

4. AVALUACIÓ ECONÒMICA

i INFORME SOSTENIBILITAT ECONÒMICA

4.1 AVALUACIÓ ECONÒMICA DE LA PROPOSTA DEL PMU. ESTUDI I JUSTIFICACIÓ DE LA VIABILITAT.

El Pla de Millora Urbana desenvolupa les determinacions urbanístiques definides en el Pla General de Lleida, amb l'objectiu de materialitzar les cessions de vialitat i equipaments fixades.

A posteriori, es redactarà el projecte d'urbanització i el projecte de reparcel·lació.

El projecte d'urbanització fixarà unes despeses que en el moment de redacció del PMU estan predimensionades, d'acord a estàndards de costos i a pressupostos obtinguts de companyies.

A més cal considerar que el PMU proposa una única parcel·la urbanística resultant amb usos comercials, derivada de la necessitat de la nova empresa a implantar en l'àmbit del PMU.

Aquesta premissa comportarà la reparcel·lació econòmica, i, de forma conseqüent, un increment de càrregues econòmiques a la propietat final de la única parcel·la resultant per tal de fer front a la valoració que es produeixi del percentatge de propietat del Ajuntament sumada també a la valoració del 10% del aprofitament mig del àmbit. També es cert, que en un futur immediat, el rendiment serà major donada la major cabuda de la finca resultant.

Cal recordar que, la oportunitat i justificació de la proposta de PMU, rau en la possibilitat i voluntat d'implantació d'una empresa i de la creació de llocs de treball que repercutirà en benefici de la societat.

D'aquestes consideracions prèvies es derivaran una sèrie de càrregues i beneficis associades a la operació urbanística.

De la valoració del conjunt se'n despendrà la viabilitat econòmica del sector.

Es definiran per a l'avaluació total de les despeses associades al desenvolupament urbanístic del PMU els següents conceptes.

B. Despeses complementàries a la urbanització.

Expressen els costos associats al desenvolupament urbanístics però que no es materialitzen en obra directament al servei del àmbit.

Es tractarà de costos vinculats al desplaçament de la línia elèctrica d'alta tensió que travessa en diagonal l'àmbit, i costos d'entroncaments, taxes i canons a liquidar en companyies subministradores de serveis.

C. Despeses derivades de la reparcel·lació.

Expressen el cost de la reparcel·lació econòmica derivada de la liquidació que fa el propietari majoritari envers el propietari minoritari, Ajuntament. L'Ajuntament en té el dret, en una part, d'acord al percentatge de propietat sobre les finques inicials. Per altra banda, l'Ajuntament n'obté, fruit del procés de desenvolupament urbanístic el dret del 10% de l'aprofitament de l'àmbit, que s'ha de sumar al 17,83% de la resta, exclòs el 10%.

Les finques inicials es consideren a origen, en el moment anterior a la cessió del sòl necessari per a la urbanització de l'Avinguda Pinyana.

La valoració del aprofitament adjudicable al Ajuntament es fa en base a valor de mercat i es fixa en un valor de repercussió de 490,00 €/m² de sostre.

D. Despeses de Gestió.

Són les despeses derivades de la gestió i la tramitació de tot el procés urbanístic, administratiu i registral.

E. Despeses financeres.

Seràn les derivades dels costos financers del capital invertit en el període de temps de tramitació i execució d'obres d'urbanització.

No es consideren despes

Es detalla a continuació els costos derivats de tot el desenvolupament del Pla de Millora Urbana, considerant totes les despeses que es produeixen per qualsevol dels conceptes.

CARREGUES DESENVOLUPAMENT PLA MILLORA URBANA

CARREGUES URBANITZACIÓ			
	SUPERFICIE	COST UNITARI	TOTAL COST
VIALITAT ÀMBIT PMU	10.043,60 m2	130,00 €/m2	1.305.668,00 €
COST DESPLAÇAMENT LINIA ELECTRICA			67.763,73 €
COST ENTRONCAMENT XARXES			305.328,41 €
COST GESTIÓ	12% SOBRE COSTOS URBANITZACIÓ		156.680,16 €
TOTAL COST URBANITZACIÓ			1.835.440,30 €
CARREGA DERIVADA DE REPARCEL·LACIO ECONOMICA			848.505,56 €
TOTAL CARREGA SOBRE PARCEL·LA RESULTANT			2.683.945,86 €
DESPESA FINANCERA			241.555,13 €
TOTAL COST DESENVOLUPAMENT PLA MILLORA URBANA			2.925.500,99 €

BENEFICI			
	SUPERFICIE SOSTRE EDIFICABLE	VALOR REPERC,	
	9.197,50 M2	490,00 €/m2	4.506.775,00 €
VALOR TOTAL DEL SOSTRE RESULTANT			

Es detalla a continuació l'anàlisi previ de reparcel·lació econòmica que ens permet valorar la quantitat a liquidar per part del adjudicatari de la única finca resultant al Ajuntament com a propietari del percentatge menor de finques inicials.

FINQUES INICIALS		SUPERFICIE	PERCENTATGE
TOTAL ÀMBIT		30.013,77 M2	100,00 %
1	EUROAGRICOLA SA	11.254,16 M2	37,50 %
2	EUROAGRICOLA SA	13.382,68 M2	44,59 %
3	AJUNTAMENT DESAFECTAT SEQUIA	3.802,06 M2	12,67 %
4	AJUNTAMENT AVDA ROVIRA ROURE	997,14 M2	3,32 %
5	AJUNTAMENT TRAÇAT SEQUIA	577,73 M2	1,92 %

TOTAL PERCENTATGE PROPIETAT		
EUROAGRICOLA		82,09 %
AJUNTAMENT		17,91 %

TOTAL PERCENTATGE SOBRE REPARCEL·LACIO		
EUROAGRICOLA		73,88 %
AJUNTAMENT	PROPIETAT	16,12 %
AJUNTAMENT	10% APROFITAMENT MIG	10,00 %

APLICACIÓ PERCENTATGES A SOSTRE	
SOSTRE	

En el quadre següent, es detalla l'anàlisi del valor de repercussió en base a estàndards de càlcul utilitzats habitualment.

Es valoren quatre casos diversos de valors de mercat, analitzant valor de venda i superfície construïda.

Es valora el cost de construcció segons els barems del Col·legi Oficial d'Arquitectes de Catalunya i s'hi afegeix els percentatge de Despeses Generals d'empresa i benefici industrial.

A més, es considera una despesa financera per un període mitjà de 3 anys, que inclou temps de construcció i valora l'actual dificultat de venda del moment que la pot diferir en el temps.

ANALISI VALOR REPERCUSIÓ					
	VALOR	SUPERFÍCIE		COST M2	
CAS 1	525.000,00	200,00	M2	2.625,00	€/M2
CAS 2	435.000,00	205,00	M2	2.121,95	€/M2
CAS 3	970.000,00	460,00	M2	2.108,70	€/M2
CAS 4	1.500.000,00	492,00	M2	3.048,78	€/M2

MITJANA COST €/M2	2.476,11 €/M2
-------------------	---------------

ANALISI COSTOS CONSTRUCCIÓ

4.2 PLA D'ETAPES.

La dimensió de la Unitat d'Actuació número 4, i els posteriors usos a que es destina la totalitat de la parcel·la fa que es determini que el conjunt de l'actuació es realitzarà de manera unitària en una sola etapa.

Es preveu l'inici de les obres d'urbanització en el moment en que es produeixi, per part de l'Ajuntament, l'aprovació definitiva de la documentació pertinent, projecte de reparcel·lació i projecte d'urbanització.

El termini d'execució de les obres d'urbanització es fixa en dotze mesos.

4.3 INFORME SOSTENIBILITAT ECONÒMICA.

L'informe de sostenibilitat econòmica previst a l'article 59.3.d del Text Refós de la Llei d'Urbanisme, DL 1/2010 , que es refereix a la redacció dels plans d'ordenació urbanística municipal, per extensió, es pot considerar aplicable a les modificacions posteriors, i també a les del planejament de caràcter general no adaptat a la legislació urbanística vigent, quan es produeix la variació d'aquelles determinacions o dels paràmetres que formen part del informe.

En aquest cas, El Pla de Millora Urbana no comporta la variació de paràmetres generals en la determinació dels ingressos de la hisenda pública, ni de les despeses, ja que es modifiquen els usos, però no el còmput general de despeses i ingressos.

4.3.1 Fonaments de dret.

- RDL 2/2008, de 20 de juny, pel qual s'aprova el text refós de la llei 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 el 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.

- Decret Legislatiu 1/2010 de 3 d'agost, pel qual s'aprova el Text refós de la Llei d'Urbanisme.

Article 59. Documentació dels plans d'ordenació urbanística municipal.

Punt 3. La memòria a què es refereix l'apartat anterior 1.a. ha d'integrar:

L

Punt 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 que disposa la legislació que regula el règim d'organització i funcionament d'aquestes administracions. Aquest seguiment pot tenir els efectes propis del que preveu la legislació d'avaluació ambiental de plans i programes, quan compleixi les requisits que aquesta legislació estableix.

4.3.2 Aspectes legals als que dona resposta l'informe.

Suficiència i adequació del sòl destinat a usos productius.

Impacte de l'actuació en la Hisenda Pública afectada per la implantació i el manteniment de les infraestructures necessàries.

Implantació, posada en marxa i prestació dels serveis necessaris.

Ingressos municipals generats per l'actuació urbanística proposada i els usos que s'hi desenvoluparan.

4.3.3 Informe de sostenibilitat econòmica.

La Hisenda Pública afectada és l'Ajuntament de Lleida.

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

No es modifica el sòl destinat a usos productius.

El Pla de Millora Urbana, proposa el canvi d'us, el Pla General d'Ordenació Urbanística de Lleida preveia l'ús residencial, en habitatges aïllats, i es proposa l'ús comercial.

B. Despeses d'implantació i manteniment de les infraestructures necessàries.

B.1. No es preveuen despeses d'implantació que afect

La ràtio de cost de manteniment fixada per l'Ajuntament de Lleida és de 7,75€/m² anuals.

Cost manteniment anual xarxa viària: 3.040,00 m² x 7,75€/m² = 23.560,00€.

B.2.2 Xarxa de subministrament d'energia elèctrica.

No comporta despeses d'implantació ni de manteniment directe. Dependrà de l'empresa subministradora i dels usuaris del servei.

B.2.3 Xarxa d'Enllumenat Públic.

La despesa de manteniment de la xarxa d'enllumenat públic està inclosa en la partida de manteniment de xarxa viària.

B.2.4 Xarxa de Telecomunicacions.

La despesa de manteniment de la xarxa de telecomunicacions està inclosa en la partida de manteniment de xarxa viària.

B.2.5. Xarxa d'aigua Potable.

La xarxa d'aigua potable es projectarà d'acord a les indicacions de l'empresa concessionària Aigües de Lleida.

No comportarà despesa directa de manteniment, donat que l'assumeix l'empresa concessionària i la repercuteix via taxa sobre l'usuari.

B.2.6. Xarxa de Sanejament. Aigües pluvials i residuals.

Les xarxes de sanejament es dissenyaran d'acord als criteris i directrius dels serveis tècnics municipals. No comporten despeses d'implantació, imputables al projecte d'urbanització i tampoc comporten despeses de manteniment a la hisenda pública donat que el manteniment l'assumeix l'empresa concessionària del servei, que el

B.3. Ingressos Derivats de l'actuació urbanística.

Es preveu uns ingressos anuals, fixes i en progressiu increment d'acord al increment que es pugui produir en l'increment dels costos de manteniment.

D'acord a l'ordenança fiscal 1.1. Impost sobre bens immobles, s'aplicarà un coeficient del 0,682% sobre el valor cadastral del solar.

Calcularem el valor cadastral d'acord al màxim de superfície possible a construir en usos comercials, és a dir, 9.239,47 m²

Valor Cadastral: 3.600.000,00 €uros,

IBI : 24.552,00 €uros.

Així mateix, en aplicació de la ordenança fiscal 3.2. Taxa per guals i reserves a la via pública, article 3, les activitats que es produeixin sol·licitaran guals i accessos des de la via pública per la qual cosa, es preveu uns ingressos, també anuals i fixes. Fent una suposició de la possible situació.

Taxa 3.2. article 3: 2.282,34 €uros.

Al marge d'aquests ingressos fixats, que es poden quantificar a priori, caldrà considerar els ingressos derivats de la ordenança fiscal 1.4. d'Impost sobre construccions instal·lacions i obres, que suposarà una quantitat important que només es materialitzarà el primer any.

Per altra banda, a partir del tercer any, donat que hi ha una exempció de dos anys per tal d'incentivar l'activitat econòmica, s'aplicarà la ordenança fiscal 1.2. d'impost sobre activitats econòmiques, IAE. En aquest moment és difícil de valorar, donat que caldrà valorar la dimensió de les diferents activitats i els diferents epígrafs fiscals en les que s'emmarquen. Malgrat tot