

D2 - M3. INFORME SOSTENIBILITAT

MODIFICACIÓ PUNTUAL DEL POUM DE LLARDECANS PER A LA REORDENACIÓ DE L'ÀMBIT DE L'ENTORN D'EQUIPAMENTS

Promotor: **AJUNTAMENT DE LLARDECANS**

Tècnica redactora: **Estefania Aguado Figueras – Arquitecta**

FEBRER 2022

1 Informe de sostenibilitat econòmica

D'acord amb l'article 59.2.d del TRLU, els plans d'ordenació urbanística municipal hauran de contenir un Informe de sostenibilitat econòmica que justifiqui la suficiència i adequació del 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.

Atès que el present document modifica el planejament vigent, tot seguit es procedeix a donar compliment a allò que estableix l'article esmentat del TRLU.

L'àmbit qualificat com a sòl urbà no consolidat es destina a usos residencials amb la mateixa edificabilitat que el POUM havia previst atès que se'n fa una redistribució del sostre residencial previst inicialment sense que es produeixi un increment.

Per tant, no es produeixen increments d'aprofitament, no obstant pel que fa a les càrregues de cessions i d'urbanització previstes al POUM l'operació de millor ai compleció de la proposta les incrementa.

1.1 Impacte en les finances municipals

La present modificació suposa el manteniment de l'edificabilitat prevista en l'àmbit original del sòl urbà consolidat, per tant, als efectes d'ingressos de l'IBI, es pot considerar que l'operació no té un impacte pràctic respecte de les previsions del POUM que es va aprovar definitivament l'any 2012 i les corresponents actualitzacions dels valors fins a la data actual; no obstant en relació als següents punts bàsics es dona resposta l'informe sobre l'impacte en les finances públiques que el desenvolupament de l'actuació pot suposar, segons:

- a) Impacte de l'actuació en la hisenda pública afectada per la implantació i el manteniment de les infraestructures necessàries.
- b) Posada en marxa dels serveis resultants.
- c) Suficiència i adequació del sòl destinat a usos productius.

1.1.- Impacte de l'actuació prevista en la hisenda pública afectada per la implantació i el manteniment de les infraestructures necessàries.

Hisenda pública afectada: Ajuntament de Llardecans

Despeses d'implantació i manteniment de les infraestructures necessàries:

1.2.- Criteris generals aplicats.

La urbanització de l'àmbit no està executada.

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

1.3.- Criteris específics de cada infraestructura.

1.3.1.- Xarxa viària:

Els materials utilitzats pel paviment, senyalitzacions, mobiliari urbà i vegetació són els habituals.

La implantació dels serveis no ha representat un cost addicional tal i com es demostra a l'estudi econòmic.

El manteniment de la vialitat té una ràtio anual de 5 €/m², el que suposa:

$$1.349,69 \text{ m}^2 \text{ vial} \times 5 \text{ €/m}^2 = 6.748'45 \text{ € anuals}$$

1.3.2.- Xarxa de subministrament d'energia elèctrica.

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

1.3.3.- 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.

1.3.4 Xarxa de telecomunicacions.

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

No té despeses directes d'implantació i manteniment.

1.3.5 Xarxa d'aigua potable.

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

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

1.3.6 Xarxa de sanejament. Aigües pluvials i residuals.

Es projectarà seguint les directrius dels tècnics municipals i no té despeses d'implantació.

1.4.- Sistema d'Espais lliures (zones verdes)

Els materials utilitzats pel paviment , mobiliari urbà i vegetació són els habitualment utilitzats per l'Ajuntament.

La implantació dels serveis no ha representat un cost addicional, tal i com es demostra en l'estudi econòmic.

El manteniment de les zones verdes, té una ràtio anual de 3'5 €/m2, el que suposa:

$$1.357,76 \times 3'5 \text{ €/m}^2 = 4.752'16\text{€ anuals}$$

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

Total cost de manteniment de la vialitat: = 6.748'45 € anuals

Total cost de manteniment de la zona verda: 4.752'16€ anuals

TOTAL COST MANTENIMENT : 11.500'61 € anuals

1.5.- L' Impacte de l'actuació en la hisenda pública afectada per la posada en marxa dels serveis resultants.

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

1.6.- Suficiència i adequació des sòl destinat a usos productius.

El sòl destinat a usos productius és l'indicat en la Modificació de POUM com a zones dedicades a l'ús residencial.

L'edificació dels habitatges inclosos en l'àmbit de la modificació, suposaran uns ingressos que permetran la sostenibilitat de la urbanització proposada:

Aquests ingressos seran els següents:

- Impostos extraordinaris, com les llicències d'obra i taxes de construcció, el que suposa un 0'7% del pressupost d'execució material.

Considerem als efectes d'aquest càlcul, que el desenvolupament total de l'àmbit es dugui a terme al llarg dels propers 8 anys.

Tenint en comte el mòdul bàsic del COAC i els coeficients que s'haurien d'aplicar per tipologia i zona, establím un preu mig de 1.398€/m2 st. (Mr=MbxCgxCtxCqxCu=511x0'95x1'2x1'2x2)

Ingressos anuals estimats sota aquest concepte :

$$3.938,00 \text{ m}^2 \text{ st} \times 1.398\text{€/m}^2 \text{ st} \times 0'007 / 8 \text{ anys}$$

- Impost dels bens immobles: IBI

Tenint en compte la recaptació anual actual en les parcel·les edificades de l'entorn immediat, trobem un valor mig de 1'22 €/m² st.

Quota total anual estimada : 139.081'2 m² st x 1'22 €/m² st = 4.817'15 €/any.

TOTAL INGRESSOS : 4.817'15 € anuals

1.7.- CONCLUSIÓ.

Despeses derivades de l'actuació:	11.500'61€
Ingressos derivats de l'actuació durant els primers vuit anys :	38.537'20 €
Saldo resultant :	27.036'59 €

Es conclou que **la proposta resulta sostenible per la hisenda pública segons l'exposició de criteris i factors que s'adjunta amb la documentació annexa al present informe.**

1.2 Viabilitat econòmica

1.2.1 Valors de repercussió del sòl

Per tal d'establir els valors de repercussió del sòl, s'ha partit dels valors de venda d'immobles assenyalats al document "Valors bàsics immobles urbans sòl, construcció, índex correctors, 2022"

Per a la població de Llardecans, i prenent com a referència el valors de repercussió del sòl residencial és de 64 €/m2.

Per al cas del PA-EE-08, s'han ponderat l'ús principal com a residencial en el 100% atès que aquest esdevé el major i millor ús segons el marcat immobiliari actual.

1.2.2 Despeses de desenvolupament de l'àmbit

Les despeses de desenvolupament considerades per als dos àmbits són les següents:

PA-EE-08			
SUPERFÍCIE	(m2 sòl)	8.567,54	100,00%
SÒL APROFITAMENT PRIVAT:		4.332,27	50,57%
Zona clau 5a	(m2 sòl)	854,41	9,97%
Zona clau 5b	(m2 sòl)	2.353,37	27,47%
Zona clau 1b	(m2 sòl)	1.124,49	13,13%
SOSTRE EDIFICABLE	(m2 sostre)	3.938,00	
Index d'edificabilitat	(m2st/m2sòl)	0,46	
DENSITAT	(hab./Ha)	32	
Nombre màxim d'habitatges			27
SISTEMES		4.235,27	49,43%
X - VIARI	(m2 sòl)	1.349,69	15,75%
V - PARCS I JARDINS PÚBLICS	(m2 sòl)	1.357,76	15,85%
E - EQUIPAMENT PÚBLIC	(m2 sòl)	1.527,82	17,83%
	(m2)	(€/m2)	(€)
Valor repercussió sostre edificable	3.938,00	64,00	252.032,00
TOTAL VALOR			252.032,00
DESPESES	(m2 sòl)	(€/m2 sòl)	(€)
REPARCEL·LACIÓ	8.567,54	0,45	3.855,39
URBANITZACIÓ			
	Vials	1.349,69	85,00
	Parcs i jardins	1.357,76	20,00
	Equipament	1.527,82	0,00
	GG	0,20	1.713,51
TOTAL DESPESES			147.447,75

1.2.3 Viabilitat econòmica de l'àmbit

La viabilitat econòmica es comprova a partir del valor unitari del sòl sense urbanitzar aportat. Es considera que la viabilitat està assegurada quan aquest valor resulta positiu. El valor residual del sòl brut es determina segons l'establert a l'apartat 3 de l'article 22 del El Real Decreto 1492/2011, de 24 d'octubre, por el que se aprueba el Reglamento de valoraciones de la Ley de Suelo:

3. En caso de parcelas que no se encuentren completamente urbanizadas o que tengan pendiente el levantamiento de cargas o el cumplimiento de deberes para poder realizar la edificabilidad prevista, se descontarán del valor del suelo determinado según el apartado 1 anterior la totalidad de los costes y gastos pendientes, así como el beneficio empresarial derivado de la promoción, de acuerdo con la siguiente expresión:

$$VSo = VS - G \cdot (1 + TLR + PR)$$

Siendo:

VSo = Valor del suelo descontados los deberes y cargas pendientes, en euros.

VS = Valor del suelo urbanizado no edificado, en euros.

G = Costes de urbanización pendientes de materialización y otros deberes y cargas pendientes, en euros.

TLR = Tasa libre de riesgo en tanto por uno¹.

PR = Prima de riesgo en tanto por uno.

Aquests valors es comproven a la següent taula:

Valor de repercussió del sòl			
Valor de repercussió del sòl per m2 de sostre	VRS	64	€/m2st
Total sostre àmbit		3.938,00	
Total valor del sòl urbanitzat		252.032,00	
Cessió d'aprofitament mitjà		10%	
		226.828,80	
Total valor del sòl urbanitzat no edificat (90%AM)	VS		€
Valor del sòl descomptats els deures i càrregues pendents		Vso=VS-G(1+TLR+PR)	
		226.828,80	
Valor del sòl urbanitzat no edificat	VS	€	
Despeses d'urbanització i altres pendents	G	147.447,75	€
Taxa lliure de risc en tant per u	TLR	0,008	
Prima de risc en tant per u	PR	0,08	
Valor del sòl descomptats els deures i càrregues pendents	Vso	66.405,65	€
Valor unitari del sòl sense urbanitzar aportat (€/m2sòl)		7,75	

1.2.4 Conclusió

Es comprova doncs que el sector és econòmicament viable, obtenint-se uns valors unitaris del sòl sense urbanitzar aportats que són positius, i que es consideren raonables per a aquesta zona i usos previstos.

Lleida, febrer de 2022

Tècnica redactora:

Estefania Aguado Figueras – Arquitecta

1.3 ANNEX DE DADES

1.3.1 Dades relatives a la valoració del sòl i la seva sostenibilitat.

Despeses de construcció:

	Sup. C.	Mb	Ct	Cu	Cg	MR	GG+BI	ESS	HT	Taxes	PEM	PEC
Resi.	3.938,00	511	1	1,4	0,95	543,70	70,68	5,44	40,78	5,44	2.141.106,35	666,04
TOTAL	3.938,00											
Valor U												666,04

Valor de Repercussió del sòl:

Millor ús	Major ús (m2t)	Preu de venda (UM/m2t)	Cost (UM/m2t)		VR (UM/m2t)	Valor del sòl (UM)
	a	b	cc	ch	d=(b/1,1)-c	e=d*a
residencial	3.938	400	600	0,500 300	64	250.600
Total	3.938	400	600	300	64	250.600

Estudi de Mercat Residencial:

Municipi	Superfície	Preu Venda	€/m2t	Font
Llardecans	272,00	75.000,00	275,74	idealista
Llardecans	272,00	80.000,00	294,12	idealista
Llardecans	240,00	60.000,00	250,00	idealista
Llardecans	470,00	27.000,00	57,45	idealista
Llardecans	300,00	77.000,00	256,67	pisos.com
Llardecans	533,00	33.000,00	61,91	api.cat
Llardecans	353,00	50.000,00	141,64	api.cat
Llardecans	308,00	79.000,00	256,49	api.cat
Torrebeßes	158,00	195.000,00	1.234,18	pisos.com
Torrebeßes	450,00	65.000,00	144,44	pisos.com
Granyena	236,00	115.000,00	487,29	pisos.com
Granyena	250,00	110.000,00	440,00	pisos.com
T.de Segre	161,00	91.000,00	565,22	pisos.com
Total estimat entorn proper			329,68	
Total anàlisi de la zona			401	
Ponderat			365	

Tabla de valores medios totales por dormitorios

Leyenda: █ Oferta █ Mercado/cierre █ Margen de negociación

	2 dorm.	3 dorm.	4 dorm.
70-90 m ²		52.800 €	
90-120 m ²			
120-150 m ²			
150-190 m ²		155.700 €	122.400 €
190-250 m ²	70.900 €	90.600 €	208.300 €
250-350 m ²		103.300 €	
350-500 m ²		157.800 €	84.000 €

Tabla de valores medios unitarios por dormitorios

Leyenda: █ Oferta █ Mercado/cierre █ Margen de negociación

	2 dorm.	3 dorm.	4 dorm.
70-90 m ²		600 €/m ²	
90-120 m ²			
120-150 m ²			
150-190 m ²		900 €/m ²	700 €/m ²
190-250 m ²	300 €/m ²	400 €/m ²	900 €/m ²
250-350 m ²		400 €/m ²	
350-500 m ²		400 €/m ²	200 €/m ²

Leyenda: █ Oferta █ Mercado/cierre █ Margen de negociación

	10-20 años	20-30 años	>30 años
70-90 m ²			52.800 €
90-120 m ²			59.500 €
120-150 m ²			
150-190 m ²	166.200 €		109.900 €
190-250 m ²			90.700 €
250-350 m ²			92.000 €
350-500 m ²			135.500 €
>500 m ²			312.700 €

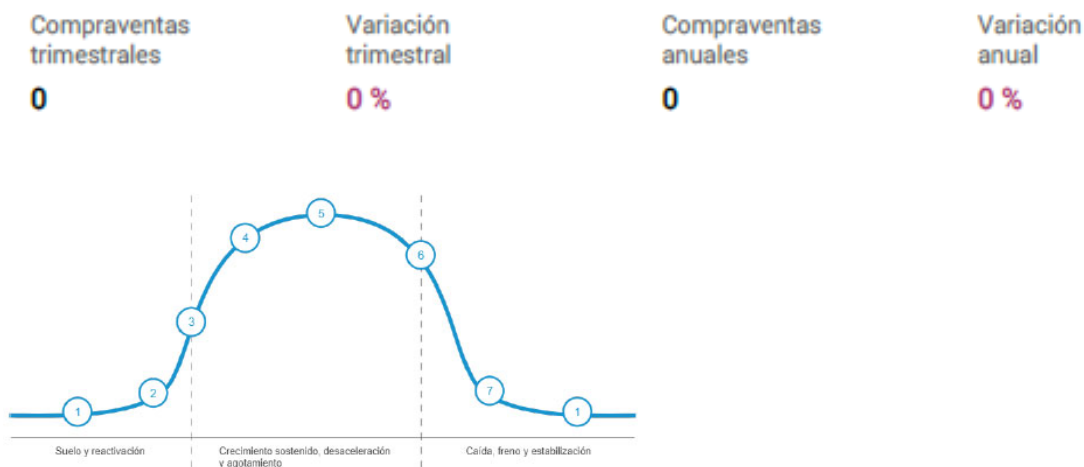
Leyenda: █ Oferta █ Mercado/cierre █ Margen de negociación

	10-20 años	20-30 años	>30 años
70-90 m ²			600 €/m ²
90-120 m ²			600 €/m ²
120-150 m ²			
150-190 m ²	900 €/m ²		700 €/m ²
190-250 m ²			400 €/m ²
250-350 m ²			300 €/m ²
350-500 m ²			300 €/m ²
>500 m ²			300 €/m ²

Variación y banda orientativa del valor €/m²Últimos 6 meses
0.00 %Último año
0.00 %Últimos 3 años
0.00 %Últimos 5 años
0.00 %

Información financiera en la zona tinsa

Esfuerzo financiero neto
0 %Cuota hipotecaria media
0 €/mesHipoteca media
0 €Ingresos medios familiares
0 €/año



1.3.2 Dades relatives a l'esta actual de la Hisenda Local.

1.3.2.1 LA HISENDA MUNICIPAL

Amb la finalitat d'acabar estimant el balanç econòmic municipal derivat del desenvolupament i quantificar l'impacte que tindrà el seu desenvolupament en les finances locals de la hisenda municipal de l'Ajuntament, s'analitza la seva evolució en l'últim quadrienni disponible (2018-2021) a partir de les liquidacions pressupostàries.

1.3.2.2 Els ingressos:

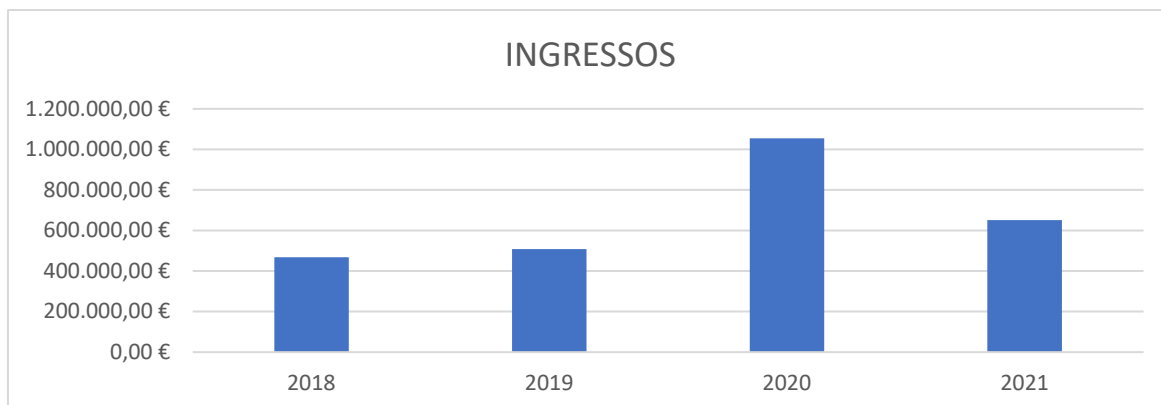
Durant el darrer quadrienni, l'ingrés corrent municipal ha assolit un increment

Aquest creixement no es manifesta de manera lineal, sinó que els ingressos corrents alternen anys d'increment amb anys de decrements.

En termes generals, però, es pot observar que el comportament de la hisenda municipal pel que fa als ingressos corrents manifesta una evolució relativament estable i positiva durant el període analitzat.

Si ens fixem en les dades per habitant, veiem com la variació de l'ingrés segueix la mateixa evolució i assoleix gairebé la mateixa variació, degut a que durant el període analitzat la població resident al municipi de s'ha mantingut molt estable.

L'ingrés per habitant al municipi de passa de 1.090,33 € l'any 2018 a 1.518,24 € anuals l'any 2021, el que es tradueix en un increment del 28% en els darrers 4 anys.



Pel que fa a la composició de l'ingrés corrent, aquesta roman amb certa estabilitat durant el període comprès entre els anys 2018 i 2021 predominen els impostos directes, i la resta dels ingressos corrents provenen, bàsicament, de les transferències corrents i de les Taxes i Altres Ingressos.

El pes relatiu del capítol Impostos indirectes ha estat baix en tots els anys analitzats i aquest capítol està format únicament per l'Impost de Construccions, Instal·lacions i Obres que és un tribut que grava la construcció, instal·lació o obra que requereix llicència municipal. Els ingressos patrimonials, per la seva part, tenen un caràcter encara més residual.

1.3.2.3 La despesa:

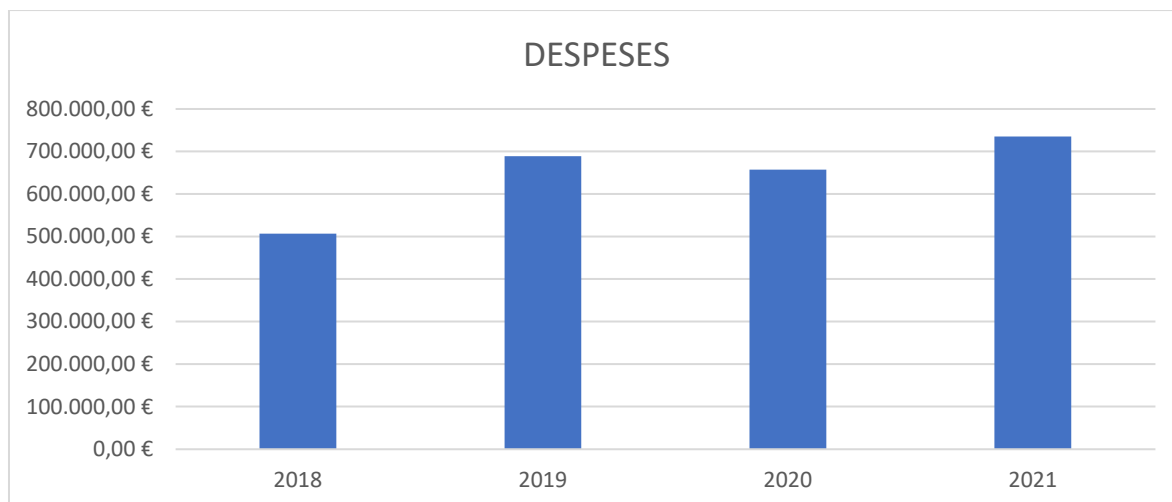
Al llarg del període 2018 - 2021, la despesa corrent augmenta passant de 506.793,01 euros l'any 2018 als 735.324,58 euros l'any 2021.

Tot i aquest increment de la despesa corrent va lleugerament per sobre de l'increment dels ingressos corrents, la hisenda municipal de ha manifestat un superàvit corrent positiu en tots els anys analitzats.

De mitjana, la hisenda municipal manté un romanent de tresoreria positiu.

Des de el punt de vista de la hisenda municipal, el desenvolupament del nou sector no només ha de garantir que aquest romanent continuï manifestant-se, si no que hauria de permetre incrementar-lo.

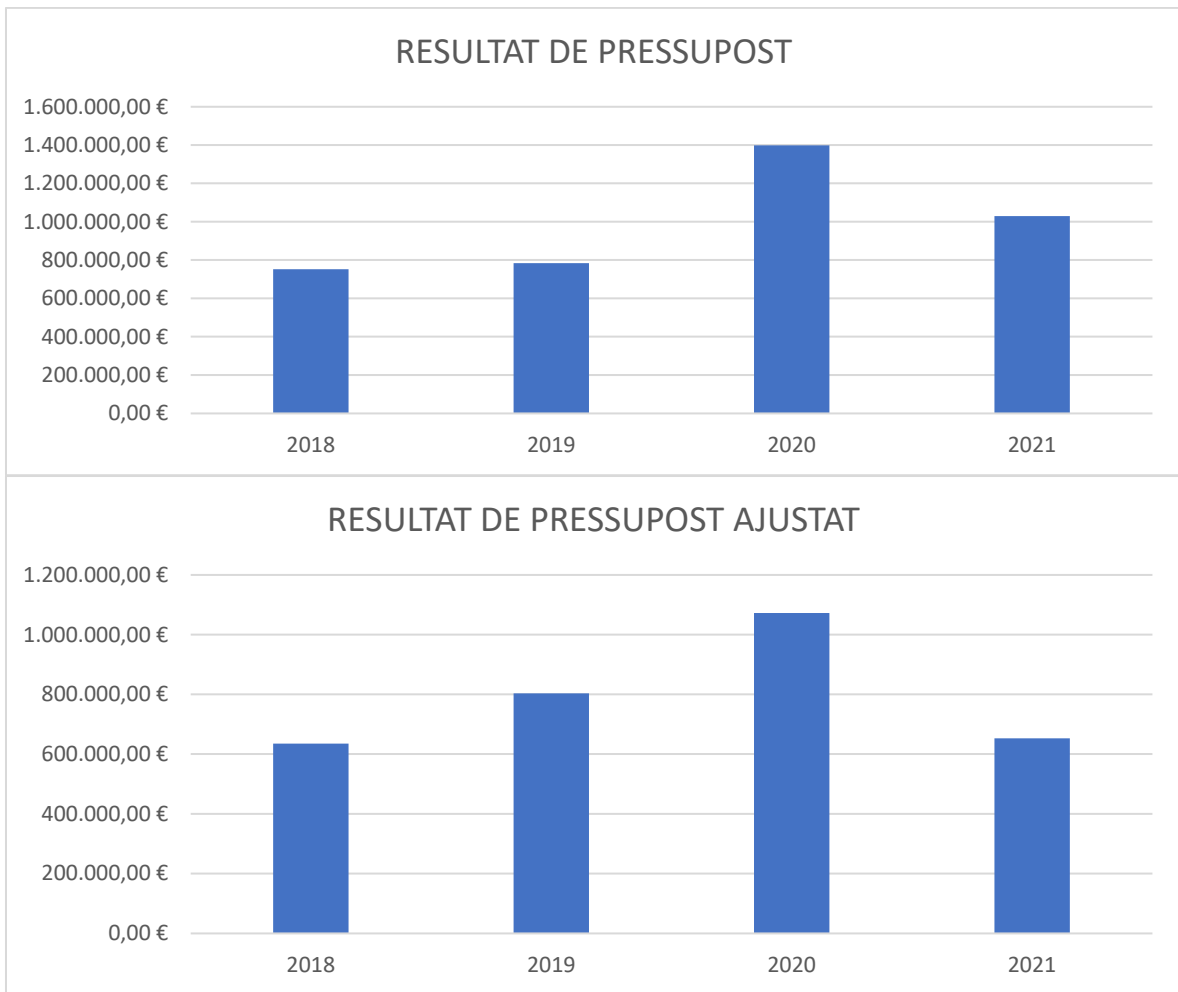
Es pot observar com la tendència de les despeses corrents és de creixement sostingut, si bé la major part del creixement es produeix l'any 2019, mentre que els anys 2018 i 2021 els creixements són pràcticament nuls.



1.3.2.4 Ràtios Econòmics i financers:

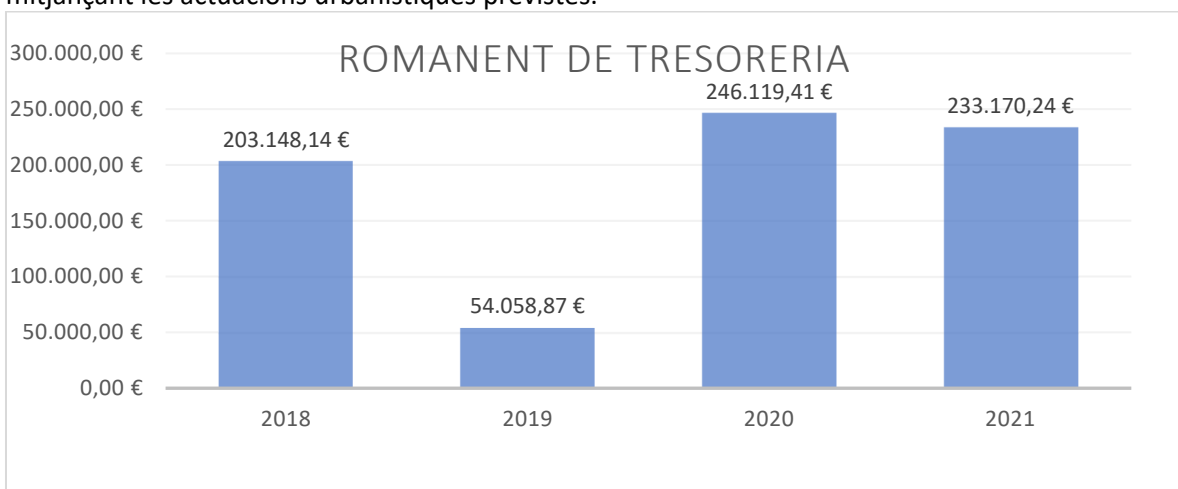
La gestió pressupostària passada determina la capacitat futura per assumir inversions, les vies possibles de finançament (autofinançament i/o endeutament, etc.) i, en definitiva, l'estat de les comptes municipals pel que fa a nivell d'equilibri pressupostari total.

El compte financer i altres ràtios ens il·lustren l'estat econòmic i financer de la Hisenda Municipal i ens avancen els possibles efectes del desenvolupament.



1.3.2.5 El compte financer

El compte financer ens permet determinar les possibilitats d'assumir inversions futures, les possibles fonts de finançament de les que disposa l'administració local, el seu nivell d'equilibri i el grau de sanejament per afrontar els reptes urbans que li pugui suposar la nova ciutat construïda mitjançant les actuacions urbanístiques previstes.



Així doncs, en termes generals, el saldo positiu de la balança de corrent ha permès a la hisenda municipal obtenir un superàvit públic positiu, després dels ajustaments, durant tots els anys analitzats.

Val a dir que des de l'any 2018 la hisenda municipal de no ha concertat endeutament.

1.3.2.6 Les fonts de finançament de la inversió

La inversió es pot finançar o bé per mitjà del finançament propi (estalvi net corrent i ingressos de capital no financers) o bé via endeutament.

En aquest sentit, la hisenda municipal ha optat, generalment, per finançar les inversions tant per la via del finançament propi com per la via de l'endeutament.

Actualment es prioritza amortitzar i fomentar una política de finançament d'inversions reals sense acudir a nou endeutament.

1.3.2.7 Els ingressos urbanístics i immobiliaris

Un dels aspectes que en els darrers anys ha adquirit importància a l'hora d'avaluar la solvència i sostenibilitat econòmica de les Hisendes Municipals ha estat el grau de dependència dels pressupostos municipals vers els ingressos relacionats amb l'urbanisme i el sector de la construcció, doncs s'ha demostrat que la dependència de les hisendes públiques d'aquests ingressos va portar a una sobreexplotació i dependència d'aquest factor.

Així doncs, veure el grau de dependència d'aquests ingressos per afrontar la despesa ordinària anual que genera la ciutat avui consolidada és un indicador útil per avaluar la sostenibilitat econòmica futura de les finances locals.

En la taula adjunta s'indiquen una bateria d'indicadors que ens indiquen el pes que els ingressos de caire urbanístic i immobiliari han tingut en el passat i tenen avui en les finances locals de l'Ajuntament.

Durant els anys analitzats, es pot observar la nul·la dependència municipal vers els ingressos urbanístics (excloent l'IBI) del total dels ingressos corrents entre els anys 2018 i 2021.

Pel que fa als ingressos puntuals immobiliaris, aquests s'han comportat de la mateixa manera.

Des d'aquest punt de vista, i tenint en compte el poc pes d'aquests ingressos específics en el període analitzat, podem dir que les finances municipals presenten avui alternatives d'ingrés suficients com per no haver d'augmentar la seva.

1.3.2.8 PONDERACIÓ DE L'IMPACTE EN LES FINANCES MUNICIPALS:

La Hisenda Municipal ha presentat una capacitat recaptadora d'ingrés corrent suficient com per finançar la seva despesa corrent anual.

En aquest sentit, els ingressos immobiliaris puntuals són mínims en relació a les despeses corrents anuals entre els anys 2018 i 2021, corresponents a obres d'escassa entitat donada que la evolució immobiliària del municipi en els darrers anys ha estat mínima.

Per tal d'evitar aquestes situacions de finançament basades en el desenvolupament immobiliari, es fa una previsió de millora i compleció, essent previsible que la dinàmica del seu desenvolupaments esdevingui sostinguda.

Es pretén evitar un finançament procedent de recursos aliens (amb la concertació de nou endeutament) atès que amb etapes de restricció del crèdit i canvis legislatius més restrictius i amb

menors transferències de capital, la hisenda municipal pugui dependre de la seva capacitat pròpia de generar recursos per a finançar les seves inversions.

En aquest sentit, caldrà tenir en compte que gran part la inversió prevista a càrrec de l'Ajuntament haurà de finançar-se per mitjà de recursos propis i no per nou endeutament i compatibilitzar les inversions municipals i altres inversions pendents en el municipi.

Caldrà posar atenció als compromisos d'inversió derivats del POUM i al control de la despesa corrent associada a l'ampliació o creació de nous serveis, ja que el manteniment de la política a favor d'un estalvi corrent positiu esdevé condició indispensable per a poder finançar noves inversions.

Des de la perspectiva del sector públic, i tenint en compte les restriccions imposades per la llei d'estabilitat pressupostària, és evident la continuïtat de les polítiques d'ajustament basades, fonamentalment, en la reducció del dèficit públic.

Aquest escenari dibuixa un panorama per la inversió pública restrictiu.

La caiguda de la inversió pública, tant central com autonòmica, atorga a l'ajuntament un protagonisme especial en aquesta situació de crisi i per tant, la caiguda del finançament extern, tant via crèdit com via transferències, obliga als ajuntaments a centrar els seus esforços en una política d'autofinançament.

Aquest autofinançament es basa en la capacitat per generar recursos ordinaris recurrents que facin incrementar l'estalvi brut municipal i aquests no han mostrat una excessiva dependència dels impostos derivats del sector de la construcció i de l'immobiliari.

Es conclou, per tant, que la proposta resulta sostenible per l'hisenda pública, atès que els ingressos anuals procedents de les noves actuacions permeten assolir de manera suficient el cost de manteniment anual que generen les mateixes durant els primers 8 anys de la vigència del POUM, estimant una execució del 100%.

No obstant, es fa una estimació parcial inicial d'aquestes previsions, sota una òptica de prudència en que per als propers 4 anys es desenvolupi el PA-EE-08, donades les necessitats habitacionals del municipi i la voluntat de mantenir la població evitant que hagi de marxar a un altre municipi per la manca d'habitatges.

MODIFICACIÓ IMPOST BENS IMMOBLES

Article 8è. Tipus impositiu i quota

1.- La quota integra de l'impost serà el resultat d'aplicar a la base liquidable els tipus impositius següents:

Bens immobles de naturalesa urbana: 0,7

Bens immobles de naturalesa rústica: 0,3

2.- La quota liquida s'obtindrà minorant la quota integra amb l'import de les modificacions que siguin d'aplicació

