

IV. ESTUDIS ECONÒMICS

Pel que a la legislació estatal, l'article 22.4 del RDL 7/2015, de 30 d'octubre, disposa que la documentació dels instruments d'ordenació urbanística ha d'incloure un informe o memòria de sostenibilitat econòmica en el qual es ponderarà, en particular, l'impacte de l'actuació en les hisendes públiques afectades per la implantació i el manteniment de les infraestructures necessàries o l'arrencada i la prestació dels serveis resultants, així com la suficiència i adequació de sòl destinat a usos productius.

A la legislació autonòmica l'article 38 de la LUIB, i a la legislació insular l'article 81 del Reglament general, han previst la necessitat d'incorporar els estudis econòmics consistents en l'estudi econòmicofinancer, l'informe de sostenibilitat econòmica i la memòria de viabilitat econòmica, formulats en els termes establerts en l'article 47 de l'esmentada llei.

D'altra banda, l'article 59 de la LUIB estableix només la necessitat d'incorporar la memòria de viabilitat econòmica i l'informe de sostenibilitat, en el cas de la seva formulació preceptiva, en els termes establerts en aquesta llei i en la legislació estatal.

L'article 47 de la LUIB defineix i regula el contingut dels estudis econòmics del planejament.

1. L'estudi econòmic i financer del pla general conté l'estimació del cost econòmic de les actuacions de transformació urbanística previstes a l'estudi, la identificació dels subjectes públics o privats responsables de la seva execució i l'anàlisi de les previsions de finançament públic d'aquelles que corresponen a l'administració, així com l'establiment dels terminis en què se'n preveu el desenvolupament.

2. L'informe de sostenibilitat econòmica, en funció de les determinacions establertes en el pla general i en els instruments de planejament de desenvolupament actualitzats en el moment de la seva execució, és aplicable a les actuacions a què es refereix l'article 23.2 d'aquesta llei, excepte en les de dotació quan no comportin cessions de sòl públic que requereixin el manteniment per l'administració actuant. L'informe ha de ponderar l'impacte de l'actuació en les hisendes públiques afectades per la implantació i el manteniment de les infraestructures necessàries o la posada en funcionament i la prestació dels serveis resultants, en els termes establerts en la legislació estatal.

Específicament i en relació amb l'impacte econòmic per a la hisenda local, s'han de quantificar els costos de manteniment per a la posada en marxa i la prestació dels serveis públics necessaris per atendre el creixement urbà que preveu el pla general, i s'ha d'estimar l'import dels ingressos municipals derivats dels principals tributs locals, en funció de l'edificació i la població potencial previstes, avaluats en funció dels escenaris socioeconòmics previsibles fins que estiguin acabades les edificacions que l'actuació comporta.

3. La memòria de viabilitat econòmica s'ha d'incloure en el pla general i en els instruments de planejament que el desenvolupin i s'ha de referir a les actuacions que incrementin l'índex d'edificabilitat bruta o canviïn l'ús global pel que fa a les determinacions estructurals establertes en el planejament anterior, aplicable a aquelles de nova urbanització, de dotació i



de renovació urbanes, així com a les edificatòries rehabilitadores i ha d'incloure un balanç comparatiu relatiu a la rendibilitat econòmica, en els termes establerts en la legislació estatal.

4. En les avaluacions econòmiques que s'han de realitzar, un perit taxador expert i de competència reconeguda o una societat de taxació homologada oficialment ha d'acreditar els valors de repercussió de sòl o de venda dels productes immobiliaris derivats dels estudis de mercat procedents.

IV.1. ESTUDI ECONÒMIC I FINANCER

No és obligatòria la incorporació d'aquest document atès que no es tracta de la revisió d'un pla general, sinó d'una modificació puntual. Aquesta modificació no suposa cap actuació de gestió urbanística i l'equipament públic afectat ja es troba executat i en funcionament.

IV.2. INFORME DE SOSTENIBILITAT ECONÒMICA

Aquesta modificació no afecta a cap actuació de transformació urbanística pel que no és necessari la formulació i incorporació del referit informe de sostenibilitat econòmica.

IV.3. MEMÒRIA DE VIABILITAT ECONÒMICA

Aquesta modificació no afecta a cap actuació de nova urbanització, de dotació o de renovació urbanes, així com a les edificatòries rehabilitadores; no altera l'increment de l'índex d'edificabilitat bruta ni canvia l'ús global pel que fa a les determinacions estructurals establertes en el planejament vigent, pel que no és necessari la formulació i incorporació d'una memòria de viabilitat econòmica.

