

### 3. INFORME DE SOSTENIBILITAT ECONÒMICA

#### 3.1. MANAMENT LEGAL

##### 3.1.1. Legislació d'àmbit estatal

L'article 22 del Texto refundido de la Ley del Suelo y Rehabilitación Urbana (TRLSRU), aprovat pel Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, en relació a l'avaluació i seguiment de la sostenibilitat del desenvolupament urbà, i garantia de la viabilitat tècnica i econòmica de les actuacions sobre el medi urbà estableix, en el seu punt 4, el següent:

*La documentación de los instrumentos de ordenación de las actuaciones de transformación urbanística deberá incluir un informe o memoria de sostenibilidad económica, en el que se ponderará, en particular, el impacto de la actuación en las Haciendas Públicas afectadas por la implantación y el mantenimiento de las infraestructuras necesarias o la puesta en marcha y la prestación de los servicios resultantes, así como la suficiencia y adecuación del suelo destinado a usos productivos.*

I el punt 5 del mateix article determina:

*5. La ordenación y ejecución de las actuaciones sobre el medio urbano, sean o no de transformación urbanística, requerirá la elaboración de una memoria que asegure su viabilidad económica, en términos de rentabilidad, de adecuación a los límites del deber legal de conservación y de un adecuado equilibrio entre los beneficios y las cargas derivados de la misma, para los propietarios incluidos en su ámbito de actuación, y contendrá, al menos, los siguientes elementos:*

*a) Un estudio comparado de los parámetros urbanísticos existentes y, en su caso, de los propuestos, con identificación de las determinaciones urbanísticas básicas referidas a edificabilidad, usos y tipologías edificatorias y redes públicas que habría que modificar. La memoria analizará, en concreto, las modificaciones sobre incremento de edificabilidad o densidad, o introducción de nuevos usos, así como la posible utilización del suelo, suelo y subsuelo de forma diferenciada, para lograr un mayor acercamiento al equilibrio económico, a la rentabilidad de la operación y a la no superación de los límites del deber legal de conservación.*

*b) Las determinaciones económicas básicas relativas a los valores de repercusión de cada uso urbanístico propuesto, estimación del importe de la inversión, incluyendo, tanto las ayudas públicas, directas e indirectas, como las indemnizaciones correspondientes, así como la identificación del sujeto o sujetos responsables del deber de costear las redes públicas.*

*c) El análisis de la inversión que pueda atraer la actuación y la justificación de que la misma es capaz de generar ingresos suficientes para financiar la mayor parte del coste de la transformación física propuesta, garantizando el menor impacto posible en el patrimonio personal de los particulares, medido en cualquier caso, dentro de los límites del deber legal de conservación.*

*El análisis referido en el párrafo anterior hará constar, en su caso, la posible participación de empresas de rehabilitación o prestadoras de servicios energéticos, de abastecimiento de agua, o de telecomunicaciones, cuando asuman el compromiso de integrarse en la gestión, mediante la financiación de parte de la misma, o de la red de infraestructuras que les compete, así como la financiación de la operación por medio de ahorros amortizables en el tiempo.*

*d) El horizonte temporal que, en su caso, sea preciso para garantizar la amortización de las inversiones y la financiación de la operación.*

*e) La evaluación de la capacidad pública necesaria para asegurar la financiación y el mantenimiento de las redes públicas que deban ser financiadas por la Administración, así como su impacto en las correspondientes Haciendas Públicas.*

### **3.1.2. Ordenament jurídic d'àmbit autonòmic**

En correspondència amb el TRLSRU d'àmbit estatal, la Llei del sòl i ordenació urbana (LOUS), en el seu article 39 estableix el següent, en relació al contingut de l'informe de sostenibilitat econòmica del pla general:

*L'informe de sostenibilitat econòmica del pla general conté l'estimació del cost econòmic de les actuacions previstes, la determinació del caràcter públic o privat de les inversions necessàries per a l'execució del pla, les previsions de finançament públic i l'anàlisi de la viabilitat econòmica de les actuacions derivades de l'execució del pla, tant si són a càrrec de fons públics com privats.*

*En particular i pel que fa a les actuacions a què es refereixen les lletres a) i b) de l'article 29.2 d'aquesta llei quan les ordeni directament el pla general, aquest informe ponderarà 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, així com la suficiència i l'adequació del sòl destinat a usos productius.*

*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.*

*Quan es delimitin àmbits subjectes a actuacions edificatòries i de regeneració i renovació urbanes, d'acord al previst a la Llei 8/2013, de 26 de juny, de rehabilitació, regeneració i renovació urbanes, l'informe de sostenibilitat econòmica haurà d'incorporar l'establert a l'article 11 de l'esmentada llei estatal.*

L'article 29.2 de la LOUS, esmentat, disposa:

*2. Tenen la consideració d'actuacions de transformació urbanística:*

*En el sòl urbanitzable, les de nova urbanització mitjançant les quals els terrenys passen de la situació de sòl rural a la de sòl urbanitzat.*

*En el sòl urbà, les de reforma integral de la urbanització, entenent per tals les que impliquen la reurbanització general d'un àmbit de sòl amb demolició pràcticament total de les edificacions preexistents i complet redisseny i reimplantació dels serveis urbanístics*

En relació a l'article 39 de la LOUS, el seu Reglament general per a l'Illa de Mallorca (RG-LOUS), disposa el següent:

*1. L'informe de sostenibilitat econòmica del pla general conté, en tot cas, l'estimació del cost econòmic de totes les actuacions previstes, la determinació del caràcter públic o privat de les inversions necessàries per a l'execució del pla, les previsions de finançament públic i l'anàlisi de la viabilitat econòmica de les actuacions derivades de l'execució del pla, tant si són a càrrec de fons públics com privats. Aquest informe s'ha d'adequar i ha d'assenyalar les oportunes referències a l'ordre de prioritats o previsions temporals d'aquestes actuacions al qual es refereixen els articles 36.1.d) i 41 c) de la LOUS i l'article 70 d'aquest Reglament.*

*2. En particular i pel que fa a les actuacions a què es refereixen les lletres a) i b) de l'article 29.2 de la LOUS quan les ordeni directament el pla general, l'informe de sostenibilitat econòmica ponderarà l'impacte de l'actuació en les hisendes públiques afectades per la implantació i el manteniment de les infraestructures necessàries o per la posada en funcionament i la prestació dels serveis resultants, així com la suficiència i adequació del sòl destinat a usos productius.*

*3. 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 d'acord amb els escenaris socioeconòmics previsibles fins que no estiguin acabades les edificacions que l'actuació comporta.*

*4. Quan es delimitin àmbits subjectes a actuacions edificatòries i de regeneració i renovació urbanes, d'acord al previst en la Llei 8/2013, de 26 de juny, de rehabilitació, regeneració i renovació urbanes, l'informe de sostenibilitat econòmica haurà d'incorporar l'establert en l'article 11 de la llei estatal esmentada.*

### **3.2. APLICACIÓ DE LES DISPOSICIONS ANTERIORS EN EL CAS DE MODIFICACIONS DEL PLANEJAMENT GENERAL**

Com s'ha pogut observar, l'articulat que estableix el contingut dels informes de sostenibilitat econòmica (ISE) es refereix als planejaments generals, en la seva formulació o revisió, però no a les modificacions.

Es raonable que en un cas com aquest, l'ISE hagi de tractar en concret sobre el que suposen en l'àmbit econòmic les modificacions puntuals de les NS proposades.

Per això, primerament s'analitzarà individualment cada una de les modificacions, per determinar les conseqüències econòmiques pels propietaris dels terrenys que veuen modificades les seves determinacions i també per a les arques municipals o altres administracions, per a continuació analitzar el que suposa el conjunt de totes elles.

Les xifres que es consideraran per a la redacció de l'ISE són les següents:

EXERCICI 2015 – PRESSUPOST DE DESPESES – CRÈDITS PRESSUPOSTARIS								
Econ.	Prog.	Org.	Sp.	Descripció	Inicials	Modificacions	Definitius	Despeses compromeses
21000	454	01	01	Camins	30000.00	7000.00	37000.00	36503.91
21001	155	01	01	Places, carrers, discs, rètols i altres	11550	0	11550.00	11876.71
21002	165	01	01	Enllumenat públic	10000	3000	13000.00	13534.52
21003	155	01	01	Jardins municipals	7500	0	7500.00	9513.59
212 euros07	161	01	01	Servei aigua potable i clavegueram	12600	0	12600.00	11511.35
21500	920	01	01	Mobiliari i altres béns públics	630	0	630.00	2655.66
				TOTAL	72280.00	10000.00	82280.00	85595.74

#### EXERCICI 2016 – PRESSUPOST INGRESSOS

1 11 113 Imposts sobre bens immobles de naturalesa urbana (IBI) 296.984,86 euros

SUPERFÍCIE DE SÒL URBÀ LUCRATIU CONSOLIDAT PER L'EDIFICACIÓ 425.043 m<sup>2</sup>

SUPERFÍCIE DE VIALS I ESPAIS LLIURES PÚBLICS EXISTENTS 154.686 m<sup>2</sup>

PREU UNITARI DE CONSTRUCCIÓ DE VIALS AMB SERVEIS URBANS 120 €/m<sup>2</sup>

VALOR DEL SÒL

### 3.2.1. MODIFICACIÓ PRIMERA. Classificació com a sòl rústic d'una franja de terrenys classificats a les vigents NS com a sòl urbà.

En virtut d'aquesta modificació, una superfície lucrativa de sòl urbà de 9.477 m<sup>2</sup> passen a ser sòl rústic i deixen de ser edificables, sense que es redueixi la superfície de vials previstos de nova execució.

La primera conseqüència econòmica d'aquest fet per a l'Ajuntament seria el deixar d'ingressar les corresponents taxes i impost de construcció sobre el pressupost de les obres particulars que es poguessin projectar i realitzar en aquells futurs solars.

La segona conseqüència, que tendria efectes econòmiques mantinguts al llarg dels temps, seria no poder comptar com a ingrés anual l'impost sobre bens immobles de naturalesa urbana (IBI), aplicat a les futures edificacions.

Per calcular de forma aproximada quina seria la quantia que es deixaria d'ingresar anualment, cal considerar l'ingrés actual per aquest concepte, corresponent a la totalitat del immobles existents en el nucli urbà, que segons els darrers exercicis està al voltant de 300.000 euros.

Atès que el sòl urbà lucratiu actual, amb un elevat grau de consolidació per a l'edificació, suposa aproximadament uns 476.000 m<sup>2</sup>, la superfície de sòl que passa d'urbà a rústic – 9.477 m<sup>2</sup> – suposa al voltant d'un dos per cent, per la qual cosa es pot estimar que hipotèticament es deixarien d'ingresar anualment uns 6.000 euros.

### **3.2.2. MODIFICACIÓ SEGONA. Canvi de l'ordenació d'un àmbit contigu al Col·legi Públic "Fra Juníper Serra".**

En aquest cas es produeix una reducció de sòl urbà lucratiu, però també de sòl destinat a vials.

Com en la Modificació Primera, es produirà una disminució dels ingressos per l'Ajuntament en concepte de taxes i impost de construcció, així com de l'IBI, però també hi haurà una disminució de les despeses de manteniment i conservació de vials.

Això es pot quantificar de la següent manera:

### **3.2.3. MODIFICACIÓ TERCERA. Canvi de qualificació d'alguns àmbits de l'actual zona Residencial Extensiva Baixa (REB).**

No té conseqüències d'indole econòmic per a l'Ajuntament.

### **3.2.4. MODIFICACIÓ QUARTA. Assenyalament d'uns vials de nou traçat en la franja de sòl urbà perimetral del carrer de Santa Bàrbara.**

En aplicació de les determinacions de l'article 32 de la LOUS i de l'article 48 del RG-LOUS, aquesta modificació no ha de tenir conseqüències d'indole econòmic per a l'Ajuntament.

### **3.2.5. MODIFICACIÓ CINQUENA. Qualificació d'uns terrenys rústics com a Sistema General d'Equipament Comunitari Docent**

### **3.2.6. MODIFICACIÓ SISENA. Obertura d'un vial per a vianants en sòl rústic, de comunicació entre el nucli urbà i la zona esportiva.**

### **3.2.7. MODIFICACIÓ SETENA. Reflectir en els plànols d'ordenació les alineacions resultants del nou traçat de les vies del ferrocarril.**

### **3.2.8. MODIFICACIÓ VUITENA. Delimitació d'una unitat de gestió de sòl urbanitzable ordenat**

### **3.2.9. MODIFICACIÓ NOVENA. Delimitació d'una unitat de gestió de sòl urbà**

### **3.3. INFORME DE SEGUIMENT DE L'ACTIVITAT DE L'EXECUCIÓ URBANÍSTICA.**

Malgrat no correspon al planejament fer aquest advertiment, es recorda que l'article 15.6 del TRLSRU estableix el següent:

*Las Administraciones competentes en materia de ordenación y ejecución urbanísticas deberán elevar al órgano que corresponda de entre sus órganos colegiados de gobierno, con la periodicidad mínima que fije la legislación en la materia, un informe de seguimiento de la actividad de ejecución urbanística de su competencia, que deberá considerar al menos la sostenibilidad ambiental y económica a que se refiere este artículo.*

*Los Municipios estarán obligados al informe a que se refiere el párrafo anterior cuando lo disponga la legislación en la materia y, al menos, cuando deban tener una Junta de Gobierno Local.*

*El informe a que se refieren los párrafos anteriores podrá surtir los efectos propios del seguimiento a que se refiere la legislación de evaluación de los efectos de determinados planes y programas en el medio ambiente, cuando cumpla todos los requisitos en ella exigidos.*