

NORMES SUBSIDIÀRIES DEL TERME MUNICIPAL DE LLORET DE VISTALEGRE

3. ESTUDI ECONÒMIC I FINANCER

3.1. Introducció

L'article 97 del Reglament de Planejament (RP) relaciona els diferents documents que han de contenir les normes subsidiàries de planejament municipal. A l'esmentat article no es fa cap menció a la necessitat de comptar ni amb un programa d'actuació urbanística ni amb un estudi econòmic i financer.

Aquest és precisament un tret distintiu de les normes subsidiàries respecte els plans generals municipals d'ordenació urbana. Així, l'article 37 del RP urbanístic estableix que les determinacions dels plans generals es desenvoluparan en una sèrie de documents entre els quals assenyalava el programa d'actuació i l'estudi econòmic i financer; en canvi, tal previsió no s'estableix a l'article 96 del mateix RP quan relaciona els documents que han de contenir les normes subsidiàries de planejament municipal.

Veiem, per tant, que el RP no exigeix expressament que les normes subsidiàries continguin un programa d'actuació ni, pròpiament, un estudi econòmic i financer. A partir d'aquí s'entenia que no calia que les normes subsidiàries incloguessin aquests documents i així ho recollia la jurisprudència, tal com es pot veure, per exemple, a la Sentència del Tribunal Suprem de 16 d'octubre de 1989.

Ara bé, diferents sentències han considerat que l'estudi econòmic financer sí que esdevé un document necessari sempre i quan així resulti de la naturalesa de les determinacions adoptades pels instruments de planejament general. En aquest sentit, caldria atendre a les circumstàncies concretes de cada cas que puguin requerir o no la justificació, des del punt de vista econòmic financer, d'aquestes determinacions. Per tant, la inclusió d'aquest estudi tendria un caràcter eventual com s'apunta a la Sentència del Tribunal Suprem de 15 de gener de 2000.

S'hauria de restringir, per tant, tal exigència a aquells supòsits en els quals el planejament inclogui entre les seves previsions determinacions urbanístiques que suposin, durant la seva vigència, despeses obligades per a l'Administració municipal.

Concretament, per analogia amb les previsions contingudes al RP per als plans generals d'ordenació urbana, es tractaran de les determinacions de les quals es derivi l'execució d'obres de urbanització corresponents a l'estructura general i orgànica del territori.

El que sí resulta indiscutible és que les normes subsidiàries no han de contenir programa d'actuació a diferència dels plans generals. D'aquesta manera, en aquells casos en els quals les normes subsidiàries continguin un estudi econòmic i financer aquest no ha de estar lligat a cap programa d'actuació. Per això mateix, no es poden programar, en aquest moment, les inversions que es derivin de les previsions del planejament. Aquestes inversions s'obtindran, d'acord amb les previsions municipals anuals contingudes en els pressuposts, en funció de les disponibilitats econòmiques, i dels plans d'inversions que vagin a càrrec, totalment o parcialment, d'altres Administracions.

A més de l'estudi econòmic i financer, l'article 15 del Text Refós de la Llei de sòl, aprovat pel Reial decret legislatiu 2/2008, dedicat a l'avaluació i seguiment de la sostenibilitat del desenvolupament urbà, ha establert, en el seu apartat 4, que *"La documentació dels instruments d'ordenació de les actuacions d'urbanització han d'incloure un informe o memòria de sostenibilitat econòmica, en el qual s'ha de ponderar en particular l'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”.

L'esmentada memòria de sostenibilitat econòmica és un document independent de la documentació de caire urbanístic que conforma les NS, de la mateixa manera que ho és l'informe de sostenibilitat ambiental i la memòria ambiental.

Es tracta en definitiva, de la necessària ponderació de les disponibilitats econòmiques com un factor rellevant que limita la discrecionalitat de que disposa l'administració o, en general, el planificador per elegir una o altra ordenació urbanística, ja que no s'ha d'optar per models territorials que, atenent els recursos existents, resulten d'impossible o molt difícil realització.

L'estudi econòmic i financer té, per tant, la finalitat d'avaluar i justificar la viabilitat econòmica de les esmentades previsions que contengui el planejament.

D'acord amb allò que s'acaba d'exposar, atès que ara, en el cas de Lloret de Vistalegre, es redacten per a la seva aprovació unes normes subsidiàries i no un pla general, el corresponent estudi econòmic financer es limitarà a aquelles previsions urbanístiques que impliquin inversions que suposin una càrrega econòmica per a l'Ajuntament per tal de justificar la seva viabilitat.

Així, a l'apartat 2 següent es relacionaran les determinacions a considerar del projecte de NS i s'avaluarà el cost previst de cada una d'elles que hagi d'anar a càrrec de la Hisenda municipal, si és el cas. Aquest cost es fixa d'acord amb el projecte corresponent, en cas d'existir, o d'acord amb el cost previst valorat en cada cas en concret. Igualment, es parteix de les informacions i dades facilitades per l'àrea econòmica de l'Ajuntament al respecte i, sobretot, pel que fa a les aportacions previstes per part d'altres administracions.

A l'apartat 3 s'analitzarà la capacitat d'inversió de l'Ajuntament de Lloret de Vistalegre a partir de les dades que es desprenen dels pressuposts municipals corresponents als darrers 7 exercicis, d'acord amb les dades subministrades per l'àrea econòmica municipal.

3.2. Determinacions a considerar del projecte de les NS

Abans d'entrar en aspectes concrets, s'ha de considerar que aquestes NS no suposa una alteració rellevant en l'estructura general i orgànica del territori del municipi de Lloret de Vistalegre.

Això és així en correspondència amb les finalitats generals d'aquestes Normes que es concreta en aspectes com el discret creixement urbanístic per usos industrials i de serveis i el manteniment i reforç del model territorial basat en la protecció del sòl rústic i especialment dels espais naturals per a la preservació dels seus recursos i valors ambientals i paisatgístics.

Les NS comporten únicament les despeses derivades de l'execució de tres actuacions no sistemàtiques, consistentes totes elles en l'obertura de vials, dues d'elles en sòl urbà i l'altra en sòl rústic. Al marge d'aquestes, la resta de sòl destinat als nous Sistemes Generals d'Equipaments i d'Espais Lliures Públics, o ja són de titularitat municipal o han de provenir de les cessions obligatòries i gratuïtes fixades a les NS.

La valoració del cost de cada una de les actuacions previstes i del seu total resulta la següent:

CODI DE LA ANS	Classe de sòl	Destinació	Superfície total de la ANS en m2	Superfície de sòl a adquirir en m2	Valor unitari del sòl a adquirir en €/m2	Valor del sòl total a adquirir a 12 €/m2	Valor unitari d'execució en €/m2	Cost total d'execució en €	COST TOTAL DE L'ACTUACIÓ EN €
ANS-1	Rústic	Vial	1.203	1.203	12	14.436	50	60.150	74.586
ANS-2	Urbà	Vial	667	667	12	8.004	80	53.360	61.364
ANS-3	Urbà	Vial	221	221	12	2.652	80	17.680	20.332
TOTAL			2.091	2.091		25.092		131.190	156.282

Per altra banda, pel desenvolupament tant de les Unitats d'Actuació en sòl urbà, com del sector de Sòl Urbanitzable, s'ha assignat el sistema de cooperació i per tant la seva gestió serà per iniciativa privada, per la qual cosa no comportarà inversions a càrrec de l'Ajuntament ni de cap altra administració pública, si no més bé al contrari, ja que s'hauran de fer efectives les cessions del sòl destinat als sistemes corresponents, en cada una de les esmentades unitats de gestió, com a vials i aparcaments, espais lliures públics i equipaments públics, així com del sòl lucratiu que representi el 15% de l'edificabilitat mitjana ponderada de les respectives actuacions, lliure de càrregues d'urbanització.

En definitiva, i pel que s'ha dit, les determinacions que implicaran càrregues econòmiques per a l'Ajuntament són perfectament assolibles al llarg dels exercicis pressupostaris que es considerin convenients, i a més seran compensades per l'increment del patrimoni municipal del sòl.

3.3. Conclusions

S'ha de considerar el fet que ens trobem davant un projecte de normes subsidiàries i no davant un pla general d'ordenació urbana. Atesa la seva naturalesa, les normes subsidiàries no inclouen un programa d'actuació.

Com s'ha exposat, aquestes NS no suposen una alteració rellevant en la estructura general i orgànica del terme municipal de Lloret de Vistalegre, en correspondència amb les seves finalitats generals i amb el manteniment i reforç del model territorial actual.

Les determinacions de les NS que s'han de considerar, a l'efecte de comprovar o no la seva viabilitat, suposen una càrrega econòmica per les arques municipals totalment assumibles. Tampoc hi ha prevista cap inversió que pugui correspondre a una altra administració pública, essent de molt difícil avaluació en aquest moment, així com també ho és avaluar l'increment patrimonial que suposa per l'Ajuntament les cessions gratuïtes de sòl que s'han esmentat abans.

Com s'ha dit, les NS no inclouen un programa d'actuació i, a més, la durada prevista per a les mateixes és indefinida.

Per tot plegat, s'ha de concloure la plena viabilitat econòmica d'aquestes NS de Lloret de Vistalegre.

Palma, desembre de 2012



Mateu Carrió Muntaner, arquitecte.