690.000	5.656	Construcció 1920	https://www.idealista.com/inmueble/107832694/
5	Casa independent	Puigpunyent	4	500	200	1.090.000	5.450	Construcció 1999	https://www.idealista.com/inmueble/105004560/
6	Adossat	Esporles	3		149	865.000	5.805	Bon estat	https://www.idealista.com/inmueble/107604972/
7	Adossat	Puigpunyent	3		145	696.000	4.800	Bon estat	https://www.idealista.com/inmueble/109677200/
8	Casa independent	Banyalbufar	3	346	188	1.185.000	6.303	Construcció 1970	https://www.idealista.com/inmueble/109560905/
9	Casa parellada	Puigpunyent	3	1000	147	835.000	5.680	Construcció 2008	https://www.idealista.com/inmueble/108830684/
10	Adossat	Esporles	3		192	680.000	3.542	Bon estat	https://www.idealista.com/inmueble/104591425/
11	Adossat	Esporles	3		142	845.000	5.951	Bon estat	https://catala.habitacalia.com/comprar-casa_adossat
12	Casa perellada	Valldemossa	5	177	177	910.000	5.141	Construcció 1992	https://www.idealista.com/inmueble/109436147/
					Mitjana simple		4.959		
					Mitjana eliminant extrems		5.297		

Cal assenyalar que no s'ha efectuat l'homogeneïtzació per any de construcció com a criteri de prudència per a trobar la mitjana.

En resum:

- a) Segons les referències generals el preu de venda a Estellencs estaria entre 5.300 i 5.700 euros per m²st a principis del 2025 (mitjana de 5.500 euros/m²st)
- b) Segons les mostres d'obra nova de la zona (àrea d'Estellencs, incloent Esporles, Puigpunyent, Banyalbufar i Valldemossa) els preus estarien de mitjana en 5.144 euros/m²st
- c) Segons les mostres d'habitatge usat de la mateixa zona els preus estarien de mitjana en 5.297 euros/m²st.

La mitjana de les tres aproximacions es condueix a un preu de venda de 5.313 euros/m²st, que es redueix en un 9%, fins els 4.830 euros/m²st a efectes d'homogeneïtat temporal i valorativa.
