

# **PLA PARCIAL Nº 7 “ CARRETERA DEL VENDRELL” BANYERES DEL PENEDE`S**



**Promotor: ESTEVE QUIMICA S.A**

**E AVALUACIÓ DE VIABILITAT ECONÒMICA I FINANCERA I  
INFORME DE SOSTENIBILITAT ECONÒMICA DEL PLANEJAMENT**

Novembre 2016

## ÍNDIX

1. Introducció i encaix legal
2. Objectius de l'avaluació econòmica- financera
3. Paràmetres urbanístics i objectius del Pla Parcial
4. Costos de la transformació urbanística
5. Determinació de la viabilitat del pla
6. Informe de Sostenibilitat econòmica del pla parcial

## 1. INTRODUCCIÓ I ENCAIX LEGAL

El pla parcial urbanístic nº7 carretera del Vendrell desenvolupa un àmbit de sòl urbanitzable delimitat en el POUM vigent al municipi des de l'any 2013, amb una superfície de 86.666 m<sup>2</sup>.

Aquesta iniciativa desplega les potencialitats de creixement econòmic en aquest territori en la forma com l'empresa Esteve Química S.A, promotora del pla proposa el creixement de la seva planta de producció ja existent en terrenys collindants avui qualificats pel POUM com a sòl urbà industrial, clau 7.

Entre els documents que conformen el pla parcial urbanístic, la llei d'urbanisme fixa la necessitat d'estudiar la viabilitat econòmica del projecte i la seva repercussió en la sostenibilitat del municipi on s'implanta aquesta actuació industrial, valorant igualment l'impacte econòmic de la mateixa, d'acord amb el que disposa l'article 66 de la llei d'urbanisme.

Cal tenir en compte que amb l'aprovació del pla parcial el promotor haurà de:

- a) Cedir els espais qualificats com a sistemes de vials, verd i equipaments a l'ajuntament, que en aquest cas és administració actuant.
- b) Fer front a la urbanització, d'acord amb el pla d'etapes que el pla parcial determina i els costos expressats per capítols en aquest document
- c) Cedir a l'administració actuant el corresponent al 10% de l'aprofitament urbanístic del pla
- d) Edificar els terrenys en els que el pla contempla la materialització dels aprofitaments urbanístics per usos industrials

L'impacte econòmic del planejament urbanístic, en funció del pla d'etapes, forma part dels apartats destinats a avaluar la sostenibilitat d'aquesta iniciativa que sorgeix dels propis documents del POUM recentment aprovats.

En aquest sentit, aquest document avalua l'impacte sobre les arques municipals derivades de l'aprovació del pla i la seva posterior urbanització i edificació per part del propi ajuntament, tenint en compte:

- a) Que la reforma de la llei d'urbanisme va establir que l'obtenció per part de l'administració actuant del 10% de l'aprofitament urbanístic no l'obligava a contribuir a les despeses d'urbanització que aniran a càrrec dels propietaris, dels quals rebran únicament el 90% de l'aprofitament que el POUM atorga als titulars de les finques objecte del sector delimitat.
- b) Que el propi ajuntament serà receptor de les taxes corresponents a les llicències d'obres, activitat i l'IBI.
- c) Que un cop rebudes les obres d'urbanització, l'ajuntament com a titular de les mateixes haurà de sostenir el seu manteniment.

## **2. OBJECTIUS DE L'AVALUACIÓ ECONÒMICA-FINANCERA**

En el cas particular del pla parcial nº7 Carretera del Vendrell, l'avaluació econòmica i financera depèn només del programa de l'empresa Esteve Química S.A, promotora del pla i impulsora de l'activitat econòmica d'ampliació de les instal·lacions actuals a l'àmbit contigu de sòl urbà industrial en plena capacitat operativa.

Per tant, estem en un supòsit en el qual els resultats empresarials provindran exclusivament de l'activitat industrial a desenvolupar en els sòls edificables del pla un cop materialitzada la inversió, tan en l'obra urbanitzadora que exigeix el planejament urbanístic, com la corresponent a l'edificació de les diverses fases destinades al creixement de les instal·lacions productives.

El Pla parcial estableix que el desenvolupament i la realització del pla es faci, d'una banda, donant compliment al que resulti del projecte de reparcel·lació amb la cessió dels espais lliures i equipaments i de l'altra, abordar les 2 fases d'urbanització amb la realització dels serveis urbanístics i la creació de la nova avinguda fins a connectar amb la rotonda de la carretera TP 2125 així com els accessos als terrenys reservats per equipament.

### 3. PARÀMETRES URBANÍSTIC I OBJECTIUS DEL PLA PARCIAL

Tal i com resulta de les fitxes urbanístiques del POUM vigent al municipi de Banyeres del Penedès, l'àmbit delimitat com a sector nº7 “Carretera del Vendrell” té les següents característiques:

#### **Art.173 Sector PPU-7 “ Carretera del Vendrell”**

##### **1. Àmbit**

*Sòls situats al centre del terme municipal, recolzats en la carretera TP-2125 i el camí de Sant Miquel a Saifores i confrontants amb dues indústries existents.*

*La superfície total del sector és de 86.666 m<sup>2</sup>.*

##### **2. Localització:**

*Plànol d'ordenació 0.4h*

*Coordenades UTM: x:379003.7439; y 4569736.7507*

##### **3. Règim del sòl:**

*Sòl urbanitzable delimitat*

##### **4. Objectius:**

- Preveure un desenvolupament urbanístic que permeti l'ampliació de la indústria existent*
- Desenvolupar la gestió urbanística i dur a terme les obres d'urbanització necessàries.*

##### **5. Condicions d'ordenació**

*El Pla parcial urbanístic que s'ha de formular establirà, entre d'altres, les següents determinacions:*

###### *a) Ordenació General*

*El POUM no esta bleix una estructura d'ordenació indicativa. El Pla parcial urbanístic concretarà l'ordenació urbanística definitiva en coherència amb les determinacions del POUM respecte del sector i el seu entorn.*

###### *b) Ordenació de l'edificació*

*L'ordenació de l'edificació es realitzarà, preferentment, prenent com a referència la tipologia edificatòria corresponent a la clau 7 de les Normes urbanístiques del POUM.*

## c) Usos

- *Principals: Els que determini el Pla parcial urbanístic, preferentment els corresponents a la clau 7 de les Normes urbanístiques del POUM.*
- *Compatibles: Els que determini el Pla parcial urbanístic, preferentment els corresponents a la clau 7 de les Normes urbanístiques del POUM.*

## d) Aprofitament urbanístic

- *Índex sectorial d'edificabilitat resultant per a usos industrials: 0,60 m<sup>2</sup>st/m<sup>2</sup>s*
- *Índex sectorial d'edificabilitat resultant complementària per a instal·lacions tècniques, dipòsits i conduccions: 0,10 m<sup>2</sup>st/m<sup>2</sup>s*
- *Edificabilitat màxima: 60.666 m<sup>2</sup>st*

## e) Cessions mínimes

- *Sistemes:*

<i>Espais lliures públics</i>	<i>8.667 m<sup>2</sup></i>	<i>(10,00%)</i>
<i>Equipaments</i>	<i>4.333 m<sup>2</sup></i>	<i>(5,00%)</i>

- *Zones*

*Cessió lliure i gratuïta de sòl corresponent al 10% de l'aprofitament urbanístic del sector, exempta de les càrregues d'urbanització.*

**6. Condicions de gestió:**

*El sistema d'actuació serà preferentment el de reparcel·lació en la modalitat de compensació bàsica.*

**7. Altres condicions:**

- *El destí del sector serà, exclusivament, com a ampliació funcional de les instal·lacions industrials confrontants existents.*
- *En el seu cas, per acord de la propietat del sòl, es podran refundre els sectors PPU-7 i PPU-8 en un sol sector de sòl urbanitzable delimitat, amb els paràmetres i condicions respectius; la localització de les reserves conjuntes per a espais lliures públics es situarà prioritàriament en l'àmbit del sector PPU-8.*
- *El desenvolupament urbanístic del sector haurà de garantir la implantació de tots els serveis urbanístics corresponents a la vialitat confrontant al camí de Saifores fins a la carretera TP-2125, coordinadament amb el sector PPU-*

8.A aquests efectes el sòl adjacent al sector, qualificat com a sistema viari té la consideració de “vinculat” al sector, d’acord amb l’ establert a l’Art.68.4b) del Reglament de la Llei d’urbanisme.

- D’acord amb el que preveu l’Art.122 del Reglament de la Llei d’urbanisme, el sector haurà de participar, mitjançant reparcel·lació econòmica, en els costos d’execució de les infraestructures hidràuliques de serveis urbanístics de caràcter general, necessàries per garantir el seu desenvolupament. A aquests efectes, el POUM delimita un àmbit d’actuació urbanística comú que comprèn tots els sectors en sòl urbanitzable i en sòl urbà, així com els polígons d’actuació urbanística en sòl urbà.
- El planejament derivat que s’ha de formular tindrà en compte els criteris de risc químic en el transport de mercaderies perilloses per carretera i ferrocarril, establerts per la Direcció General de Protecció Civil, possibilitant, en el seu cas, l’ajust de l’àmbit sectorial a l’objecte de donar compliment a l’aplicació dels esmentats criteris.

Un cop deduïdes les cessions al municipi en els terrenys qualificats com a sistemes, el pla es desenvolupa en una sola parcel·la per a ús industrial amb l’objectiu d’ampliar la producció de l’empres Esteve Química S.A.

<b>PPU7 Carretera del Vendrell</b>	<b>Superfície</b>	<b>Unitats</b>
Àmbit delimitat	86.666,00	M <sup>2</sup>
Sistema General viari vinculat	4.197,20,00	M <sup>2</sup>
Índex d’edificació	0,60	M <sup>2</sup>
Índex Complementari instal·lacions	0,10	M <sup>2</sup>
Sostre total edificable	60.665,60	M <sup>2</sup>
Per a ús industrial	51.999,00	M <sup>2</sup>



	<b>POUM</b>	<b>%</b>	<b>Pla Parcial</b>	<b>%</b>
Zona Industrial	-	-	59.758,10	69,00
Zona verda	8.666,60	10,00	11.699,00	14,3
Equipaments	4.333,30	5,00	6.501,00	7,50
Serveis Tècnics	-	-	37,60	0,10
Vials públics	-	-	7.879,10	9,10
<b>TOTAL</b>	86.666	-	86.666,00	100
Sistema Viari Vinculat	753,00	-	4.197,20	-

Els objectius del pla són:

- a) Millorar l'accessibilitat de la planta de producció industrial mitjançant la creació d'un nou accés a la carretera TP 2125 que connecti directament a la rotonda existent i completar els accessos als terrenys d'equipament.
- b) Cedir com a reserva d'espai per equipaments els terrenys a tocar a la TP 2125 de 6.501 m<sup>2</sup> i la corresponent urbanització.
- c) Destinar a espais lliures els terrenys de 11.699,00 m<sup>2</sup> de superfície confrontats amb la carretera TP 2125 per crear una separació paisatgística entre aquesta via de circulació i el creixement previst de la nova indústria.
- d) Crear una parcel·la única de sòl industrial per desenvolupar el programa corporatiu d'Esteve Química S.A en els propers anys un cop esgotades les possibilitats de creixement de l'actual planta.

#### 4. COSTOS DE TRANSFORMACIÓ URBANÍSTICA

Tot i tractar-se d'una actuació en la qual el promotor és titular de la totalitat dels terrenys delimitats i de part dels qualificats com a sistema general viari incorporant al sector, el document de viabilitat econòmica ha de justificar que les inversions que proposa el planejament són proporcionades i permeten el normal desenvolupament del programa d'inversions de la Companyia Esteve Química promotora del pla parcial.

La diferència amb els anàlisis de viabilitat econòmica d'altres planejaments és que no es contempla la venda de solars urbanitzats, el tradicional mecanisme de recuperació d'una inversió en els terrenys habitualment establerts per la promoció de sòls edificables, sinó que en aquest cas, la viabilitat connecta directament amb la forma com el POUM d'una banda i el projecte de l'altra interactuen per dur el pla parcial a bon terme.

En base a aquests criteris, la proposta del pla ordena la parcel·la edificable amb front al camí de Saifores, que el POUM ha previst que es transformi en un accés rodat d'una amplada de 13m. amb connexió directa amb la carretera TP 2125 en el punt de l'actual rotonda d'accés al nucli de Saifores.

A més de la portada ordinària de serveis als nous sòls edificables, els costos d'urbanització inclouen les partides corresponents als elements associats fora de l'àmbit delimitat, com ara la conversió de l'illa situada entre l'actual i l'antiga traça de la TP2125 en una reserva d'equipaments i per tan, cal aportar-hi serveis urbanístics, d'acord amb els esquemes de serveis i també urbanitzar el vial que hi dona accés.

La parcel·la industrial resultant té una superfície de 59.758 m<sup>2</sup> i disposarà d'uns àmbits d'edificació que s' interconnectaran mitjançant una xarxa interior de comunicacions i serveis urbanístics que, al seu torn es nodriran de la xarxa pública d'aigua, clavegueram, telefonia i subministrament elèctric.

D'acord amb les condicions de l'annex de la fitxa urbanística, cal incorporar entre altres despeses, la corresponent a la contribució a la millora de la xarxa de

subministrament d'aigua potable que promou el municipi per la totalitat dels seus nuclis d'urbanització i activitat industrial actual o prevista pel POUM.

En aquest sentit, els costos de transformació urbanística que es preveuen amb l'execució del planejament i la distribució d'aquesta càrrega es reparteix en funció del pla d'etapes que la memòria i documentació gràfica del pla parcial proposen. Tenint en compte que la distribució interior dels serveis urbanístics anirà en paral·lel i l'assumiran els projectes d'edificació, els costos estimats que en el seu moment confirmarà el projecte d'urbanització, són els següents

## **A PRESSUPOST ESTIMAT D'EXECUCIÓ MATERIAL DEL PP7 CARRETERA DEL VENDRELL**

### **A.1 FASE 1**

Aquesta fase inicial de les obres d'urbanització, estimada en **737.065 € de pressupost d'execució material**, inclou tan les corresponents a la portada de serveis derivada de la necessitat de disposar de subministraments i evacuació d'aigües al sector, com les que venen imposades pel planejament com a càrregues sobrevingudes per garantir l'accessibilitat i completar els itineraris a la nova zona industrial i als equipaments del pla parcial.

<b>1. Obres associades al desenvolupament del sector</b>	<b>649.000 €</b>
<b>Execució del nou vial d'accés Camí de Saifores fins a la rotonda</b>	<b>547.065 €</b>
• Moviment de terres, anivellació i compactació	37.815 €
• Serveis urbanístics d'aigua, electricitat, enllumenat Públic i clavegueram	213.750 €
• Voreres i vorals	138.000 €
• Pavimentació calçada	135.000 €
• Enllumenat públic	16.500 €
• Senyalització	6.000 €
•	
<b>Soterrament i conducció alta tensió</b>	<b>67.000 €</b>
<b>Parcel·la d'equipament municipal</b>	<b>35.000 €</b>
Portada de serveis urbanístics	35.000 €

<b>2. Obres de millora de l'accessibilitat fora de l'àmbit</b>	<b>88.000 €</b>
Millora de la rotonda i accés a la TP2125	25.000 €
Urbanització de l' antiga traça TP2125	43.000 €
Adequació de l'antic camí al nucli de Saifores	20.000 €

**A.2 FASE 2**

La fase segona de la urbanització, d'acord amb el que preveu el planejament, executa la resta del Camí de Saifores i la urbanització de la zona verda, amb una inversió estimada d'execució material de 337.000 €.

<b>. Obres associades al desenvolupament del sector</b>	<b>337.355 €</b>
<b>Camí de Saifores, fase 2</b>	<b>182.355 €</b>
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Moviment de terres, anivellació i compactació</li> <li>• Serveis urbanístics d'aigua, electricitat, enllumenat</li> </ul>	12.605 €
Públic i clavegueram	71.250 €
• Voreres i vorals	46.000 €
• Pavimentació calçada	45.000 €
• Enllumenat públic	5.500 €
• Senyalització	2.000 €
<b>Execució del parc urbà</b>	<b>155.000 €</b>
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Moviment de terres</li> <li>• Plantació i enllumenat</li> <li>• Sistemes de rec</li> <li>• Tanques i enllumenat</li> </ul>	60.000€
	44.000€
	21.000€
	30.000€
<b>SUMA URBANITZACIÓ (PEC )</b>	<b>1.074.420 €</b>
Benefici industrial del 13%	139.675 €
Despeses generals imputables del 6%	64.465 €
Total PEM de la Urbanització dels vials i espais lliures	1.278.560 €
Adquisició de terrenys	37.000€
Projectes, direcció d'obres i costos de seguretat i salut	135.000€
Taxes municipals	25.000€
<b>TOTAL PEM ( Sense IVA )</b>	<b>1.475.560 €</b>

La repercussió estimada dels costos per m<sup>2</sup> de sòl brut és de setze amb quaranta-dos euros per m<sup>2</sup> ( 1.475.560 / 86.666=17.03 €)

La repercussió estimada dels costos per m<sup>2</sup> de sostre edificable és de vint-i-quatre amb trenta dos euros ( 1.423.319 / 60.666=24.32 € / m<sup>2</sup> sostre)

Són per tant costos raonables pel tipus d'urbanització exigida i la tipologia d'instal·lació industrial a realitzar en aquest àmbit de sòl urbanitzable, tenint en compte que només s'han estimat els costos de desenvolupar els sistemes públics externs a la zona industrial, la qual es tracta en el planejament com una sola parcel·la, que assumirà internament el cost d'adequar i urbanitzar l'interior del recinte de pràcticament sis hectàrees.

Tampoc en aquest document no s'ha valorat, per desconeixement del projecte municipal i el calendari de realització, la obligació del pla relatiu a col·laborar en els costos generals de subministrament d'aigua.

### **3. DETERMINACIÓ DE LA VIABILITAT DEL PLA**

#### **a) En relació al finançament de les obres**

La concreció dels criteris de finançament de les inversions estimades pel desplegament del Pla Parcial constitueix un pas necessari per a la determinació de la seva avaluació econòmica i financera. El Text Refós de la Llei d'Urbanisme de la Generalitat de Catalunya, delimita clarament quins són els drets i deures dels propietaris en el desenvolupament de les actuacions urbanístiques en sòl urbà i en sòl urbanitzable; estableix que en les actuacions de transformació urbanística, els promotors hauran d'entregar a l'Administració competent, i amb destí a patrimoni públic de sòl, el sòl lliure de càrregues d'urbanització corresponent al percentatge d'edificabilitat mitja ponderada de l'actuació, establint que l'Administració actuant no participa en les càrregues d'urbanització dels terrenys amb aprofitament urbanístic que rep en compliment del deure de cessió de sòl amb aprofitament que preveuen els articles 43 i 45.1.a, els quals s'han de cedir urbanitzats. En conseqüència, de totes les actuacions de transformació urbanística previstes en el Pla Parcial, no se'n deriven càrregues per l'Administració actuant.

#### **b) En relació a la capacitat d'inversió i financera de l'ajuntament**

Els pressupostos de despeses i ingressos corrents de l'Ajuntament de Banyeres del Penedès per l'exercici de 2014, es mostren en el quadre següent . En termes per càpita, la xifra de d'euros corresponent als ingressos corrents en el 2014 ve a representar uns 1.122 euros, per cada un dels 3.044 ciutadans residents.

La diferència entre els ingressos i les despeses corrents municipals ha de donar lloc a un estalvi brut positiu amb pressupostos liquidats. L'estalvi net, que és igual a l'estalvi brut menys el capítol 3 – interessos- i el capítol 9 – amortitzacions financeres – de despeses, és positiu, fet que no afecta al present estudi

<b>Ingressos Pressupost 2014</b>		
Capítol 1	Impostos directes	1.023.549,62€
Capítol 2	Impostos indirectes	20.000,00€
Capítol 3	Taxes i altres ingressos	1.201.784,20€
Capítol 4	Transferències Corrents	744.725,54€
Capítol 5	Ingressos patrimonials	54.457,12€
Capítol 7	Transferències de capital	370.109,04€
<b>TOTAL INGRESSOS</b>		<b>3.414.625,52€</b>
<b>Despeses Pressupost 2014</b>		
Capítol 1	Personal	626.252,67€
Capítol 2	Béns corrents i serveis	1.560.695,58€
Capítol 3	Despeses Financeres	43.326,86€
Capítol 4	Transferències corrents	199.324,62€
Capítol 6	Inversions reals	872.258,72€
Capítol 9	Passius financers	112.767,07€
<b>TOTAL DESPESES</b>		<b>3.414.625,52€</b>

L'article 53 del Real Decret 2/2004 de 5 de març per el que s'aprova el Text refós de la Llei reguladora de les hisendes locals, en el seus apartats 1 i 2 estableix que les entitats locals no podran concertar operacions de crèdit a llarg termini quan els seus estats financers presentin xifres negatives d'estalvi net. Quan el capital viu – pendent d'amortitzar – de les operacions de crèdit superi el 110% dels ingressos corrents liquidats en l'exercici anterior necessitaran autorització del Ministeri d'Economia o del Govern de la Comunitat autònoma corresponent, si té atribuïda aquesta competència.

L'estalvi net que genera la hisenda de l'Ajuntament de Banyeres del Penedès en el darrer exercici ha estat positiu. La càrrega financera pressupostada es situa en la quantitat de 43.326 €, la qual cosa representa un marge d'endeutament del 12,68% respecte del global d'ingressos per operacions corrents consignat al propi pressupost.

En conclusió: l'Ajuntament de Banyeres del Penedès, d'acord amb les xifres pressupostades pot complir la condició d'estalvi net positiu i la condició de trobar –se amb un nivell d'endeutament que l'hi permet fer front als compromisos adquirits en matèria de gestió urbanística tal i com preveu el seu POUM

### **c) En relació als objectius i planejament**

L'anàlisi de la viabilitat econòmica i financera del Pla Parcial és de caràcter orientatiu. Es centra en la part de l'actuació que correspon al sòl no subjecte a cessió utilitzant criteris de prudència econòmica, preus i costos de mercat. En aquest anàlisi es concreta el cost de la operació d'urbanització però s'ha d'obviar el preu residual del m<sup>2</sup> del sòl sense urbanitzar a partir d'un marge brut de l'operació en relació als ingressos previstos per la seva venda ja que es tracta d'una implantació industrial corporativa.

Per assolir l'objectiu exposat, en primer lloc s'ofereix un resum de les principals dades urbanístiques - tècniques i econòmiques - que han servit de base per determinar els costos d'execució. En concret, les dades i barems emprats per establir el Compte Provisional són:

Pel que fa a la inversió, a més del cost del sòl brut propietat d'Esteve Química S.A, i els costos derivats d'urbanitzar l'interior del futur recinte industrial,s'han contemplat:

- 1) D'acord amb la descripció dels capítols corresponents els costos d'urbanització dels sistemes públics, en una estimació inicial per la totalitat del sector de 1.278.560 € de pressupost de contracte.
- 2) Els costos corresponents a projectes, gestió i finançament, estimats en uns 135.000€, iva exclòs.



- 3) La participació del sector a la millora de l'abastament d'aigua potable és un factor que caldrà determinar, però s'han estimat igualment 25.000 € de taxes.
- 4) L'adquisició de terrenys, que s'avalua en 37.000€.

**d) Tot això s'ha de posar en relació a les dades tècniques del Pla Parcial:**

Superfície del sòl que correspon a l'àmbit de l'actuació,	86.666 m <sup>2</sup>
Coefficient d'edificabilitat bruta	0,60 m <sup>2</sup> sostre/m <sup>2</sup> sòl
Sostre edificable .industrial+ instal·lacions	60.666 m <sup>2</sup>

Amb la implementació del Pla Parcial nº7 Carretera del Vendrell es preveu la construcció 51.999 m<sup>2</sup> de sostre per activitats productives de l'empresa Esteve Química equivalent al índex brut sectorial de 0,60 m<sup>2</sup> sostre/m<sup>2</sup> sòl a més dels 8.666 per altres instal·lacions, en aplicació d'aquest índex complementari de 0,10 m<sup>2</sup> sostre/m<sup>2</sup> sòl. S'ha de tenir en compte que amb l'actuació del Pla Parcial es beneficien, no només els residents permanents de Banyeres del Penedès, sinó també la població dels municipis veïns, i per tant en una àrea d'influència més gran.

Cal entendre a més, que la previsió de nou sostre que contempla el Pla Parcial per a ser destinat a aquestes activitats és coherent amb les previsions del municipi, en base a les pròpies determinacions del POUM vigent des de el 2013, que s'ha formulat i aprovat definitivament amb l'informe de sostenibilitat i capacitat d'acollida que correspon a les actuacions programades.

**e) Estimació i ponderació de l'impacte en les finances públiques**

L'actuació urbanística prevista amb el del Pla Parcial, per la seva naturalesa i les seves dimensions, és previst que incideixi en les finances públiques en els aspectes que a continuació es detallen:

Sobre els ingressos i despeses de capital de l'Ajuntament.

Pel que fa a les despeses, les inversions municipals, cal tenir en compte la naturalesa i el tipus de promoció, ja que la fitxa del POUM fixa que el sistema com a sistema

d'actuació el de reparcel·lació, modalitat de compensació. D'aquí es deriven una sèrie de consideracions positives en l'aspecte financer ja que l'entitat municipal que és administració actuant, no té cap penalització econòmica i rep el concepte del 10% de l'aprofitament urbanístic sense cost.

Pel que fa als ingressos de capital, l'Ajuntament obté en concepte del 10% de l'aprofitament urbanístic, un total de 579.998€, que és la xifra del conveni actualitzada euros que correspon a la aplicació el sostre destinat als diversos usos del pla parcial per la xifra estimada de repercussió per cada un d'aquests usos distribuïts al llarg del sòl urbanitzat.

#### 4. INFORME DE SOSTENIBILITAT ECONÒMICA DEL PLA PARCIAL

##### a) Antecedents i objectius

L'informe de sostenibilitat econòmica forma part de la documentació obligatòria dels diferents instruments d'ordenació de les actuacions urbanitzadores, tal com ve determinat per l'article 15, apartat 4 de la recent Llei estatal del sòl 8/2007 de 28 de maig. El seu contingut, en línees generals, ve establert pel mateix article 15, apartat 4 d'aquesta Llei estatal i dels articles 59, 61 i 66 del Text refós de la Llei d'Urbanisme, recollint el que disposava en aquest respecte la Llei estatal abans assenyalada. El Decret Llei de la Generalitat s'estableix que l'informe de sostenibilitat econòmica ha de contenir “..la justificació de la suficiència i adequació del sòl destinat a usos productius i la ponderació del impacte de les actuacions previstes en les finances públiques de les administracions responsables de la implantació i el manteniment de les infraestructures de la implantació i prestació dels serveis necessaris”. En base a la legislació vigent s'ha elaborat i redactat aquest Informe de sostenibilitat econòmica relatiu al pla parcial nº 7 Carretera del Vendrell. Els objectius de l'Informe són, per una banda analitzar i justificar el sòl destinat a usos productius i, per l'altre, determinar l'impacte de les actuacions urbanístiques en les finances per complir amb els objectius del Pla Parcial.

##### b) Suficiència i adequació del sòl destinat a usos productius

Les polítiques econòmiques i fiscals per la localització de les activitats residencials, turístiques i productives corresponen principalment a àmbits superiors al municipal. Urbanísticament i a nivell local, per tal de facilitar la seva implantació i desenvolupament i evitar que es produeixin majors necessitats de mobilitat de la població resident per motius de treball, és considera convenient facilitar que en el municipi es produeixi un cert equilibri entre el nombre de població ocupada resident i els serveis projectats o existents al servei de la població

Es pot concloure doncs que el impacte econòmic del fet de promoure i executar les previsions del POUM en l'àmbit del sol delimitat com a Pla parcial nº 7 Carretera del Vendrell sobre la hisenda municipal és clarament sostenible tenint en compte també, com s'ha evidenciat, que la hisenda municipal de municipi compleix la condició d'estalvi net positiu i la condició de trobar-se en un nivell d'endeutament inferior al 110% dels seus ingressos corrents, el que significa una capacitat no esgotada per

obtenir si s’escau algun tipus de finançament extern a llarg termini segons la Llei reguladora de hisendes locals (RD2/2004).

**c) Sobre els ingressos i despeses corrents, municipals.**

Els principals efectes sobre els ingressos i despeses corrents de la hisenda municipal pel desenvolupament urbanístic del Pla Parcial, són els generats pel normal funcionament dels nous equipaments que, competencialment, hauran d’anar a càrrec de l’Ajuntament o com Administració actuant.

En aquest sentit és previsible que bona part d’aquestes despeses generades es podran cobrir, mitjançant l’aplicació de les corresponents taxes o preus públics.

Pel que fa a l’estimació del impacte de la resta d’aspectes de desenvolupament del Pla Parcial sobre els ingressos i despeses corrents municipals, per tal de no entrar en una casuística excessiva, atenent a les principals partides que poden quedar afectades, s’ha considerat:

1) Pel que fa als ingressos, les partides que poden experimentar els augments més significatius són: el impost sobre bens immobles, el impost de circulació, el impost sobre construccions, les taxes per llicències d’obres, la taxa de recollida d’escombraries, així com les llicències ambientals i el impost d’activitats econòmiques IAE, sobre el nou sostre econòmic.

2) Referent a les despeses, els principals augments a contemplar corresponen a les partides de serveis de manteniment d’enllumenat municipal exterior, serveis de neteja viària i recollida de residus sòlids urbans, serveis de conservació de jardineria de zones verdes municipals, vigilància, el manteniment i reposició de l’espai públic – vials, zones verdes, sense que calgui, per la naturalesa de la implantació, preveure l’augment en la dotació de personal i organització municipal per atendre el creixement derivat del nou desenvolupament urbanístic.

Previsiblement, els augments en les despeses corrents derivats dels nous serveis a la propietat que poden comportar les actuacions urbanístiques previstes del Pla Parcial,

han de ser coberts per l'aplicació de les taxes corresponents, tal com estableix la llei reguladora de les hisendes locals, junt amb els ingressos en concepte d'IBI i construccions sobre les noves edificacions, l'IAE i llicències ambientals.

Per exemple, s'estima que els ingressos en concepte d'IBI dels 60.000 m<sup>2</sup> de sostre d'activitats econòmiques fàcilment pot assolir 10.000 euros/any, aplicant la tarifa sobre el cost de les construccions que permet la legislació vigent.

En qualsevol cas, cal remarcar que l'augment de les despeses municipals que pugui comportar el manteniment de les noves infraestructures i els serveis a la nova activitat, s'ha de cobrir sense major dificultat amb l'augment dels ingressos corrents municipals abans esmentats, sobre tot si es manté l'estructura que presenta la hisenda municipal amb la liquidació dels pressupostos municipals, on els ingressos corrents han estat superiors a les despeses corrents.

### **Conclusió**

D'acord amb les xifres i supòsits exposats i raonats, els efectes del desenvolupament urbanístic previst amb el Pla Parcial nº 7 Carretera del Vendrell, sobre els ingressos i despeses corrents de l'Ajuntament de Banyeres del Penedès, avui per avui i amb base a l'estructura pressupostaria i financera que presenta la hisenda municipal, es consideren en termes econòmics i financers com clarament sostenibles i no se'n deriven conseqüències que pugin afectar-la negativament.

Banyeres del Penedès, Novembre del 2016

Ramon Roger i Casamada

Equip redactor.