

INFORME DE SOSTENIBILITAT ECONÒMICA

2.1 Textos de referència

2.1.1. Llei 8/2007, 28 de maig, de sòl.

“Article 15. Avaluació i seguiment de la sostenibilitat del desenvolupament urbà.

4. La documentació dels instruments d'ordenació de les actuacions d'urbanització ha d'incloure un informe o memòria de sostenibilitat econòmica, en el qual es ponderarà en particular l'impacte de l'actuació en les Hisendes Públiques afectades per la implantació i el manteniment de les infraestructures necessàries o la posada en marxa i la prestació dels serveis resultants, així com la suficiència i adequació del sòl destinat a usos productius.”

2.1.2. Decret Llei 1/2007, de 16 d'octubre, de mesures urgents en matèria urbanística.

“Art. 12. Sostenibilitat econòmica i ambiental.

U. S'afegeix una nova lletra d) a l'apartat 3 de l'article 59 del Text refós de la Llei d'urbanisme, amb la redacció següent :

“d) L'informe de sostenibilitat econòmica, que ha de contenir la justificació de la suficiència i adequació dels sòl destinat a usos productius, i la ponderació de l'impacte de les actuacions previstes en les finances públiques de les administracions responsables de la implantació i el manteniment de les infraestructures i de la implantació i prestació dels serveis necessaris.”

Dos. Es modifica la lletra d) de l'apartat 1 de l'article 61 del Text refós de la Llei d'Urbanisme, que queda redactada tal com segueix :

“d) L'avaluació econòmica i financera, que ha de contenir un informe de sostenibilitat econòmica que ponderi l'impacte de les actuacions previstes en les finances públiques de les administracions responsables de la implantació i el manteniment de les infraestructures i de la implantació i prestació dels serveis necessaris.”

Tres. Es modifica la lletra d) de l'apartat 1 de l'article 66 del Text refós de la Llei d'urbanisme, que queda redactat tal com segueix :

“d) L'avaluació econòmica i financera, que ha de contenir l'estudi i justificació de la seva viabilitat i un informe de ostensibilitat econòmica que ponderi l'impacte de les actuacions previstes en les finances públiques de les administracions responsables de la implantació i el manteniment de les infraestructures i de la implantació i prestació dels serveis necessaris.”

Quatre. S'afegeix un nou apartat 6 a l'article 110 del Text refós de la Llei d'urbanisme, amb la redacció següent :

“6. Les administracions competents en matèria d’execució urbanística efectuen el seguiment d’aquesta activitat, que ha de considerar la sostenibilitat ambiental i econòmica de les actuacions objecte d’execució, d’acord amb el què disposa la legislació que regula el règim d’organització i funcionament d’aquestes administracions. Aquest seguiment pot tenir els efectes propis del què preveu la legislació d’avaluació ambiental de plans i programes, quan compleixi els requisits que aquesta legislació estableix.” “

2.2 Punts bàsics als quals dóna resposta l’informe.

2.2.1. Impacte de l’actuació en la hisenda pública afectades per la implantació i el creixement de les infraestructures necessàries.

2.2.2. Posada en marxa dels serveis resultants.

2.2.3. Suficiència i adequació del sòl destinat a usos productius.

2.3 Informe

2.3.1. Impacte de l’actuació en la hisenda pública afectades per la implantació i el manteniment de les infraestructures necessàries.

A. Hisenda pública afectada : L’Ajuntament de Les Borges Blanques.

B. Despeses d’implantació i manteniment de les infraestructures necessàries :

B.1. Criteris generals aplicats.

Les infraestructures s’han projectat seguint les directrius dels diferents departaments de l’Ajuntament de Les Borges Blanques i de les empreses de serveis afectats, es considera, per tant, que la implantació i el manteniment és l’habitualment acceptat per l’Ajuntament de Les Borges Blanques.

B.2. Criteris específics de cada infraestructura.

B.2.1. Xarxa viària.

Als materials a utilitzar pel paviment, senyalitzacions, mobiliari urbà i vegetació són els habituals, exigits per l’Ajuntament de Les Borges Blanques.

No té despeses d’implantació, l’execució correspon als propietaris del sector.

El manteniment de la vialitat té un ràtio anual de 4,25 €/m², el que suposa:

$374.920,00 \text{ m}^2 \times 4,25 \text{ €/m}^2 = 1.593.410,00 \text{ € anuals}$

Total cost manteniment de les xarxes viàries = 1.593.410,00 € anuals

B.2.2 Xarxa de subministrament d’energia elèctrica.

No té despeses d’implantació ni manteniment directe. Dependrà de l’empresa Fecsa-Endesa i dels usuaris del subministrament.

B.2.3 Xarxa d'enllumenat públic.

Les despeses derivades de l'enllumenat públic estan incloses dins de la partida de manteniment de la xarxa viària i de les zones verdes.

B.2.4 Xarxa de telecomunicacions.

La xarxa, d'acord amb les indicacions municipals, tenen les canalitzacions necessàries per tal que les diferents companyies puguin subministrar el servei de comunicació.

No tenen despeses directes d'implantació ni manteniment.

B.2.5 Xarxa d'aigua potable.

La xarxa es projecta seguint les indicacions de l'empresa concessionària.

No tenen despeses directes d'implantació ni manteniment, que es consideren unes despeses de relació entre l'empresa concessionària i l'usuari.

B.2.6 Xarxa de sanejament. Aigua pluvials i residuals.

S'han de projectar seguint les ordenances dels tècnics municipals.

No tenen despeses d'implantació.

B.2.7 Sistema de zones verdes

Els materials utilitzats pel paviment, mobiliari urbà i vegetació seran els habituals, exigits per l'Ajuntament de Les Borges Blanques.

No tenen despeses d'implantació, correspon l'execució als propietaris del sector.

Les zones verdes a 1,5 €/m², el que suposa:

Zona verda 201.207,00 m² x 1,5 €/m² = 301.810,5 € anuals

Total cost manteniment de les zones verdes = 301.810,5 € anuals

L'impacte total de l'actuació a la hisenda pública és de:

Total cost manteniment de la vialitat 1.593.410,00 € anuals

Total cost manteniment de les zones verdes 301.810,5 € anuals

TOTAL COST MANTENIMENT: 1.895.220,50 € anuals

2.3.2. Impacte de l'actuació en la hisenda pública afectades per la posada en marxa dels serveis resultants.

Es considera que no és necessari establir cap servei resultant de l'actuació, excepte, els derivats del manteniment de les infraestructures segons els serveis ja existents.

2.3.3. Suficiència i adequació del sòl destinats a usos productius.

El sòl destinat a usos productius és l'indicat en el Pla de millora urbana com a sòl dedicat a edificació de sostre residencial, terciari i comercial en la proporció d'usos que s'estableix al Pla.

2.3.4. Ingressos municipals generats per la urbanització proposada.

La localització dels habitatges que preveu el Pla, així com el sostre terciari i comercial previst, suposaran uns ingressos que permetran la sostenibilitat de la urbanització proposada :

Aquests ingressos seran de tres tipus :

- Impostos extraordinaris, com les llicències d'obra i taxes de construcció, el que suposa un 3,6% del Pressupost d'execució material.

Considerem, als efectes d'aquest càlcul, que el desenvolupament total de l'àrea que s'ocupa es dugui a terme al llarg dels propers 15 anys. Tenint en compte el mòdul bàsic del COAC i dels coeficients que s'haurien d'aplicar per tipologia i zona establim un preu mig de 900 €/m².

$1.047.151,79 \text{ m}^2 \text{ de sostre} \times 900 \text{ €/m}^2 \times 0,036/15 \text{ anys} = 2.261.847,87 \text{ €/any.}$

- Impost dels béns immobles: IBI

Es considera una mitja del valor de l' IBI de 2,88 €/m² de sostre.

Quota total anual estimada:

$1.047.151,79 \text{ m}^2 \text{ sostre} \times 2,88 \text{ €/m}^2 = 3.015.797,16 \text{ €/any}$

- S'estima que l' impost d'activitats econòmiques serà de 1.287.846,98 €.

Total ingressos = 6.565.492,01 €

2.3.5 Conclusió:

Despeses derivades de l'actuació **1.895.220,50 €**

Ingressos derivats de l'actuació **6.565.492,01 €**

SALDO RESULTANT = 4.670.271,51 €

Es conclou que la proposta és sostenible per la hisenda pública.

Justificació de la suficiència i adequació de el sòl destinat a usos productius

El POUM preveu a més de la consolidació dels sòls amb usos productius existents els sectors de sòl urbanitzable delimitat destinats a usos productius següents:

PARÀMETRES DELS SECTORS URBANITZABLES DELIMITATS D'ÚS INDUSTRIAL					
SECTOR	superfície (m2)	IEB m2st / m2sòl	sostre (m2)	CESSIONS - SJ m2	CESSIONS - SE m2
SUD I01 UNITEX	69.300	0,60	41.580	6.930	3.465
SUD I02 CASTELLOTS	439.248	0,67	294.164	43.925	21.962
SUD I03 VACA ROJA	411.086	0,547	224.885	72.677	20.703
SUD I04 GENERAL D'OLIS	260.576	0,15	39.086	26.058	13.029
Total	1.180.210		599.715	149.589	59.159

També preveu, en cas que fos necessari els sectors urbanitzables no delimitats següents:

SECTORS URBANITZABLES NO DELIMITATS D'ÚS INDUSTRIAL					
SECTOR	superfície (m2)	IEB m2st / m2sòl	sostre (m2)	CESSIONS - SJ m2	CESSIONS - SE m2
SUND 05	50.683	0,60	30.409,80	5.068	2.534

La totalitat de sòl previst és més que suficient, i fet ha estat reduït segons els criteris establerts per la Comissió Territorial d'Urbanisme de Lleida en l'informe de data 17 de febrer de 2015, per l'horitzó temporal previst en el POUM.