

**INFORME DE SOSTENIBILITAT ECONÒMICA DEL PLA D'ORDENACIÓ URBANÍSTICA  
MUNICIPAL DE MOLLERUSSA**

Index:

1. Introducció.....	3
2. Els sectors de sòl urbanitzable incorporats des de el POUM. ....	4
3. Dades bàsiques pel càlcul de les despeses directes municipals de manteniment de vialitat i de zones verdes en els sectors de sòl urbanitzable incorporats des del POUM. ...	6
4. Ponderació de l'impacte de les actuacions previstes en les finances de les Administracions responsables de d'implantació i manteniment de les infraestructures i dels serveis necessaris.....	8

## 1. Introducció

El Decret Llei 1/2007, de 16 d'octubre, de mesures urgents en matèria urbanística, en el seu article 12, afegeix una nova lletra d) a l'article 59.3 del Text refós de la Llei d'urbanisme, que comporta l'obligatorietat d'incorporar a la documentació de la memòria dels plans d'ordenació urbanística municipal l'informe de sostenibilitat econòmica.

Atenent al contingut del referit article 59.3.d) del Text refós de la Llei d'urbanisme, l'informe de sostenibilitat econòmica ha de contenir:

- La justificació de la suficiència i adequació del sòl destinat a usos productius.
- 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.

L'anterior determinació, emana de l'adaptació catalana al que estableix l'article 15 "evaluación y seguimiento de la sostenibilidad del desarrollo urbano", dins del Títol II sobre bases de règim del sòl, de "la Ley del suelo 8/2007", de 28 de maig, avui "Real Decreto Legislativo 2/2008", de 20 de juny, pel que s'aprova el Text refós de "la Ley del Suelo". Aquest text legal en la seva part d'exposició de motius manifesta el següent:

*Correlativos de los derechos de las personas son los deberes básicos de las Administraciones con que la Ley abre su Título II.*

*Los procedimientos de aprobación de instrumentos de ordenación y de ejecución urbanísticas tienen una trascendencia capital, que desborda con mucho el plano estrictamente sectorial, por su incidencia en el crecimiento económico, en la protección del medio ambiente y en la calidad de vida. Por ello, la Ley asegura unos estándares mínimos de transparencia, de participación ciudadana real y no meramente formal, y de evaluación y seguimiento de los efectos que tienen los planes sobre la economía y el medio ambiente.*

*La efectividad de estos estándares exige que las actuaciones urbanizadoras de mayor envergadura de impacto, que producen una mutación radical del modelo territorial, se sometan a un nuevo ejercicio pleno de potestad de ordenación. Además, la Ley hace un tratamiento innovador de este proceso de evaluación y seguimiento, con el objeto de integrar en él la consideración de los recursos e infraestructuras más importantes.*

*Esta integración favorecerá, a un tiempo, la utilidad de los procesos de que se trata y la celeridad de los procedimientos en los que se insertan.*

D'acord amb l'anterior caldrà, de forma particular, realitzar la sostenibilitat econòmica, sobretot, de les actuacions en aquells casos d'actuacions de "mayor envergadura" que produeixin una mutació radical del model territorial.

## 2. Els sectors de sòl urbanitzable incorporats des de el POUM.

En aplicació del què disposa l'article 59.3.d de la LUC es valoren els impactes sobre les finances de l'Ajuntament de Mollerussa, en tant que administració responsable de la implantació i del manteniment de les infraestructures i dels serveis que es corresponen a la implantació del creixement previst als àmbits que es consideren que és més probable que es desenvolupin en els següents si anys i que són els de la relació següent:

Codi	Sòl urbanitzable delimitat	ús	Sexeni
SUBd-01	Els Merlets nord	activitats	2007-2013
SUBd-02	El Villars	residencial	2007-2013
SUBd-03	Estació I	residencial	2007-2013
SUBd-04	Els Merlets sud	residencial	2007-2013
SUBd-05	Enllaç amb l'autovia	mixt	2007-2013
SUBd-06	Front de la via ferroviària	residencial	2007-2013
SUBd-07	Enllaç ctra. nacional II	residencial	2007-2013
SUBd-08	Institut	residencial	2007-2013
SUBd-09A	Negrals nord I	residencial	2007-2013
SUBd-09B	Negrals nord II	residencial	2007-2013
SUBd-10	Negrals sud	activitats	2007-2013
SUBd-11	Sèquia del Marquès	activitats	2007-2013
SUBd-12	Escoles	residencial	2007-2013
SUBd-13	Camí de Miralcamp	residencial	2007-2013
SUBd-14	Carretera d'Arbeca I	residencial	2007-2013
SUBd-15	Codis I	residencial	2007-2013
SUBd-16	Codis II	residencial	2007-2013
SUBd-17	Camí Mollerussa-Arbeca	mixt	2007-2013
SUBd-18	Camí de la Figuera	residencial	2007-2013

A tal propòsit es fixen els següents criteris:

- a) despeses: atès que el concepte indefinit de "sostenibilitat" apel·la preferentment al manteniment de la qualitat urbana en el transcurs del temps, ens basem en l'anàlisi d'aquelles actuacions que cal mantenir constantment en relació a l'activitat urbana directa sobre el territori, considerant que altres serveis de caràcter personal o social associats als habitants de Mollerussa es prestaran igualment, amb independència de

que els seus destinataris habitin als àmbits de nou creixement o a un altre indret.

b) ingressos: pel mateix motiu anterior es consideren també només els definits com a “constants en el temps” exclosos els que per tenir consideració de “preu públic” són repercutits directament als usuaris.

#### Detall dels paràmetres associats al desenvolupament:

	Superfície	Coef. Edif. bruta residència I	Sostre residencial sector	20% de Sostre Res.HP	10% de Sostre Res. HPC	Coef. Edif. complementari	Sostre complementari sector	Sostre màxim
Àmbits residencials i mixt	m2s	m2t/m2s	m2s	m2s	m2s	m2t/m2s	m2s	m2s
SUBd-02 Residencial Els Villars	70.124	0,75	52.593	10.519	5.259	0,05	3.506	56.099
SUBd-03 Residencial Estació I	57.549	0,75	43.162	8.632	4.316	0,05	2.877	46.039
SUBd-04 Residencial Els Merlets sud	202.996	0,75	152.247	30.449	15.225	0,05	10.150	162.397
SUBd-05 Mixt enllaç amb l'autovia	102.976	0,7	72.083	14.417	7.208	0,10	10.298	82.381
SUBd-06 Residencial front de la via ferroviària	37.131	0,75	27.848	5.570	2.785	0,05	1.857	29.705
SUBd-07 Residencial enllaç ctra. Nacional II	8.763	0,75	6.572	1.314	657	0,05	438	7.010
SUBd-08 Residencial Institut	74.823	0,75	56.117	11.223	5.612	0,05	3.741	59.858
SUBd-09A Residencial Negrals nord I	98.370	0,5	49.185	9.837	4.919	0	0	49.185
SUBd-09B Residencial Negrals nord II	55.587	0,5	27.794	5.559	2.779	0	0	27.794
SUBd-12 Residencial Escoles	78.524	0,62	48.685	9.737	4.868	0,08	6.282	54.967
SUBd-13 Residencial camí de Miralcamp	25.760	0,5	12.880	2.576	1.288	0	0	12.880
SUBd-14 Residencial carretera d'Arbeca I	111.299	0,65	72.344	14.469	7.234	0,05	5.565	77.909
SUBd-15 Residencial Codis I	51.270	0,65	33.326	6.665	3.333	0,05	2.564	35.889
SUBd-16 Residencial Codis II	111.298	0,65	72.344	14.469	7.234	0,05	5.565	77.909
SUBd-17 Mixt camí de Mollerussa-Arbeca	55.599	0,2	11.120	2.224	1.112	0,50	27.800	38.919
SUBd-18 Residencial camí de la Figuera	57.407	0,65	37.315	7.463	3.731	0,05	2.870	40.185
<b>totals</b>	<b>1.199.476</b>		<b>775.615</b>	<b>155.123</b>	<b>77.560</b>		<b>83.513</b>	<b>859.126</b>

Àmbits d'activitats productives	Superfície	Coef. Edif. complementari	Sostre màxim
	m2s	m2t/m2s	m2s
SUBd-01 Industrial els Merlets nord	219.697	0,60	131.818
SUBd-10 Industrial Negrals sud	29.409	0,60	17.641
SUBd-11 Industrial Sèquia del Marqués	41.426	0,60	24.856
<b>totals</b>	<b>290.532</b>		<b>174.315</b>

### **3. Dades bàsiques pel càlcul de les despeses directes municipals de manteniment de vialitat i de zones verdes en els sectors de sòl urbanitzable incorporats des del POUM.**

La justificació de la sostenibilitat econòmica, sobretot,

de les actuacions en aquells casos d'actuacions de "mayor envergadura" que produeixin una mutació radical del model territorial, cal fer esment dels principals indicadors bàsics que en aquest document s'estableixen i el seu potencial impacte respecte les finances públiques de l'Administració responsable del seu posterior manteniment, que en aquest cas serà pel conjunt del sòls públics destinats a sistemes d'espais lliures i vialitat:

- En primer lloc, es tracta del sostre de nous habitatges proposats pel POUM.
- En segon lloc, els 238.047 m2 d'espais lliures i els 302.075 destinats a vialitat i a sistema de proteccions que suposen un total de 540.122 m2 espais a mantenir.
- En tercer lloc i pel que fa a les despeses de manteniment de l'espai públic, ja que no cal considerar l'obra d'urbanització, per rebre l'Ajuntament els sòls ja urbanitzats després de les actuacions urbanístiques que es proposen, la present actuació urbanística no comportarà cap increment de la despesa pública en el manteniment dels carrers i dels espais lliures, ja que la mateixa vindrà compensada per l'ingrés en termes de IBI i d'altres ingressos que generarà el nou assentament residencial

No obstant l'anterior i en aplicació del que s'estableix en els textos legals vigents, s'avaluen els apartats que als mateixos es fa referència:

#### **1. Justificació de la suficiència i adequació del sòl destinat a usos productius.**

Aquest POUM proposa en les seves actuacions a desenvolupar usos de tipus residencial, principalment, i d'activitats, de forma que el sostre màxim resultant es reparteix en un 83% destinada a habitatge i un 17% destinat a activitats, en uns percentatges i una actuació que es realitza sota el principi de la diversitat en la composició social i d'activitat econòmica, que garanteix un important nivell d'autocontenció en la relació entre els residents i els llocs de treball.

Els nous habitatges i les noves activitats milloraran el comportament de la hisenda

municipal del municipi, ja que es tracta d'actuacions urbanístiques de transformació amb uns importants coeficients d'edificabilitat i densitat que afavoreixen el principi de racionalització de l'ús del sòl i el reciclatge urbà.

	Superfície	Coef. Edif. bruta residencial	Sostre residencial	Sup. zones verdes	Sup. vialitat
Àmbits residencials i mixt	m2s	m2t/m2s	m2s	m2s	m2s
SUBd-02 Residencial Els Villars	70.124	0,75	52.593	14.025	12.622
SUBd-03 Residencial Estació I	57.549	0,75	43.162	9.208	10.359
SUBd-04 Residencial Els Merlets sud	202.996	0,75	152.247	32.479	36.539
SUBd-05 Mixt enllaç amb l'autovia	102.976	0,7	72.083	20.595	18.536
SUBd-06 Residencial front de la via ferroviària	37.131	0,75	27.848	5.941	6.684
SUBd-07 Residencial enllaç ctra. Nacional II	8.763	0,75	6.572	1.052	1.577
SUBd-08 Residencial Institut	74.823	0,75	56.117	11.972	13.468
SUBd-09A Residencial Negrals nord I	98.370	0,5	49.185	11.804	25.576
SUBd-09B Residencial Negrals nord II	55.587	0,5	27.794	10.006	10.006
SUBd-12 Residencial Escoles	78.524	0,62	48.685	16.490	23.557
SUBd-13 Residencial camí de Miralcamp	25.760	0,5	12.880	2.576	5.152
SUBd-14 Residencial carretera d'Arbeca I	111.299	0,65	72.344	20.034	24.486
SUBd-15 Residencial Codis I	51.270	0,65	33.326	8.203	11.279
SUBd-16 Residencial Codis II	111.298	0,65	72.344	24.486	22.260
SUBd-17 Mixt camí de Mollerussa-Arbeca	55.599	0,2	11.120	16.680	6.672
SUBd-18 Residencial camí de la Figuera	57.407	0,65	37.315	3.444	15.500
<b>totals</b>	<b>1.199.476</b>		<b>775.615</b>	<b>208.994</b>	<b>244.273</b>

Àmbits d'activitats productives	superfície m2s	Coef. Edif. complementari m2t/m2s	Sostre sector m2s	Superfície de zones verdes m2s	Superfície de vialitat m2s
SUBd-01 Industrial els Merlets nord	219.697	0,60	131.818	21.970	43.939
SUBd-10 Industrial Negrals sud	29.409	0,60	17.641	2.940	5.580
SUBd-11 Industrial Sèquia del Marqués	41.426	0,60	24.856	4.143	8.285
<b>totals</b>	<b>290.532</b>		<b>174.315</b>	<b>29.053</b>	<b>57.804</b>

#### 4. Ponderació de l'impacte de les actuacions previstes en les finances de les Administracions responsables de d'implantació i manteniment de les infraestructures i dels serveis necessaris.

En conjunt, el POUM estableix actuacions que es poden considerar "d'extensió urbana", ja que es delimita en la seva totalitat en sòls urbanitzables. En total, i tal i com s'ha explicat anteriorment, amb l'actuació hi haurà més espais lliures, en una quantitat entorn als 238.047 m<sup>2</sup> de sòl, i espais de vialitat, entorn als 302.075 m<sup>2</sup> de sòl. Respecte aquestes dades caldria aplicar un cost de manteniment de les mateixes entre 2,50 i 2,80 euros /m<sup>2</sup> i anys per la vialitat i entre 2,00 i 2,40 euros/m<sup>2</sup> i any pels espais lliures, el que en la seva totalitat vindrà a comportar, pel conjunt de l'actuació, una necessitat d'inversió en termes de manteniment segons els que s'assenyala en el quadre següent.

Concepte	Cost manteniment unitari m <sup>2</sup> /any	Cost manteniment anual 1	Cost manteniment anual 1
1. Manteniment espais lliure	2,00 i 2,40 €/m <sup>2</sup>	476.094 €/any	571.313 €/any
2. Manteniment espais de vialitat	2,50 i 2,80 €/m <sup>2</sup>	755.186 €/any	845.810 €/any

Dels diferents valors anteriors, la mitjana del cost del manteniment del sistema d'espais lliure i la nova vialitat es situa en la quantitat de 2.648.403 €/any.

Total manteniment mitjana anual	1.324.202 €/any
---------------------------------	-----------------

El cost del manteniment dels nous espais lliures i vialitat que es generen en les noves actuacions del POUM tindran un manteniment, que entre d'altres fons d'ingressos, procediran de la recaptació en concepte de Impost de Bens Immobles (IBI) que l'Ajuntament recaptarà de les noves construccions (no es comptabilitzen en aquest cas l'import de les llicències, ni dels possibles impostos d'activitat a instal·lar, ni altres taxes o càrrecs que puguin generar noves aportacions a l'Administració municipal).

En termes generals la mitjana de valors procedents de l'IBI es situa en la major part del municipis en un valor mitjà de 1,50 €/m<sup>2</sup> sostre i any. Si aquests valors es centren sobre els sòls destinats a usos residencials i en situacions de barris de nova generació aquests valors són molt més elevats situant-se per sobre dels 3,00 €/m<sup>2</sup> sostre i any.



Si s'apliquen els valors unitaris d'ingressos sobre la totalitat del sostre dels sectors de desenvolupament urbanístic d'aquest POUM, amb una mitjana situada en 2,00 €/m<sup>2</sup> i any, s'obtenen uns ingressos de 1.899.860 €/anuals que cobreixen de manera suficient l'import de la despesa de 1.324.202 €/any.