



AJUNTAMENT DE CANYELLES

**MODIFICACIÓ PUNTUAL
DEL POUM DE CANYELLES**

**DOC 3.
ESTUDI DE VIABILITAT I
SOSTENIBILITAT ECONÒMICA I
FINANCERA**



**ÀMBITS PAU-1 i PAU-2
AVINGUDA DE VILAFRANCA**

Aprovació inicial

Desembre 2024

Aquest document econòmic conjunt és el resultat de l'agrupació de quatre documents independents, tots ells associats a la Modificació Puntual del POUM de Canyelles en els àmbits del PAU-1 i PAU-2 de l'Avinguda de Vilafranca per a l'Aprovació Inicial.

Aquests documents són els següents:

- **Avaluació Econòmica-Financera de la MP del POUM de Canyelles en l'àmbit del PAU-1 Avinguda Vilafranca 2**
Redactat l'abril de 2024. Referència interna VIA: V-20591.EVE. Ap. In
- **Informe de Sostenibilitat Econòmica de la MP del POUM de Canyelles en l'àmbit del PAU-1 Avinguda Vilafranca 2**
Redactat l'abril de 2024 Referència interna VIA: V-20591.ISE. Ap. In
- **Avaluació Econòmica-Financera de la MP del POUM de Canyelles en l'àmbit del PAU-2 Avinguda Vilafranca 3**
Redactat el desembre de 2024. Referència interna VIA: V-20591b.EVE. Ap. In
- **Informe de Sostenibilitat Econòmica de la MP del POUM de Canyelles en l'àmbit del PAU-2 Avinguda Vilafranca 3. Balanç conjunt dels PAU-1 i PAU-2**
Redactat el desembre de 2024. Referència interna VIA: V-20591b.ISE. Ap. In

Cadascun dels 4 documents disposa de la signatura associada al moment de la seva redacció.

La signatura digital inclosa en aquesta pàgina introductòria valida totes les signatures parcials de cadascun dels quatre documents.

Barcelona, desembre de 2024

Enric González Duran, arquitecte
Georgina Vázquez Utzet, arquitecta
VIA, economia i urbanisme, SLP

3.1 Avaluació Econòmica-Financera de la MP del POUM de Canyelles en l'àmbit del PAU-1 Avinguda Vilafranca 2

Avaluació Econòmica-Financera de la MP del POUM de Canyelles en l'àmbit del PAU-1 Avinguda Vilafranca 2

Redactat per:
Enric González Duran, arquitecte
Georgina Vázquez Utzet, arquitecta
VIA, ECONOMIA i URBANISME, SLP

Sol·licitat per:
OUA-Gamma SL

Data: abril 2024
Referència interna VIA: V-20591.EVE. Ap. In

Índex

1. INTRODUCCIÓ	2
2. MARC LEGAL	3
3. ESTRUCTURA DEL DOCUMENT	4
4. DESCRIPCIÓ DE LA MP DEL POUM	5
4.1 Contextualització	5
4.2 Objectius.....	5
4.3 Descripció i justificació de la proposta d'ordenació	6
5. PARÀMETRES URBANÍSTICS	7
6. CONCEPTES GENERALS D'UN ESTUDI ECONÒMIC I FINANCER	8
7. CÀLCUL DELS VALORS DE REPERCUSSIÓ (VRS)	9
7.1 Determinació del valor de mercat del producte immobiliari acabat o valor en venda	9
7.2 Determinació de les despeses associades a la construcció d'aquests productes immobiliaris	12
7.3 Aplicació de la formulació del mètode residual estàtic	13
8. VALORS COMUNS PER A LA VIABILITAT ECONÒMICA DELS ÀMBITS	15
8.1 Taxa d'actualització	16
8.2 Criteri per a establir els fluxos de caixa.....	16
9. VIABILITAT ECONÒMICA DE LA MPOUM	17
9.1 Determinació de l'aprofitament urbanístic privatiu i de la cessió a l'administració	17
9.2 Establiment dels costos de transformació del sòl	17
9.3 Establiment de l'escenari temporal	18
9.4 Càlcul de la viabilitat econòmica. Càlcul del valor residual	18
10. CONCLUSIONS	19

DOCUMENTS ANNEXOS:

Document 1. Recull de les mostres de mercat

Document 2. Reproducció parcial de la revista BEC del primer trimestre de 2024

1. INTRODUCCIÓ

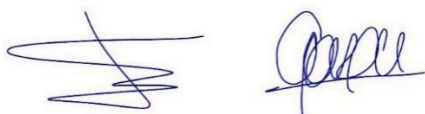
Aquest document d'Estudi Econòmic-Financer està redactat per Enric González Duran arquitecte DALF expert en valoracions urbanístiques i Georgina Vázquez Utzet arquitecta Màster en Gestió Urbanística; del despatx professional VIA, ECONOMIA i URBANISME, SLP; per encàrrec del despatx OUA-Gamma SL.

El present document analitza la viabilitat econòmica de la MODIFICACIÓ PUNTUAL DEL PLA D'ORDENACIÓ URBANÍSTICA MUNICIPAL (POUM) DE CANYELLES A L'ÀMBIT DEL PAU-1 AVINGUDA DE VILAFRANCA 2.

El present Estudi Econòmic i Financer té com a objectiu determinar si, a data actual i dins de l'abast i precisió pròpies d'un document de MP de POUM, és viable econòmicament atenent als seus ingressos i despeses esperats.

Al tractar-se d'un document de modificació de planejament general que no comporta un increment de sostre edificable ni un canvi dels usos, no és necessari dur a terme la comparació, des de la vessant econòmica, del planejament vigent amb el planejament proposat a la MP del POUM.

Barcelona, abril de 2024



Enric González Duran, arquitecte
Georgina Vázquez Utzet, arquitecta
VIA, economia i urbanisme, SLP

46744370K
ENRIC
GONZALEZ
(R:
B67542134)

Firmado digitalmente por 46744370K
ENRIC GONZALEZ (R: B67542134)
Número de reconocimiento (DN):
2.5.4.13=Reg.08005/Hoja:B-542604/
Tomo:47144/Polio:214/
Fecha:10/12/2019/Inscripción:1,
serialNumber=IDCES-46744370K,
givenName=ENRIC, sn=GONZALEZ
DURAN, cn=46744370K ENRIC
GONZALEZ (R: B67542134),
2.5.4.97=VATES-B67542134, o=VIA,
ECONOMIA I URBANISME S.L.P., c=ES
Fecha: 2024.04.25 12:03:38 +02'00'

2. MARC LEGAL

El Decret legislatiu 1/2010, de 3 d'agost, pel qual s'aprova el Text refós de la Llei d'Urbanisme determina en l'article 59.1.e que en la redacció de Plans d'ordenació municipals i la seva modificació cal incorporar l'Agenda i l'avaluació econòmica i financera de les actuacions a desenvolupar:

Art. 59 1.e) L'agenda i l'avaluació econòmica i financera de les actuacions a desenvolupar.

Art. 59 3.d) l'informe de sostenibilitat econòmica, que ha de contenir la justificació de 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.

El Reglament de la Llei d'Urbanisme determina quina és la documentació associada a una figura de planejament general i en el seu article 76.3 detalla com ha de ser el document d'avaluació econòmica i financera:

art. 76 3 L'avaluació econòmica i financera del pla d'ordenació urbanística municipal conté l'estimació del cost econòmic de les actuacions previstes, la determinació del caràcter públic o privat de les inversions necessàries per a l'execució del pla, les previsions de finançament públic, i l'anàlisi de la viabilitat financera de les actuacions derivades de l'execució del pla.

Finalment, el RDL 7/2015, de 30 d'octubre, pel qual s'aprova el text refós de la Llei de Sòl i Rehabilitació Urbana determina, en el seu article 22.5, que l'ordenació i execució de les actuacions sobre el medi urbà, siguin o no de transformació urbanística, requerirà l'elaboració d'una memòria que assegurí la seva viabilitat econòmica, en termes de rendibilitat, d'adequació als límits del deure legal de conservació i d'un adequat equilibri entre els beneficis i les càrregues derivats de la mateixa, per als propietaris inclosos en el seu àmbit d'actuació

Normativa d'aplicació:

- Text refós de la Llei d'Urbanisme de Catalunya, aprovat pel decret Legislatiu 1/2010, del 3 d'agost.
- Llei 3/2012 de 22 de febrer de modificació del text refós de la Llei d'urbanisme, aprovat pel Decret legislatiu 1/2010, del 3 d'agost.
- Decret 305/2006, de 18 de juliol, pel qual s'aprova el Reglament de la Llei d'urbanisme.
- Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana.
- Real Decreto 1492/2011, de 24 d'octubre, por el que se aprueba el Reglamento de valoraciones de la Ley de Suelo.

3. ESTRUCTURA DEL DOCUMENT

El present document té com a finalitat avaluar la viabilitat econòmica d'una MP de planejament general en la que no es contempla un augment de sostre, ni un canvi d'ús ni un augment de la intensitat dels usos. Per tant, ha d'estimar la viabilitat econòmica segons els paràmetres urbanístics proposats per la modificació puntual.

Atenent a aquesta casuística, el present document s'estructurarà de la següent manera:

- Determinació dels paràmetres urbanístics de la proposta de MP del POUM.
- Càlcul dels diferents valors de repercussió (VRS).
- Estimació de l'aprofitament urbanístic de la MP del POUM segons els seus paràmetres urbanístics.
- Càlcul de l'import econòmic de la cessió d'aprofitament a l'administració actuant.
- Estimació de les despeses de transformació del sòl associades a la MP del POUM.
- Avaluació econòmica i financera de la MP atenent als seus ingressos i despeses previstos.

4. DESCRIPCIÓ DE LA MP DEL POUM

Nota: Aquest apartat és un recull de la documentació facilitada per l'equip redactor de la MP del POUM.

4.1 Contextualització

(reproducció parcial del punt 1.1 Introducció de la Memòria Informativa)

La present modificació puntual del POUM es desenvolupa per la necessitat de desenvolupar l'àmbit del PAU 1 – Avinguda de Vilafranca 2 de Canyelles en el marc d'un planejament que ha quedat obsolet, donada la seva posició estratègica dins del municipi. Al mateix temps, es proposen altres modificacions per tal de donar resposta a problemàtiques actuals de l'àmbit i de l'entorn immediat.

Forma part dels estudis previs per el desenvolupament dels sectors l'anàlisi de diferents factors que tenen per objectiu repensar en una alternativa d'ordenació que completi i re valoritzi la potència del sector industrial de Canyelles, així com, de la seva conurbació, en bona part lligat al sector primari i terciari.

A tall de síntesi, la proposta de modificació té en compte el nou Pacte nacional per a la indústria 2022-2025, document al qual, és un ambiciós acord programàtic per transformar el model industrial del país, relançar l'economia productiva, augmentant el pes de la indústria en l'estructura econòmica, així com també, fer que la indústria sigui més digitalitzada, innovadora, sostenible i generadora d'ocupació, i atorgar un marc d'estabilitat temporal a la política industrial.

Entre les actuacions que es plantegen en el marc del nou Pacte nacional, i d'acord amb la proposta que es presenta se'n destaca l'objectiu núm. 13. Incrementar la disponibilitat de sòl industrial amb uns serveis i instal·lacions adequats, especialment el de grans dimensions.

La manca de sòl industrial i logístic és una realitat present en l'àmbit territorial, motiu pel qual pot dificultar les oportunitats d'inversió de nous projectes o de creixements empresarials i una certa competència entre la indústria i la logística, que són activitats complementàries.

Cal tenir en compte, que ençà de la delimitació del PAU 1 fins a l'actualitat, el sector no s'ha executat, és per això que, davant del nou model econòmic i les possibilitats que oferta el sector per cobrir les necessitats d'un determinat sector industrial, es presenta la present modificació.

Per tot això, l'impacte socioeconòmic que suposa la transformació dels sòls delimitats pel Polígon d'Actuació Urbanística PAU 1 – Avinguda de Vilafranca 2, va estretament lligada a les noves polítiques econòmiques i industrials, adaptant la modificació dels instruments de planejament a les necessitats i realitats d'un entorn que afavoreix la implantació d'activitats industrials que requereixen de parcel·les de grans dimensions.

4.2 Objectius

(reproducció parcial del punt 2.3. Criteris i objectius de la Memòria de l'Ordenació)

Els principals objectius de l'instrument urbanístic són els que ja s'han descrit anteriorment:

1. **Adequar els límits a la realitat física existent**, atès que la proposta recull els límits dels terrenys procedents de l'expropiació pel traçat de la carretera C-15 i els límits físics de parcel·la actuals.
2. Preservació i consolidació amb la **re naturalització del torrent del Pla del Bosc**.
3. **Possibilitar la re activació d'uns sòls i un planejament que ha quedat obsolet i que es localitzen en un àmbit estratègic**, per tal de reforçar la polaritat comarcal de Canyelles des d'un punt de vista de l'activitat econòmica, alhora que aportarà nova activitat i la generació de nous llocs de feina al municipi.
4. **Reordenació general de l'àmbit**, amb la creació d'una única gran parcel·la, compactant d'aquesta manera l'ordenació proposada i reduint l'espai destinat a vialitat.

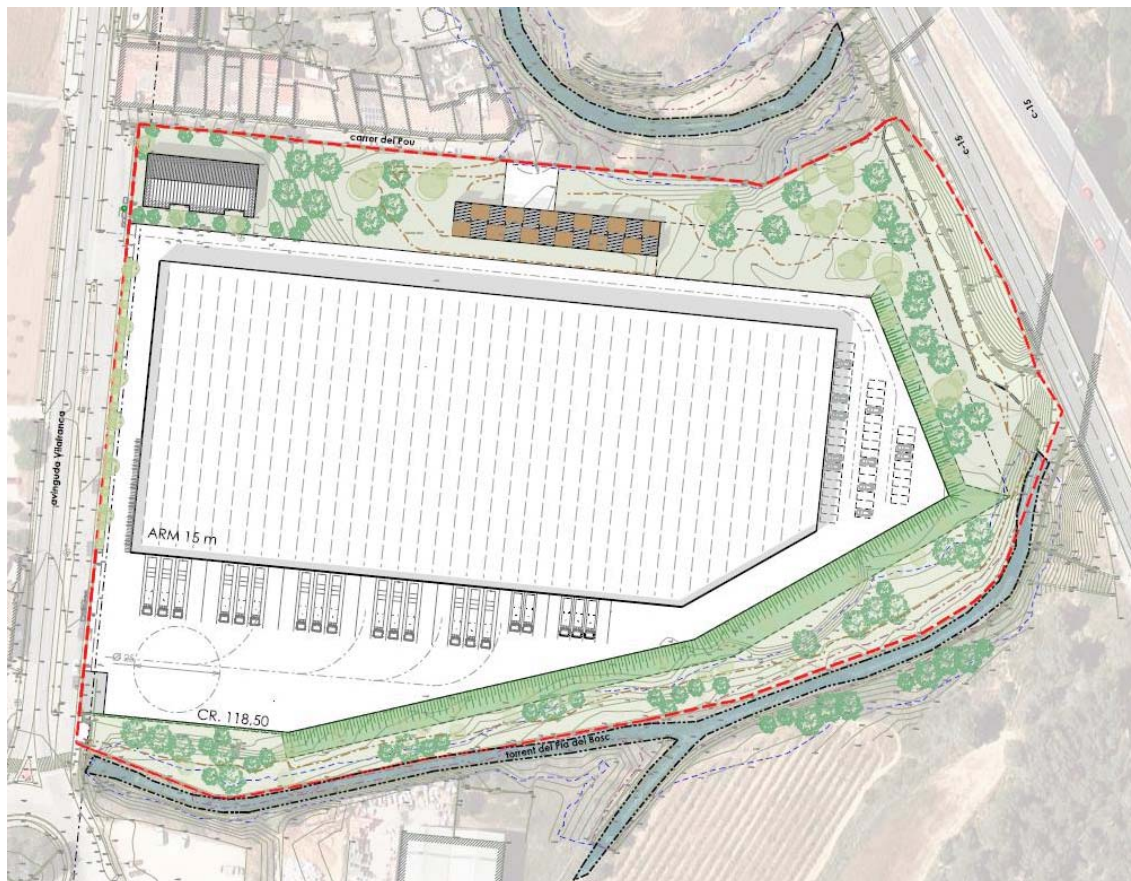
5. **Millora** de la posició, de la funcionalitat i edificabilitat **de l'equipament**, situant-lo al front del carrer del Pou més proper al municipi i accessible.
6. Incorporació de **criteris de sostenibilitat, millora ambiental i integració paisatgística** en l'ordenació, l'edificació i la urbanització de l'àmbit
7. **Millorar i reforçar la relació i permeabilitat amb el carrer del Pou**, amb la previsió d'una reurbanització del carrer, en relació al nou accés als equipaments projectat -hotel d'entitats-. Es genera un nou flux cívic per tal de cosir l'estructura urbana existent, reforçant també la transició amb el teixit residencial.
8. **Reestructuració i increment dels espais lliures**, concentrant-los al voltant de la parcel·la, creant un espai de protecció i transició que permeti millorar la relació amb l'entorn immediat.
9. **Augment de la superfícies d'equipaments** així com la **reducció del sostre privat**
10. **Donar continuïtat als teixits industrials de la vessant est de l'avinguda de Vilafranca** com el sector industrial i serveis de Canyelles, i que consolida el final la promoció i dinamització d'una zona d'activitats econòmiques per el municipi de Canyelles.

4.3 Descripció i justificació de la proposta d'ordenació

(reproducció parcial del punt 2.4. Descripció i justificació de la proposta d'ordenació de la Memòria de l'Ordenació)

La present modificació del POUM de Canyelles proposa una nova ordenació de l'àmbit, reorganitzant la distribució dels sistemes i la proporció de zona per tal d'aconseguir una ordenació més coherent amb la trama urbana i les característiques tipològiques generals de l'entorn proper.

Com a conseqüència de la re delimitació del polígon es re classifiquen en Sòl No Urbanitzable les superfícies de sòl excloses del nou àmbit delimitat, atès que es tracten dels terrenys afectats per l'expropiació del traçat de la carretera C-15, a més, d'una petita superfície residual que es correspondria en Sistema Hidràulic (SH), ubicats el l'indar sud-est de l'àmbit.



5. PARÀMETRES URBANÍSTICS

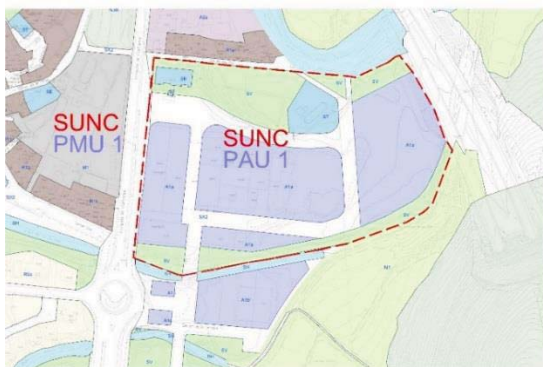
Nota: Aquest apartat és un recull de la documentació facilitada per l'equip redactor de la MP del POUM.

A continuació s'exposen els paràmetres urbanístics necessaris per a la redacció del present document.

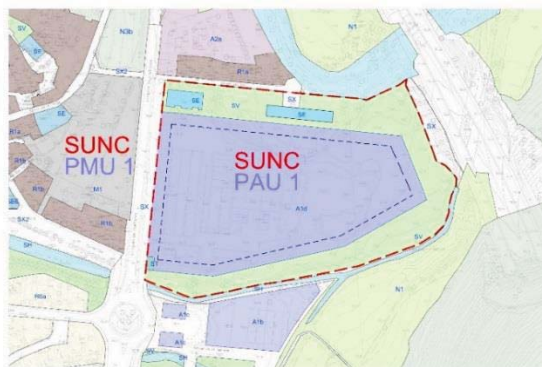
	POUM Planejament vigent		MpPOUM PAU-1 Proposta modificació		Diferència	
Clau	SUPERFÍCIE		SUPERFÍCIE			
	43.911,00 m ² s	100%	42.169,67 m ² s	100%	-1.741,33 m ² s	-3,97%
SÒL NO URBANITZABLE						
SISTEMES	-	-	1.741,33 m ² s	3,97%	1.741,33 m ² s	3,97%
Hidrografia SH	-	-	55,98 m ² s	0,13%	55,98 m ² s	0,13%
Comunicacions SX	-	-	1.685,35 m ² s	3,84%	1.685,35 m ² s	3,84%
SÒL URBÀ NO CONSOLIDAT						
SISTEMES	21.651,00 m ² s	49,31%	14.639,45 m ² s	34,72%	-7.011,55 m ² s	-14,59%
Comunicacions SX	8.914,00 m ² s	20,30%	202,79 m ² s	0,48%	-8.711,21 m ² s	-19,82%
Espais Lliures SV	10.560,00 m ² s	24,05%	13.270,91 m ² s	31,47%	2.710,91 m ² s	7,42%
Sòls en pendent ≤ 20%	7.284,31 m ² s	16,59%	8.039,09 m ² s	19,06%	754,78 m ² s	2,47%
Sòls en pendent ≥ 20%	3.275,69 m ² s	7,46%	5.231,82 m ² s	12,41%	1.956,13 m ² s	4,95%
Equipaments SE	486,00 m ² s	1,11%	1.081,48 m ² s	2,56%	595,48 m ² s	1,46%
Serveis Tècnics ST	1.691,00 m ² s	3,85%	84,27 m ² s	0,20%	-1.606,73 m ² s	-3,65%
ZONES	22.260,00 m ² s	50,69%	27.530,22 m ² s	65,28%	5.270,22 m ² s	14,59%
Industrial Mitjana Aa1	22.260,00 m ² s	50,69%	-	-	5.270,22 m ² s	14,59%
Industrial Gran A1d	-	-	27.530,22 m ² s	65,28%		
Sostre màxim	44.982,00 m ² st		23.702,28 m ² st		-21.279,72 m ² s	
Coeficient d'ocupació	70%		70%			
Ocupació màxima	15.582,00 m ² s		19.271,15 m ² s		3.689,15 m ² s	

PLANEJAMENT VIGENT

El Pla d'Ordenació Urbanística Municipal de Canyelles, aprovat definitivament per la Comissió Territorial d'Urbanisme del Penedès el dia 08 de març de 2021 i publicat en el DOGC el 7 d'abril de 2021, delimita el sector PAU 1 - Avinguda de Vilafranca 2, de 43.911 m², al nord est del nucli urbà del municipi.



PROPOSTA DE MODIFICACIÓ POUM CANYELLES - PAU 1



6. CONCEPTES GENERALS D'UN ESTUDI ECONÒMIC I FINANCER

A grans trets, un Estudi Econòmic i financer (o Estudi de Viabilitat Econòmica, EVE) consisteix en tenir en consideració tots els ingressos i despeses previstes en el procés de transformació del sòl per tal de determinar si el resultat econòmic de l'operació de transformació és viable econòmicament.

Per a determinar la viabilitat del procés de transformació, el mètode que s'usarà en el present expedient és el de la obtenció del valor residual del sòl brut.

El càlcul del valor residual del sòl (sòl brut) es calcula a la inversa del procés de transformació del sòl. És a dir, es parteix d'una dada coneguda, el valor de mercat del producte immobiliari acabat i, per tant, del valor total del conjunt del resultat de l'operació immobiliària i d'aquest valor cal anar-hi descomptant totes les despeses associades al procés de transformació. Aquests passos, en ordre invers, són:

1. Venda del producte immobiliari
2. Construcció de l'edificació
3. Obtenció dels solars aptes per a la edificació
4. Construcció de la urbanització, reparcel·lació
5. Tramitació del planejament (derivat, modificació de planejament general...)

Aquest procés rep el nom del mètode residual. Quan es tracta d'una operació a mig/llarg termini com és el cas d'aquest estudi, cal aplicar el mètode residual dinàmic en el que es té en consideració el temps i, per tant, el cost financer.

Així mateix, en tot procés de transformació urbanística hi ha dos etapes clarament diferenciades:

- A. Una etapa inicial de transformació del sòl, en el que s'obtenen solars aptes per a la edificació.
- B. Una segona etapa on es construeixen els edificis sobre els solars per tal d'obtenir el producte immobiliari final.

Atenent al fet que cal seguir l'ordre invers en el procés de càlcul, primerament cal obtenir els valors dels solars (un cop urbanitzats) ja aptes per a la edificació (Etapa B).

Per a l'etapa B s'acostuma a utilitzar el mètode residual estàtic on s'obtenen els valors de repercussió en €/m² de sostre per a cadascun dels usos previstos. Concretament, s'usa la metodologia i formulació establerta al Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, per el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana i el reglament que el desenvolupa, el Real Decreto 1492/2011, de 24 de octubre, per el que se aprueba el Reglamento de valoraciones de la Ley de Suelo.

Per a l'etapa A, i partint dels valors inicialment calculats a l'etapa B, s'aplicarà el mètode residual dinàmic. Per a aquesta etapa, al tractar-se d'un càlcul dinàmic, cal preveure un escenari temporal del procés de transformació del sòl on s'incorporin els ingressos i despeses determinats anteriorment.

Per tant, i a mode resum, el document s'estructurarà en quatre blocs principals:

- Recull i exposició de les dades del planejament necessàries per a la redacció del present Estudi de Viabilitat Econòmica.
- Establiment dels valors de repercussió del sòl (en €/m² de sostre) per tal d'obtenir els ingressos deguts a l'etapa B per a cadascun dels usos previstos a la MP.
- Establiment dels costos de transformació del sòl (urbanització i gestió urbanística).
- Càlcul del valor residual del sòl brut pel mètode residual dinàmic atenent a la seqüència temporal de fluxos de caixa (ingressos i despeses) en base a l'escenari temporal previst de transformació del sòl.

7. CÀLCUL DELS VALORS DE REPERCUSSIÓ (VRS)

Per al càlcul dels valors de repercussió, s'usarà el mètode residual estàtic establert al Real Decreto 1492/2011, per tal de poder obtenir el valor de repercussió per m² construït.

Per a poder aplicar el mètode residual, cal determinar el valor del producte immobiliari acabat i establir les despeses associades a la construcció d'aquest producte immobiliari acabat per, finalment, poder aplicar la formulació del mètode residual estàtic.

La MP preveu una única clau de zona:

- Clau Aa1 Industrial Gran

Aquesta clau té els següents paràmetres bàsics que son d'utilitzat a efectes de determinar el producte immobiliari admès a la clau:

- Superfície de zona: 27.530,22 m²s
- Gàlib màxim edificable: 19.271,15 m²s
- Espai lliure de parcel·la (pati): 8.259,07 m²s
- Sostre màxim: 23.702,28 m²st en una nau única (parcel·la única)
- Alçada de la nau: 15 mts
- Oficines vinculades a l'activitat principal de la nau

Adicionalment, i atesa la topografia del lloc i el tipus de nau previst (una única parcel·la amb una única nau a la mateixa rasant), cal preveure un elevat moviment de terres de terraplenat. En concret, segons l'equip redactor de la MPOUM, es preveu un terraplenat de 39.438 m³.

7.1 Determinació del valor de mercat del producte immobiliari acabat o valor en venda

Mètode i passos per obtenir el valor en venda

L'anàlisi de mercat es fa amb l'objectiu d'obtenir un valor homogeneïtzat per a cadascuna de les tipologies establertes amb aprofitament urbanístic que depenen d'un estudi de mercat. Per mitjà de les mostres obtingudes un cop homogeneïtzades, s'obté un valor d'oferta pel mètode de comparació. Finalment, un cop homogeneïtzades les mostres, cal aplicar una sèrie de coeficients correctors per tal d'obtenir finalment el valor en venda. Els coeficients s'aplicaran en cada cas, segons sigui necessari.

Com a requisits per usar el mètode de comparació cal l'existència d'un mercat estadísticament significatiu de transaccions o ofertes per a cadascuna de les tipologies considerades. Es considera un mínim de 6 mostres d'ofertes o transaccions.

Nau industrial-logística gran

La tipologia que es considera és la d'una única nau industrial-logística de grans dimensions en parcel·la única amb part del seu sostre destinat a ús d'oficines vinculades amb l'ús logístic principal.

L'estudi de mercat es du a terme a partir d'aquests paràmetres bàsics:

- Nau industrial logística de grans dimensions, amb un sostre màxim total de 23.702,28 m²st.
- Alçada de la nau de 15 mts.
- Distància a l'accés a una via ràpida (autopista/autovia): 0,70 km a l'accés a la C-15 en el seu tram comprès entre Vilanova i Vilafranca, amb traçat d'autovia i connexió a l'AP-7 al nord i la C-32 al sud (ambdues autopistes principals).

A partir d'aquests supòsits s'ha dut a terme un estudi de mercat. La recerca s'ha fet de naus logístiques de lloguer amb una superfície compresa entre els 5.000 m2st i els 40.000 m2st. L'àmbit ha estat aproximadament el triangle format per la confluència de les vies ràpides C-32, AP-7 i C-15 (tram autovia). S'ha fet recerca de naus de lloguer atès que existeix un mercat més gran que no pas de mostres de compravenda per aquest tipus de producte immobiliari.

Per a l'obtenció del valor en venda a partir del valor en lloguer, s'ha considerat una rendibilitat bruta (yield immobiliari) del 6,00%. Aquest valor s'ha obtingut de l'informe sobre el mercat immobiliari de naus industrials i logístiques del 1r semestre de 2023 de la immobiliària Forcadell, especialista en aquest tipus de producte immobiliari. Forcadell considera que, per a l'àmbit de la 2a corona de Barcelona, on s'emplaça Canyelles, la rendibilitat està compresa entre el 5% i el 7%.

S'han trobat 6 mostres. Es descarten mostres repetides o sense un mínim de dades per poder determinar l'oferta i que compleixin amb els requisits abans comentats. El quadre següent recull les principals dades de les mostres:

num mostra	API	municipi	qualitat constructiva	pati	API (sí/no)	distància a nus viari autopista/autovia	alçada lliure nau logística	any	obra nova	estat de conservació	superfície total	preu lloguer mensual (€)	preu lloguer mensual (€/m2)	preu lloguer anual (€)	índex rendibilitat (%)	valor en venda total (€)	valor en venda (€/m2st)
01	Nalkers consulting	Sta. Margarida i els M.	normal	si	si	3,00	11,60	2024	si	normal	39.943,00	201.915 €	5,05 €	2.422.980 €	6,00%	40.383.000 €	1.010,51 €
02	Nalkers consulting	Sta. Margarida i els M.	normal	si	si	3,00	11,60	2024	si	normal	19.939,00	99.695 €	5,00 €	1.196.340 €	6,00%	19.939.000 €	1.000,00 €
03	Avenkia	Vilanova i la Geltrú	normal	si	si	2,70	3,50	2014	no	normal	5.746,00	16.000 €	2,78 €	192.000 €	6,00%	3.200.000 €	556,91 €
04	Masachs	L'Arboç	normal	si	si	12,60	8,50	2005	no	normal	8.526,00	34.104 €	4,00 €	409.248 €	6,00%	6.820.800 €	800,00 €
05	Nalkers consulting	El Vendrell	normal	si	si	6,60	11,00	2024	si	normal	10.165,00	42.693 €	4,20 €	512.316 €	6,00%	8.538.600 €	840,00 €
06	particular	L'Arboç	normal	si	no	9,80	10,00	2005	no	normal	8.350,00	35.000 €	4,19 €	420.000 €	6,00%	7.000.000 €	838,32 €

El document 1 és un recull de les mostres de mercat.

El valor promig de lloguer mensual obtingut de les 6 mostres sense homogeneïtzar és de 4,2048 €/m2/mes, que es correspon amb un preu mitjà de venda de 840,96 €/m2.

Atès que les mostres no son comparables amb la edificació objecte de la present valoració, s'ha hagut de fer un procés de homogeneïtzació, en base als criteris següents:

- Ús: Tots els usos de les mostres son naus industrials-logístiques. Per tant, el coeficient per a totes les mostres és 1,00; de manera que, per a simplificació del quadre d'homogeneïtzació aquest coeficient no es mostrarà en el quadre.
- Configuració geomètrica de la parcel·la. Les mostres i la finca a valorar no presenten cap fet distintiu pel que fa a la configuració geomètrica de la parcel·la. Per tant, el coeficient per a totes les mostres és 1,00; de manera que, per a simplificació del quadre d'homogeneïtzació aquest coeficient no es mostrarà en el quadre.
- Tipologia i paràmetres urbanístics bàsics: A efectes de la present valoració, totes les mostres son semblants pel que fa a tipologia i paràmetres urbanístics bàsics. Per tant, tenen un coeficient de 1,00; de manera que, per a simplificació del quadre d'homogeneïtzació aquest coeficient no es mostrarà en el quadre.
- Gravàmens o càrregues que condicionen el valor atribuïble al dret de propietat: A efectes de la present valoració, totes les mostres son semblants pel que fa a gravàmens o càrregues. Per tant, totes les mostres tenen un coeficient de 1,00; de manera que, per a simplificació del quadre d'homogeneïtzació aquest coeficient no es mostrarà en el quadre.
- Data: Les mostres s'han obtingut d'ofertes presents als portals immobiliaris en la mateixa data. Aquesta data és adequada respecte al present estudi.
- Superfície: Per a aquest tipus de naus logístiques (naus de grans dimensions) es considera que la dimensió de la mateixa ja no té incidència en el preu. Per tant, totes les mostres tenen un coeficient de 1,00; de manera que, per a simplificació del quadre d'homogeneïtzació aquest coeficient no es mostrarà en el quadre.
- Antiguitat i conservació de la edificació: Coeficient de càlcul automàtic segons l'antiguitat i l'estat de conservació. Es considera que la nau a valor és d'obra nova i està

en un estat de conservació normal. Cadascuna de les mostres disposa de l'any de construcció i de l'estat de conservació. A partir d'aquests paràmetres, i usant un coeficient F de 0,72, es du a terme el càlcul del coeficient de cada mostra.

- Localització: S'ha emprat un àmbit que es considera prou homogeni pel que fa als valors de naus logístiques. L'àmbit de recerca és el triangle format per la confluència de les vies ràpides C-32, AP-7 i C-15 (tram autovia). Tot i això, i a efectes d'homogeneïtzació per localització, s'han tingut en consideració un coeficient d'homogeneïtzació addicional:
 - Distància a l'accés a una via ràpida (autopista o autovia): S'aplica un coeficient que aprecia o deprecia la mostra en un 1% per cada 0,5 km de diferència entre la distància del sòl de la nau de la MP a l'accés a l'autopista/autovia i la distància de cada mostra a l'accés a l'autopista més propera; considerant que com més proper es trobi la nau industrial-logística a l'accés més gran serà el valor de la mateixa. L'emplaçament de Canyelles es troba a 0,70 km de l'enllaç amb l'autovia C15.
- Alçada nau: Aquest coeficient avalua l'avantatge que té per a una nau logística disposar d'una alçada lliure interior com més alta millor. La nau a valorar disposa d'una alçada de 15 mts. S'aplica un coeficient que deprecia o augmenta el valor de les mostres en un 1% per cada 1,00 mts de diferència d'alçada, atenent al criteri que una nau amb alçada gran té més valor que una nau amb alçada més petita.
- API: Tot i no considerar-se exactament un coeficient homogeneïtzador, sí que cal tenir en consideració la existència d'un API intermediari o no. S'ha considerat que la comissió de l'API és del 3%. Per tant, el coeficient serà de 0,97 si hi ha API i de 1,00 si no en té.

Del producte de tots els coeficients s'obté el coeficient homogeneïtzador propi de cadascuna de les mostres.

A continuació s'exposen els quadres amb la homogeneïtzació de les mostres:

num mostra	superfície total	preu lloguer mensual (€)	preu lloguer mensual (€/m2)	preu lloguer anual (€)	índex rendibilitat (%)	valor en venda total (€)	valor en venda (€/m2st)	c_alçada nau logística	c_distància a nus	c_antiguitat i conservació	c_API	TOTAL COEFICIENTS	VALOR HOMOGENEÏTZAT
01	39.963,00	201.915 €	5,05 €	2.422.980 €	6,00%	40.383.000 €	1.010,51 €	1,0340	1,0460	1,0000	0,9700	1,0491	1.060,14
02	19.939,00	99.695 €	5,00 €	1.196.340 €	6,00%	19.939.000 €	1.000,00 €	1,0340	1,0460	1,0000	0,9700	1,0491	1.049,12
03	5.746,00	16.000 €	2,78 €	192.000 €	6,00%	3.200.000 €	556,91 €	1,1150	1,0400	1,1553	0,9700	1,2995	723,73
04	8.526,00	34.104 €	4,00 €	409.248 €	6,00%	6.820.800 €	800,00 €	1,0650	1,2380	1,4261	0,9700	1,8239	1.459,13
05	10.165,00	42.693 €	4,20 €	512.316 €	6,00%	8.538.600 €	840,00 €	1,0400	1,1180	1,0000	0,9700	1,1278	947,38
06	8.350,00	35.000 €	4,19 €	420.000 €	6,00%	7.000.000 €	838,32 €	1,0500	1,1820	1,4261	1,0000	1,7700	1.483,82

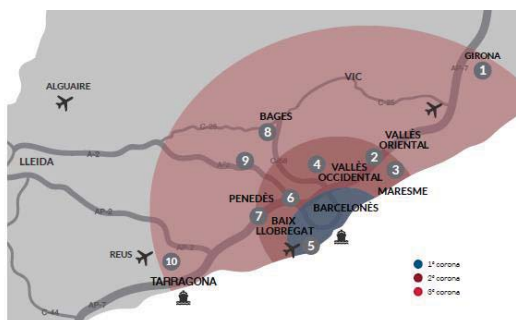
El valor mig homogeneïtzat és de 1.120,55 €/m2const.

D'aquestes mostres homogeneïtzades cal excloure (per considerar-les fora de mercat), aquelles mostres que, un cop homogeneïtzades, disposin de valors més enllà de $\pm 50\%$ del valor mitjà. Totes les mostres estan dins de rang. Per tant, **el valor obtingut és de 1.120,55 €/m2const.**

Al aplicar un coeficient de 0,95 en concepte de negociació, obtenim un Vv final de 1.064,53 €/m2st.

Comparació amb valors estadístics

A títol merament informatiu, el valor obtingut s'ha posat en contrast amb els valors estadístics de la Immobiliària Forcadell (immobiliària especialista en aquest tipus de producte immobiliari). En el seu informe del 2n semestre de 2023 per a Naus Industrials Logístiques a la "Zona 7. Alt Penedès (AP-7 i AP-2)", estableix els següents valors:



RENTAS POR NÚCLEOS LOGÍSTICOS 2º SEMESTRE DE 2023 (€/M²/MES)

PRINCIPALES NÚCLEOS LOGÍSTICOS	PRECIO		VARIACIÓN SEMESTRAL (%)	
	MÍN	MÁX	MÍN	MÁX
1. Girona (AP-7 norte)	3,5	5,0	0,0%	0,0%
2. Vallès Oriental (AP-7 y C-17)	4,5	7,0	0,0%	3,7%
3. Maresme (N-II)	4,0	6,0	0,0%	0,0%
4. Vallès Occidental (AP-7 y C-58)	5,0	7,0	0,0%	0,0%
5. Barcelonès - Baix Llobregat litoral (A-2 y C-32)	6,0	10,25	0,0%	2,50%
6. Baix Llobregat (AP-2, A-2 y AP-7)	4,5	6,5	0,0%	0,0%
7. Alt Penedès (AP-7 y AP-2)	4,5	6,25	0,0%	8,70%
8. Bages (C-16 y C-25)	3,5	5,0	0,0%	25,0%
9. Anoia (A-2)	3,5	5,5	0,0%	10,0%
10. Camp de Tarragona (AP-2 sur)	3,0	4,50	0,0%	5,88%

Recull de les dades:

Informe Forcadell - Logístic lloguer (€/m2st/mes)						
zona Forcadell	preu min.	preu màx.	promig	preu considerat	taxa rend*	valor venda
Zona 7. Alt Penedès	4,500	6,250	5,375	5,375	6,00%	1.075,00

*taxa rendabilitat: 2a corona logística: 5-7%. S'adopta 6%

Tal i com es pot apreciar, els valors obtinguts a partir de l'estudi de mercat homogeneïtzat per a la tipologia de nau industrial logística gran d'obra nova (1.120,55 €/m2st abans del coeficient de negociació i de 1.064,53 €/m2st un cop aplicat aquest coeficient) son molt semblants als valors estadístics de l'informe Forcadell.

7.2 Determinació de les despeses associades a la construcció d'aquests productes immobiliaris

Determinació del valor de construcció (Vc)

Segons el Real Decreto 1492/2011, Vc és el valor de la construcció en euros per metre quadrat edificable de l'ús considerat. Serà el resultat de sumar els costos d'execució material de l'obra (CEM), les despeses generals (DG) i el benefici industrial (BI) del constructor, l'import dels tributs que graven la construcció (TR), els honoraris professionals per projectes i direcció de les obres (CH).

El cost d'execució per contracta (CEC), inclou el cost d'execució material (CEM) i el benefici industrial (BI) i les despeses generals (DG). Aquestes dos darrers conceptes s'estimen, segons les revistes especialitzades, en un 20% del CEM.

Les despeses associades a honoraris professionals per projectes i direcció de les obres (CH) i l'import dels tributs que graven la construcció (TR) es mesura, en conjunt, en un percentatge respecte al cost de construcció.

Els costos de construcció per contracta i les despeses associades (CH i TR) s'han establert en base a publicacions periòdiques especialitzades.

Costos de construcció (CEC)

El cost d'execució per contracta (CEC), inclou el cost d'execució material (CEM) i el benefici industrial (BI) i les despeses generals (DG).

Aquestes dos darrers conceptes s'estimen, segons les revistes especialitzades, en un 20% del CEM.

Els costos de construcció (CEC) s'han establert en base a publicacions periòdiques especialitzades, en concret la revista Boletín Económico de la Construcción (BEC) del primer trimestre de 2024. De totes les tipologies edificatòries existents al BEC s'han usat aquelles que més s'aproxima a la casuística de les naus que preveu la MP:

- Nave industrial (pàgina 217 BEC)
- Construcció mixta composta por 2 plantes de oficines y taller en planta baja cubierto a diente de sierra (página 218 BEC)

El cost unitari s'obté a partir de considerar que el 5% del total del sostre es destina a oficines (cost de la zona d'oficines de la tipologia BEC "dent de serra") i que la resta del sostre (95%) té un cost de nau industrial. Per a l'obtenció del cost industrial s'han usat els costos BEC de la tipologia "diente de Sierra" en un 25% i la tipologia nau industrial en un 75%.

D'altra banda, com ja s'ha avançat també cal considerar el cost del moviment de terres (un terraplenat de 39.438,00 m3) i el cost de pavimentar el gran pati de la parcel·la (una superfície mínima de 8.259,07 m2sòl).

Els costos d'ambdós conceptes addicionals s'han obtingut del Banc BEDEC-ITEC, de gener 2024.

Nota: Els costos PEM s'obtenen d'aplicar un 6% en concepte de despeses indirectes al cost directe previst al BEDEC.

A continuació s'exposa el quadre amb les dades i preus per a estimar el cost total del moviment de terres (PEC).

Càlcul moviment de terres						
Codi	U.A.	Descripció	Preu (PEM)	Amidament	PEM	PEC
P2258-10CX7	m3	Terraplenat i piconatge mecànics amb terres adequades, en tongades de fins a 25 cm, amb una compactació del 95% del PM, amb minicarregadora de combustible	4,60	39.438,00	181.414,80 €	215.883,61 €
P22A0-4ILK	m3	Subministrament de terra adequada, procedent d'aportac	7,42	39.438,00	292.629,96 €	348.229,65 €
TOTAL						564.113,26 €

Així mateix, també s'ha estimat el cost unitari d'un m2 (PEC) de pavimentar el pati de la parcel·la.

Càlcul pavimentació pati						
Codi	U.A.	Descripció	Preu (PEM)	Amidament	PEM (€/m2)	PEC (€/m2)
P938-DFU8	m3	Reg d'imprimació amb emulsió bituminosa catiònica tipus C50BF4 IMP, amb dotació 1,5 kg/m2	38,08	0,10	3,81	4,53
P9H5-E8BT	t	Paviment de mescla bituminosa contínua en calent tipus AC 22 surf B 50/70 D, amb betum asfàltic de penetració, de granulometria densa per a capa de trànsit i granulat granític, estesa i compactada	102,06	0,12	12,25	14,57
P9L1-E982	m2	Base de tot-u artificial, amb estesa i piconatge del material al 98% del PM	0,88	1,00	0,88	1,05
TOTAL						20,15

Els costos de construcció concrets, tant els associats a les edificacions com els associats al terraplenat i pavimentació de la parcel·la, resten reflectits a l'apartat de càlcul dels valors de repercussió (VRS).

El document 2 és una reproducció parcial de la revista BEC del primer trimestre de 2024.

7.3 Aplicació de la formulació del mètode residual estàtic

Un cop obtinguts els valors del producte immobiliari acabat i les despeses necessàries per a poder obtenir-lo cal aplicar la formulació del mètode residual estàtic per tal de poder obtenir el Valor de Repercussió del Sòl.

Metodologia i formulació del mètode residual estàtic

El valor de repercussió de cadascuna de les tipologies es determinarà segons allò establert al Real Decreto 1492/2011, concretament a l'article 22.2, d'on s'extreu la següent formulació:

$$VRS = \frac{Vv}{K} - Vc$$

Essent:

- *VRS = Valor de repercussió del sòl en euros per metre quadrat edificable de l'ús considerat.*
- *Vv = Valor en venda del metre quadrat d'edificació de l'ús considerat del producte immobiliària acabat, calculat sobre la base d'un estudi de mercat estadísticament significatiu, en euros per metre quadrat edificable.*
- *K = Coeficient que pondera la totalitat de les despeses generals, inclosos els de finançament, gestió i promoció, així com el benefici empresarial normal de l'activitat de promoció immobiliària necessària per a la materialització de l'edificabilitat. Aquest coeficient K, que tindrà amb caràcter general un valor de 1,40, podrà ser reduït o augmentat d'acord amb els següents criteris:*
 - a) *Es pot reduir fins a un mínim de 1,20 en el cas de terrenys en situació d'urbanitzat destinats a la construcció d'habitatges unifamiliars en municipis amb escassa dinàmica immobiliària, habitatges subjectes a un règim de protecció que fixi valors màxims de venda que s'apartin de manera substancial dels valors mitjans del mercat residencial, naus industrials o altres edificacions vinculades a explotacions econòmiques, per raó de factors objectius que justifiquin la reducció del component de despeses generals com són la qualitat i la tipologia edificatòria, així com una menor dinàmica del mercat immobiliari a la zona.*
 - b) *Podrà augmentar fins a un màxim de 1,50 en el cas de terrenys en situació d'urbanitzat destinats a promocions que en raó de factors objectius com puguin ser, l'extraordinària localització, la forta dinàmica immobiliària, l'alta qualitat de la tipologia edificatòria, el termini previst de comercialització, el risc previsible, o altres característiques de la promoció, justifiquin l'aplicació d'un major component de despeses generals*
- *Vc = Valor de la construcció en euros per metre quadrat edificable de l'ús considerat. Serà el resultat de sumar els costos d'execució material de l'obra, les despeses generals i el benefici industrial del constructor, l'import dels tributs que graven la construcció, els honoraris professionals per projectes i direcció de les obres i altres despeses necessàries per a la construcció de l'immoble.*

Determinació del coeficient K

El RD 1492/2011 preveu un coeficient K genèric de 1,40. Aquest coeficient K inclou, segons definició de la norma:

Coeficient que pondera la totalitat de les despeses generals, incloses les de finançament, gestió i promoció, així com el benefici empresarial normal de l'activitat de promoció immobiliària necessària per a la materialització de l'edificabilitat.

Així mateix, la mateixa norma permet considerar coeficients K alternatius des de 1,20 fins a 1,50 de manera justificada. Atinent a la formulació de la norma en la que el coeficient K divideix el Vv, és evident que com més baix sigui el coeficient K més alt serà el Valor de Repercussió (VRS).

La norma permet reduir el coeficient K fins a 1,20 atenent a diferents supòsits. Un d'ells és:

[...] naus industrials o altres edificacions vinculades a explotacions econòmiques, per raó de factors objectius que justifiquin la reducció del component de despeses generals com són la qualitat i la tipologia edificatòria, així com una menor dinàmica del mercat immobiliari a la zona.

A partir de tots aquests supòsits, **s'ha considerat un coeficient K de 1,20.**

Aplicació de la Metodologia i formulació del mètode residual estàtic

A continuació es determinen els valors de repercussió del sòl en €/m2st de sostre edificable, segons la formulació del RD 1492/2011.

Edifici industrial logístic	RD 1492/2011	
Vv aplicable	1.064,53	€/m2 sostre
Costos Vc		
Cost de construcció per contracta (CEC)	604,34	€/m2 sostre
Cost moviment de terres	23,80	€/m2 sostre
Cost pavimentació pati	7,02	€/m2 sostre
Cost total CEC	635,16	€/m2 sostre
Cost CH + TR (% ponderat: 5% oficines al 10,89% i 95% nau al 8,12%) sobre el CEC	52,45	€/m2 sostre
Seguretat i Salut (2%)	12,70	€/m2 sostre
Total Vc	700,32	€/m2 sostre
K	1,2	
Edifici industrial logístic	186,79	€/m2 sostre
Cost edificació: Es considera Construcción mixta compuesta 2 plf. oficinas y taller diente sierra. Revista BEC. 1r Tr 2024		
95% cost nau diente de sierra - 5% cost cos oficines	604,34	€/m2 sostre
Es cost de la nau és un cost obtingut a partir del 75% del cost "nau industrial" i el 25% del cost "construcció a dent de serra"		
Estimació costos moviment de terres		
Cost moviment de terres total (PEC):	564.113,26	€
Sostre total	23.702,28	m2st
Repercussió cost moviment de terres per m2st	23,80	€/m2st
Estimació cost paviment pati		
Cost unitari pavimentació (PEC)	20,15	€/m2
Espai lliure privatiu (superfície de pati)	8.259,07	m2
Cost total pavimentació pati	166.444,11	€
Sostre total	23.702,28	m2st
Repercussió cost paviment pati per m2st	7,02	€/m2st

A continuació s'exposa un quadre-resum amb els valors VRS obtinguts:

Nom de clau	Valor en venda (m2const)	Cost de construcció, Vc (€/m2const)	Coeficient K	Valor de repercussió, VRS (€/m2const)
Edifici industrial logístic	1.064,53	700,32	1,20	186,79

8. VALORS COMUNS PER A LA VIABILITAT ECONÒMICA DELS ÀMBITS

Per a l'etapa A, i partint dels valors inicialment calculats a l'etapa B, s'aplicarà el mètode residual dinàmic. Per a aquesta etapa, al tractar-se d'un càlcul dinàmic, cal preveure un escenari temporal del procés de transformació del sòl on s'incorporin els ingressos i despeses determinats anteriorment.

Al tractar-se d'un mètode dinàmic, cal disposar d'una taxa d'actualització per aplicar-la a la seqüència temporal de fluxos de caixa (ingressos i despeses) en base a l'escenari temporal previst de transformació del sòl.

8.1 Taxa d'actualització

A grans trets i descrit de manera planera, la taxa d'actualització o cost del capital és la taxa que cal aplicar per determinar el valor actual d'un valor futur.

La taxa d'actualització està formada per la taxa lliure de risc més la prima de risc.

S'ha previst una taxa d'actualització a 5 anys.

Temps operació	3 anys	5 anys	10 anys
Taxa lliure de risc (1)	0,68%	0,87%	1,42%
IPC. Prov. Barcelona (mitjana 2019-23)	3,10%	3,10%	3,10%
Taxa Lliure de Risc (cte.)	-2,35%	-2,16%	-1,63%
Prima de risc 1a residència (2)	8,00%	8,00%	8,00%
Prima de risc comercial (2)	12,00%	12,00%	12,00%
Prima de risc terciari - Oficines (2)	10,00%	10,00%	10,00%
Prima de risc - Geriàtric (2)	12,00%	12,00%	12,00%
Prima de risc - industrial logístic (2)	14,00%	14,00%	14,00%
Mitjana ponderada primes de risc	14,00%	14,00%	14,00%
Taxa actualització anual teòrica	11,65%	11,84%	12,37%
Taxa actualització anual utilitzada	14,00%	14,00%	14,00%
Taxa actualització semestral	6,77%	6,77%	6,77%
Taxa d'actualització emprada en dinàmic (3)		14,00%	
(1) Nota: Mitjana 5 darrers anys Bons i obligacions de l'Estat a 3, 5 i 10 anys (2019-23)			
(2) Nota: Primes de risc segons Reglament Llei del Sòl (Real Decreto 1492/2011)			
(3): Atès que la taxa lliure de risc és negativa, seguint criteri de prudència s'aplica la prima de risc			

Tal i com es pot observar al quadre anterior, la situació actual de la taxa lliure de risc i l'IPC fa que el valor de la taxa lliure de risc + prima de risc sigui inferior al valor de la prima de risc. Seguint un criteri de prudència, s'ha considerat que la taxa mínima a aplicar és la que es correspon amb la prima de risc.

La taxa anual emprada és del 14,00 %.

8.2 Criteri per a establir els fluxos de caixa

Un dels aspectes més rellevants per al càlcul del valor residual del sòl pel mètode residual dinàmic (càlcul del VAN) és preveure un calendari de despeses i ingressos raonable i justificat.

Atès que es preveu una única parcel·la, s'ha previst que aquesta es comercialitzi l'any següent a la conclusió de les obres d'urbanització.

9. VIABILITAT ECONÒMICA DE LA MPOUM

9.1 Determinació de l'aprofitament urbanístic privatiu i de la cessió a l'administració

En aquest apartat, i partint dels valors de repercussió (VRS) estimats i del sostre previst pel planejament segons la MP del POUM, es calcularà el valor total de l'aprofitament urbanístic associat a cada ús. També s'estimarà l'import de la cessió i l'aprofitament urbanístic privatiu.

Nom de clau	sostre (m2st)	VRS unitari (€/m2)	valor total	cessió (0%) (es monetitza)	ingressos privatius
Edifici industrial logístic	23.702,28	186,79	4.427.247,44 €	442.724,74 €	3.984.522,69 €
Total	23.702,28		4.427.247,44 €	442.724,74 €	3.984.522,69 €

Tal i com es pot apreciar al quadre anterior, **els ingressos totals son de 4.427.247,44 € dels quals 3.984.522,69 € son ingressos privatius i 442.724,74 € son la cessió a l'administració actuant.**

Finalment, al tractar-se d'una única parcel·la, **s'ha considerat que la cessió d'aprofitament es realitzaria en el seu equivalent econòmic** atès que no té sentit que l'Ajuntament passi a formar part en copropietat d'un proindivís.

9.2 Establiment dels costos de transformació del sòl

Els costos associats a la transformació del sòl que preveu la MPOUM per al PAU-1 inclouen tant costos d'urbanització interns, com despeses d'urbanització externa, etc.

Aquest escandall de costos han estat facilitats per l'equip redactor de la MP del POUM.

Cost d'urbanització intern	Rati	Amidament	Import PEM	Import PEC
Zona verda a naturalitzar + pendent 20%	5,00	10.055,22	50.276,10	59.828,56
Zona verda enjardinada	45,00	3.215,60	144.702,00	172.195,38
Vialitat	175,00	202,79	35.488,25	42.231,02
Total cost d'urbanització intern				274.254,96 €
Càrregues externes				
	Rati	Amidament	Import PEM	Import PEC
Vialitat fora àmbit - Av. Vilafranca	175,00	1.649,00	288.575,00	343.404,25
Vialitat fora àmbit - C/del Pou	175,00	697,89	122.130,75	145.335,59
Total càrregues externes				488.739,84 €
Altres despeses				
	Rati	Amidament	Import PEM	Import PEC
Cànon ACA	54.115,37	1,00	54.115,37	54.115,37
Portada canonada aigua	218,50	200,00	43.700,00	52.003,00
Desviament línia MT	120.000,00	1,00	120.000,00	142.800,00
Enderrocs	392.315,00	1,00	392.315,00	466.854,85
Descontaminació de sòls	150.000,00	1,00	150.000,00	178.500,00
Imprevistos 5%			70.065,12	83.377,50
Despesa gestió (15% urbanització interna + càrregues externes)				114.449,22 €
Total Altres despeses				1.092.099,94 €
Total COSTOS				1.855.094,74 €

Nota: Costos facilitats per l'equip redactor de la MPOUM, llevat del cost de gestió, calculat per VIA

Tal i com es pot apreciar al quadre anterior, **el cost total de transformació del sòl associats a la MP de POUM ascendeix a la quantitat de 1.855.094,74 €.**

9.3 Establiment de l'escenari temporal

A partir del tipus i quantia d'ingressos i despeses, i del criteri per a establir els fluxos de caixa establerts anteriorment, es preveu el següent escenari temporal:

INGRESSOS		Anys	0	1	2	3	4	5
Edifici industrial logístic								
	TOTAL	4.427.247,44 €				100,00%		
DESPESES		Anys	0	1	2	3	4	5
Zona verda a naturalitzar + pendent 20%		59.828,56 €			100%			
Zona verda enjardinada		172.195,38 €			100%			
Vialtat		42.231,02 €			100%			
Vialtat fora àmbit - Av. Vilafranca		343.404,25 €			100%			
Vialtat fora àmbit - C/del Pou		145.335,59 €			100%			
Cànon ACA		54.115,37 €			100%			
Portada canonada aigua		52.003,00 €			100%			
Desviament línia MT		142.800,00 €			100%			
Enderroc		466.854,85 €			100%			
Descontaminació de sòls		178.500,00 €			100%			
Imprevistos 5%		83.377,50 €			100%			
Despesa gestió (15% urbanització interna + càrregues externes)		114.449,22 €		75%	25%			
Monetització de la cessió del 10% d'aprofitament mig		442.724,74 €		100%				
	TOTAL	2.297.819,48 €						

Com es pot apreciar al quadre anterior, els ingressos es corresponen amb la totalitat de l'aprofitament (4.427.247,44 €).

Així mateix, a l'apartat de despeses, es preveu el pagament de 442.724,74 € en concepte de monetització de la cessió d'aprofitament mig. El pagament es du a terme el primer any, quan s'aprova el projecte de reparcel·lació.

9.4 Càlcul de la viabilitat econòmica. Càlcul del valor residual

Tenint en consideració els ingressos i despeses segons l'escenari temporal acabat d'exposar, i aplicant la taxa d'actualització calculada anteriorment, es calcula el valor residual del sòl.

INGRESSOS		Anys	0	1	2	3	4	5	
Edifici industrial logístic			0,00 €	0,00 €	0,00 €	4.427.247,44 €	0,00 €	0,00 €	4.427.247,44 €
	TOTAL	4.427.247,44 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	4.427.247,44 €	0,00 €	0,00 €	4.427.247,44 €
		TOTAL INGRESSOS actualitzat	0,00 €	0,00 €	0,00 €	2.988.265,91 €	0,00 €	0,00 €	2.988.265,91 €
DESPESES		Anys	0	1	2	3	4	5	
Zona verda a naturalitzar + pendent 20%		59.828,56 €	0,00 €	0,00 €	59.828,56 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	59.828,56 €
Zona verda enjardinada		172.195,38 €	0,00 €	0,00 €	172.195,38 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	172.195,38 €
Vialtat		42.231,02 €	0,00 €	0,00 €	42.231,02 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	42.231,02 €
Vialtat fora àmbit - Av. Vilafranca		343.404,25 €	0,00 €	0,00 €	343.404,25 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	343.404,25 €
Vialtat fora àmbit - C/del Pou		145.335,59 €	0,00 €	0,00 €	145.335,59 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	145.335,59 €
Cànon ACA		54.115,37 €	0,00 €	0,00 €	54.115,37 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	54.115,37 €
Portada canonada aigua		52.003,00 €	0,00 €	0,00 €	52.003,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	52.003,00 €
Desviament línia MT		142.800,00 €	0,00 €	0,00 €	142.800,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	142.800,00 €
Enderroc		466.854,85 €	0,00 €	0,00 €	466.854,85 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	466.854,85 €
Descontaminació de sòls		178.500,00 €	0,00 €	0,00 €	178.500,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	178.500,00 €
Imprevistos 5%		83.377,50 €	0,00 €	0,00 €	83.377,50 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	83.377,50 €
Despesa gestió (15% urbanització interna + càrregues externes)		114.449,22 €	0,00 €	85.836,91 €	28.612,30 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	114.449,22 €
Monetització de la cessió del 10% d'aprofitament mig		442.724,74 €	0,00 €	442.724,74 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	442.724,74 €
	TOTAL	2.297.819,48 €	0,00 €	528.561,66 €	1.769.257,82 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	2.297.819,48 €
		TOTAL DESPESES actualitzat	0,00 €	463.650,58 €	1.361.386,44 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	1.825.037,02 €
		Ingressos-Despeses	0,00 €	-528.561,66 €	-1.769.257,82 €	4.427.247,44 €	0,00 €	0,00 €	2.129.427,96 €
		Ingressos-Despeses Actualitzat	0,00 €	-463.650,58 €	-1.361.386,44 €	2.988.265,91 €	0,00 €	0,00 €	1.163.228,89 €

Dels quadres anteriors es dedueix que el valor residual del sòl total estimat és de 1.163.228,89 €, corresponent a 29,34 €/m2 de sòl d'aportació. (39.649,00 m2 de sòl d'aportació, corresponents amb la finca cadastral 3314001CF9731S0001AX).

Tal i com es pot comprovar, el valor residual del sòl és raonable atès l'aprofitament urbanístic previst, les càrregues urbanístiques i el seu emplaçament.

10. CONCLUSIONS

El present document analitza la viabilitat econòmica de la MODIFICACIÓ PUNTUAL DEL PLA GENERAL D'ORDENACIÓ URBANA DE CANYELLES A L'ÀMBIT DEL PAU-1 AVINGUDA DE VILAFRANCA 2.

A continuació s'exposen els principals valors de l'Avaluació econòmica financera.

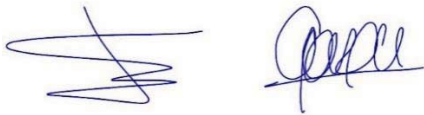
- Uns ingressos totals de 4.427.247,44 €.
- Una cessió a l'administració actuant de 442.724,74 €.
- Al tractar-se d'una única parcel·la, s'ha considerat que la cessió a l'administració actuant es monetitza.
- Uns ingressos associats a l'àmbit privat (no es descompten les cessions) de 4.427.247,44 €.
- Unes despeses de transformació del sòl assumides pel sector de 1.855.094,74 €.
- Un import de cessió monetitzat de 442.724,74 €.

A partir d'aquests ingressos i despeses, i per mitjà del mètode residual dinàmic, s'ha establert el valor residual del sòl abans d'urbanitzar. Aquest s'ha estimat en **1.163.228,89 €, corresponent a 29,34 €/m2 de sòl d'aportació**. (39.649,00 m2 de sòl d'aportació, corresponents amb la finca cadastral 3314001CF9731S0001AX).

Es considera que el valor residual de l'àmbit de la MP de POUM obtingut és raonable atès l'aprofitament urbanístic i càrregues urbanístiques previstes i el seu emplaçament.

Aquest Estudi econòmic-financer consta de 19 pàgines (inclòs l'índex) i 2 documents annexos.

Barcelona, abril de 2024



Enric González Duran, arquitecte
Georgina Vázquez Utzet, arquitecta
VIA, economia i urbanisme, SLP

46744370K
ENRIC
GONZALEZ
(R:
B67542134)

Firmado digitalmente por 46744370K
ENRIC GONZALEZ (R: B67542134)
Número de reconocimiento (DN):
2.5.4.13=Reg:08005 /Hoja:B-542604 /
Tomo:47144 /Folio:214 /
Fecha:10/12/2019 /Inscripción:1,
serialNumber=IDCES-46744370K,
givenName=ENRIC, sn=GONZALEZ
DURAN, cn=46744370K ENRIC
GONZALEZ (R-B67542134),
2.5.4.97=VATES-B67542134, o=VIA,
ECONOMIA I URBANISME S.L.P., c=ES
Fecha: 2024.04.25 12:03:53 +02'00'

Aclariment per al conjunt del document

Cal tenir en consideració que tots els càlculs s'han dut a terme per mitjà de fulls de càlcul electrònics. En els quadres del document únicament apareixen els valors amb dos decimals, mentre que els fulls de càlcul usen molts més decimals per als seus càlculs interns. És per aquest motiu que és possible que hi hagi diferències mínimes no significatives entre els valors expressats als quadres del document i aquells que resultarien de l'operació matemàtica usant únicament els decimals expressats als quadres. En tot cas, els valors correctes són els valors expressats al document atès que incorporen en els seus càlculs tots els decimals emprats al full de càlcul.

Document 1

Recull de les mostres de mercat

01.



6 fotos Mapa

Alquiler de Nave en Santa Margarida i els Monjos

Alt Penedès, Barcelona [Ver mapa](#)

201.915 €/mes

Fianza de 2 meses

39.963 m² | 5,05 €/m²

Comentario del anunciante

Disponible en: [Español](#) | [English](#) | [Otros idiomas](#) ▾

PB 36.359 m² + Oficinas 2.117 m² + Altillo 1.372 m² + Zonas Comunes 115 m²

Naves logísticas en perfecto estado
Recinto vallado
Estructura metálica ignifugada
Cerramientos mixtos
52 muelles de carga y descarga
Instalación eléctrica completa
Altura libre de 11,60 m
Puertas TIR
Medidas PCI: riesgo medio nivel 5
Aseos y servicios
Certificado Leed Gold
Disponibilidad: a consultar.
Gastos adicionales: 0,50 €/m²/mes aprox
POSIBILIDAD DE MODULAR LA SUPERFICIE.

Características básicas

- 39.963 m² construidos, 38.987 m² útiles
- 2 plantas
- Segunda mano/buen estado
- Distribución 3 estancias
- 6 aseos o baños
- Situado a pie de calle
- 4 escaparates

Certificado energético

- Inmueble exento

Pregunta al anunciante

Hola, me interesa este inmueble y me gustaría hacer una visita.
Un saludo

[Contactar](#)

[Ver teléfono](#)

Referencia del anuncio
A11375

Profesional
Carlos Maurits Küppers

Nolkers Consulting
Barcelona



A11375

Profesional
Carlos Maurits Küppers

Nolkers Consulting
Barcelona





Ubicació

Santa Margarida i els Monjos
Alt Penedès, Barcelona

Por privacidad, el anunciante no ha indicado la ubicación exacta del inmueble.



Pregunta al anunciante

Hola, me interesa este inmueble y me gustaría hacer una visita.
Un saludo

[Contactar](#)

[Ver teléfono](#)

Referencia del anuncio
AI1375

Profesional
Carlos Maurits Küppers

Nolkers Consulting
Barcelona



Referencia del anuncio
AI1375

Profesional
Carlos Maurits Küppers

Nolkers Consulting
Barcelona





Antiguitat considerada: obra nova (2024)

Distància a autopista/autovia: 3 km.

02.



6 fotos [Mapa](#)

Alquiler de Nave en Santa Margarida i els Monjos

Alt Penedès, Barcelona [Ver mapa](#)

99.695 €/mes

Fianza de 2 meses

19.939 m² | 5,00 €/m²

Comentario del anunciante

Disponible en: [Español](#) | [English](#) | [Otros idiomas](#) ▾

PB 18.189 m² + Oficinas 1.066 m² + Zonas Comunes 115 m²

Naves logísticas en perfecto estado de conservación

Recinto vallado

Estructura metálica ignifugada

Cerramientos mixtos

26 muelles de carga y descarga

Instalación eléctrica completa

Altura libre de 11,60 m

Puertas TIR

Medidas PCI: riesgo medio nivel 5

Aseos, servicios y vestuarios personal

Certificado Leed Gold

Disponibilidad: a consultar con Nolkers Consulting

Polígono industrial consolidado

Excelentes comunicaciones viarias

Gastos adicionales: 0,50 €/m²/mes aprox

Posibilidad de Modular la Superficie.

Características básicas

- 19.939 m² construidos, 19.323 m² útiles
- 2 plantas
- Segunda mano/buen estado
- Distribución 4 estancias
- 4 aseos o baños
- Situado a pie de calle
- Hace esquina
- 3 escaparates

Equipamiento

- Almacén/archivo

Certificado energético

- Inmueble exento

Pregunta al anunciante

Hola, me interesa este inmueble y me gustaría hacer una visita.
Un saludo

[Contactar](#)

Ver teléfono

Referencia del anuncio
104330206

Profesional
Carlos Maurits Küppers

Nolkers Consulting
Barcelona



Nolkers Consulting
Barcelona





[Ver teléfono](#)

Referencia del anuncio
104330206

Profesional
Carlos Maurits Küppers

Nolkers Consulting
Barcelona



Ubicación

Santa Margarida i els Monjos
Alt Penedès, Barcelona

Por privacidad, el anunciante no ha indicado la ubicación exacta del inmueble.



Nolkers Consulting
Barcelona





Antiguitat considerada: obra nova (2024)

Distància a autopista/autovia: 3 km.

03.



25 fotos Mapa

Alquiler de Nave en Les Casernes - Sant Jordi

Vilanova i la Geltrú [Ver mapa](#)

16.000 €/mes

5.746 m² | 2,78 €/m²

Comentario del anunciante

Disponible en: [Español](#) | [English](#) | [Otros idiomas](#) ▾

Nave aislada de uso logístico/industrial/comercial. Buena imagen corporativa. Vallado perimetral cerrado con puertas metálicas.

Superficie parcela 2.714 m²
Superficie construida Sótano 1.624 m²
Superficie construida P. Baja 1.492 m²
Superficie construida 1ª Planta 1.167 m²
Superficie Azotea 1.463 m²
Patio delantero de 800m³
Total construido en las tres plantas 4.286m² + azotea 5.746m²
Diferentes alturas, desde 10m en sótano.

Instalaciones eléctricas, agua, telecomunicaciones. Sistema contraincendios. BIE. Montacargas de 3.500kg desde planta sótano a azotea. Muelle carga y descarga. Vestuarios. Aseos/lavabos. Depósito y sala de bombas. Aire acondicionado. Oficinas. Salas de ventas con parquet.

Ubicada en Polígono Industrial Santa Magdalena, en zona de fácil acceso para público y transporte. Cerca de núcleo urbano y accesos a carreteras y autopistas.

Precio venta 3.200. 000€. Precio alquiler 16.000€ mensuales.

Pregunta al anunciante

Hola, me interesa este inmueble y me gustaría hacer una visita.
Un saludo

[Ver anuncio](#)

Referencia del anuncio
100226939

Profesional
Gonzalo Ruiz

Averkia
Cubelles



Características básicas

- 5.746 m² construidos, 4.286 m² útiles
- Segunda mano/buen estado
- Distribución diáfana
- Situado a pie de calle
- Hace esquina

Edificio

- Bajo

Equipamiento

- Calefacción
- Aire acondicionado
- Almacén/archivo
- Sistema de alarma
- Puerta de seguridad

Certificado energético

- No indicado



Profesional
Gonzalo Ruiz

Averkia
Cubelles



Averkia
Cubelles





Referencia del anuncio
100226939

Profesional
Gonzalo Ruiz

Averkia
Cubelles



Profesional
Gonzalo Ruiz

Averkia
Cubelles

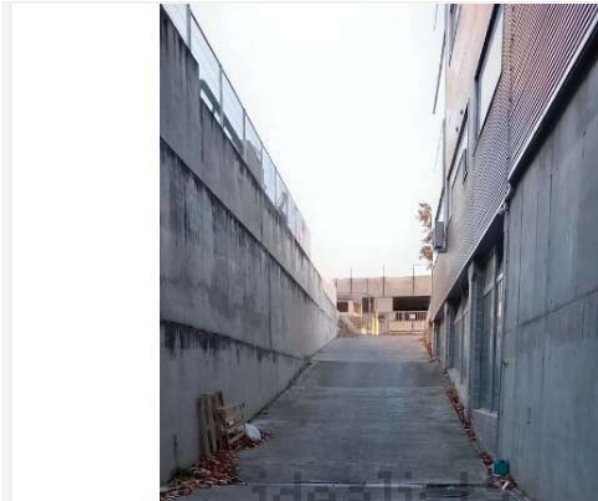


100226939

Profesional
Gonzalo Ruiz

Averkia
Cubelles





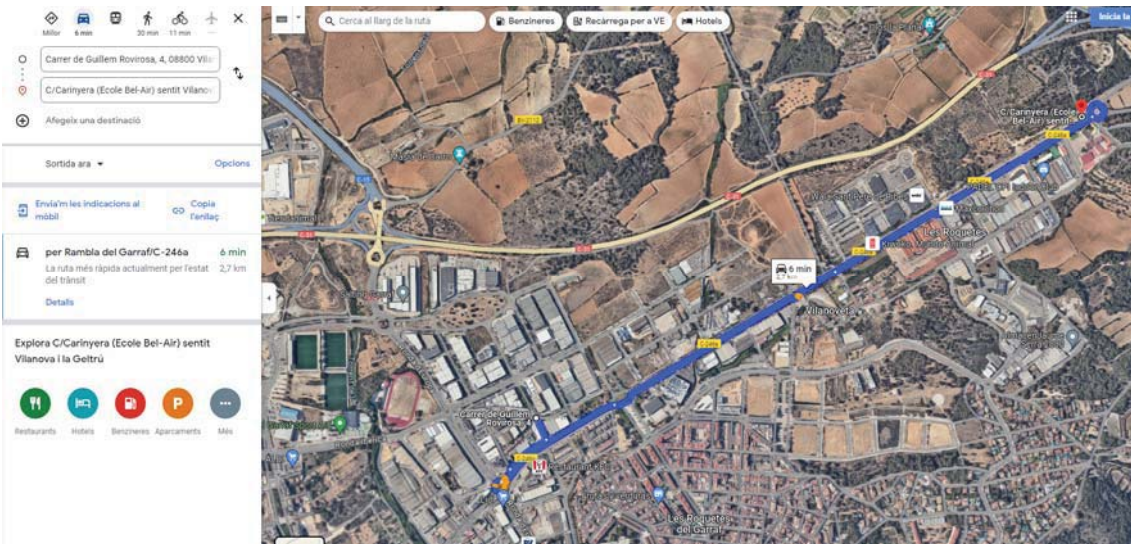
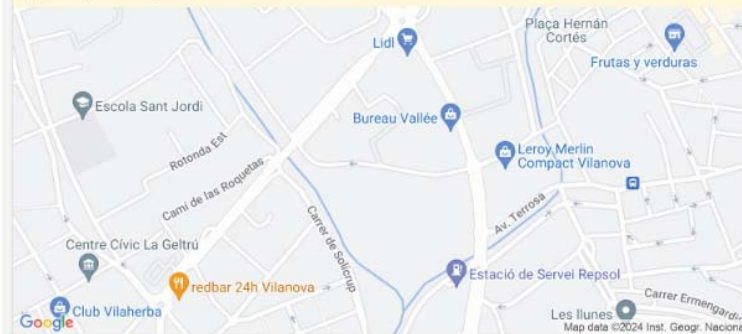
Ubicación

Distrito Les Casernes - Sant Jordi
Vilanova i la Geltrú
Garraf, Barcelona

Averkia
Cubelles



Por privacidad, el anunciante no ha indicado la ubicación exacta del inmueble.



Antiguitat considerada: Construcció del 2009 (font cadastre). Se li afegeix 5 anys en concepte de manteniment i millores realitzades des de l'any de construcció. Any considerat: 2014.

Distància a autopista/autovia: 2.7 km.

Alçada: 3.5 mts (segons fotos)

04.



10 fotos Mapa

Alquiler de Local o nave en L'Arboç

Baix Penedès, Tarragona [Ver mapa](#)

34.104 €/mes

8.526 m² | 4,00 €/m²

Comentario del anunciante

Disponible en: [Español](#) | [English](#) | [Otros idiomas](#) ▾

Nave industrial en alquiler de 8.526 m2 edificada en un solar 14.302 m2 ampliable hasta 14.641 m2. Dispone de 7.295 m2 industriales con altura de 8,50 m conformados por 4 naves adosadas y sin cierres intermedios con puertas tanto peatonales como de paso rodado, 902 m2 de oficinas con altura de 2,70 m y 329 m2 de otros equipamientos. Nave muy bien situada y comunicada por la AP-2, AP-7, N-340 y C-51. Con potencia de 400 Kw ampliable a 2.000 kw, puente grúa de capacidad 32 tn, un depósito de gasóleo de 25.000 l. y dos por agua de recirculación, red completa de saneamiento e instalaciones de protección y prevención de incendios y con climatización en las oficinas.

Características básicas

- 8.526 m² construidos
- Segunda mano/buen estado

Certificado energético

- No indicado

Pregunta al anunciante

Hola, me interesa este inmueble y me gustaría hacer una visita.
Un saludo

[Contactar](#)

[Ver teléfono](#)

Referencia del anuncio
3133

Profesional
Dpto. Comercial

Masachs Naus
Industrials S.L.
Terrassa



Profesional
Dpto. Comercial

Masachs Naus
Industrials S.L.
Terrassa





Pregunta al anunciante

Hola, me interesa este inmueble y me gustaría hacer una visita.
Un saludo

Contactar

Ver teléfono

Referencia del anuncio
3133

Profesional
Dpto. Comercial

Masachs Naus
Industrials S.L.
Terrassa



Industrials S.L.
Terrassa





Terrassa

Ubicació
 L'Arboç
 Baix Penedès, Tarragona

Por privacidad, el anunciante no ha indicado la ubicación exacta del inmueble.

Masachs Naus Industrials S.L.
 Terrassa

per N-340 12 min
 La ruta més ràpida actualment per festat del trànsit

Explora a prop de N-340, 181-179

- Restaurants
- Hoteles
- Benzineros
- Aparcaments
- Més



Antiguitat considerada: 2000 (segons fotografies)
 Antiguitat considerada: Construcció del 2005 (segons fotografies). Any considerat: 2005.
 Distància a autopista/autovia: 12.6 km.

05.



Foto Mapa

Alquiler de Nave en Centre

El Vendrell [Ver mapa](#)

42.693 €/mes

Fianza de 2 meses

10.165 m² | 4,20 €/m²

Comentario del anunciante

Disponible en: [Español](#) | [English](#) | [Otros idiomas](#) ▾

PB 9.667 m² + Oficinas 498 m²

NAVE TIPO C

Tipo de cerramiento: hormigón prefabricado

Tipo de estructura: hormigón

Tipo de cubierta: aislante tipo sandwich

Altura libre: 11 m

Puertas TIR

13 muelles de carga y descarga

Medidas PCI (inmuebles preparados para riesgo medio nivel 5)

Instalación eléctrica completa

Oficinas acondicionadas

Superficies diáfanas

Abundante luz natural

Amplias playas de maniobra

Disponibilidad: octubre 2023.

Características básicas

- 10.165 m² construidos, 9.850 m² útiles
- 2 plantas
- Segunda mano/buen estado
- Distribución 3 estancias
- 2 aseos o baños
- Situado a pie de calle
- Hace esquina
- 4 escaparates

Edificio

- Bajo

Certificado energético

- Inmueble exento

Pregunta al anunciante

Hola, me interesa este inmueble y me gustaría hacer una visita.
Un saludo

[Contactar](#)

Ver teléfono

Referencia del anuncio
AI1437

Profesional
Carlos Maurits Küppers

Nolkers Consulting
Barcelona



Carlos Maurits Küppers

Nolkers Consulting
Barcelona



Ubicació

Distrito Centre
El Vendrell
Baix Penedès, Tarragona

Nolkers Consulting
Barcelona

NolKers
consulting

Por privacidad, el anunciante no ha indicado la ubicación exacta del inmueble.



Antiguitat considerada: obra nova (2024)

Distància a autopista/autovia: 6,6 km.



4 fotos [Mapa](#)

Alquiler de Nave en De la Forja, Polígono industrial El Foix, 1

L'Arboç [Ver mapa](#)

35.000 €/mes

Fianza de 3 meses

8.350 m² | 4,19 €/m²

Comentario del anunciante

Disponible en: [Español](#) | [English](#) | [Otros idiomas](#) ▾

Terreno 15.000 m2. Toda una manzana. 8.350m2 edificado. Resto terreno asfaltado.

Altura naves 10m. Construcción del 1995.

Transformador de alta de 1000KW. Agua y Gas.

Fácil acceso. Entrada del Polígono Industrial. Buena movilidad para camiones grandes.

A 55Km de Barcelona y 12Km de Vilafranca del Penedés. Buena comunicación.

Características básicas

- 8.350 m² construidos
- 1 planta
- Segunda mano/buen estado
- Distribución diáfana
- 5 aseos o baños
- Hace esquina
- Última actividad: INDUSTRIA PLASTICOS

Edificio

- Bajo

Equipamiento

- Almacén/archivo

Certificado energético

- Consumo: **A**
- Emisiones: **A**

[Ver etiqueta de calificación energética](#) ▾

Pregunta al anunciante

El anunciante prefiere ser contactado solo por teléfono.

[Ver teléfono](#)

Referencia del anuncio

104197618

Ferran Serra



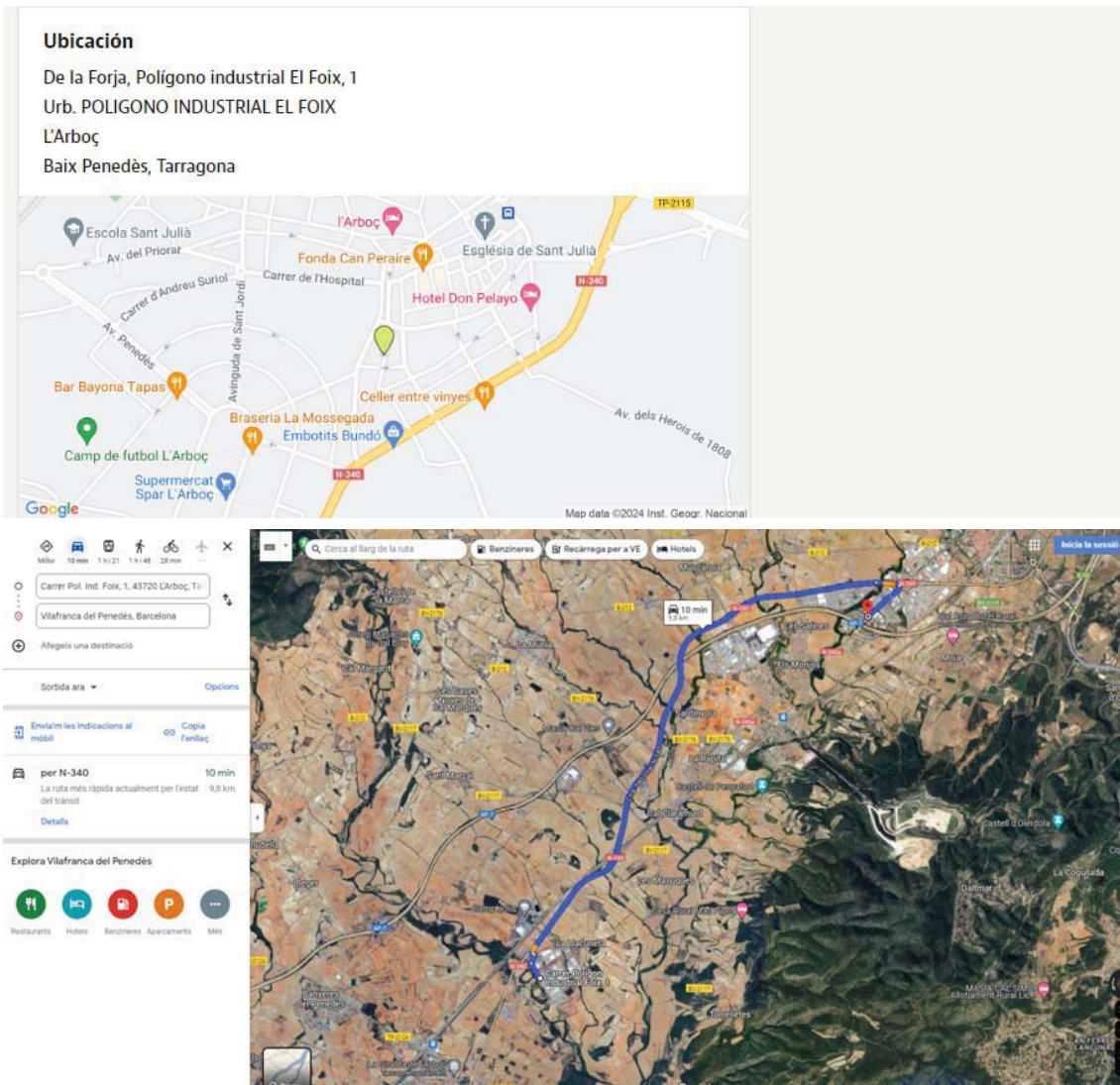
Pregunta al anunciante

El anunciante prefiere ser contactado solo por teléfono.

[Ver teléfono](#)

Referencia del anuncio
104197618

Ferran Serra



Antiguitat considerada: Construcció del 2000 (font cadastre). Se li afegeix 5 anys en concepte de manteniment i millores realitzades des de l'any de construcció. Any considerat: 2005.

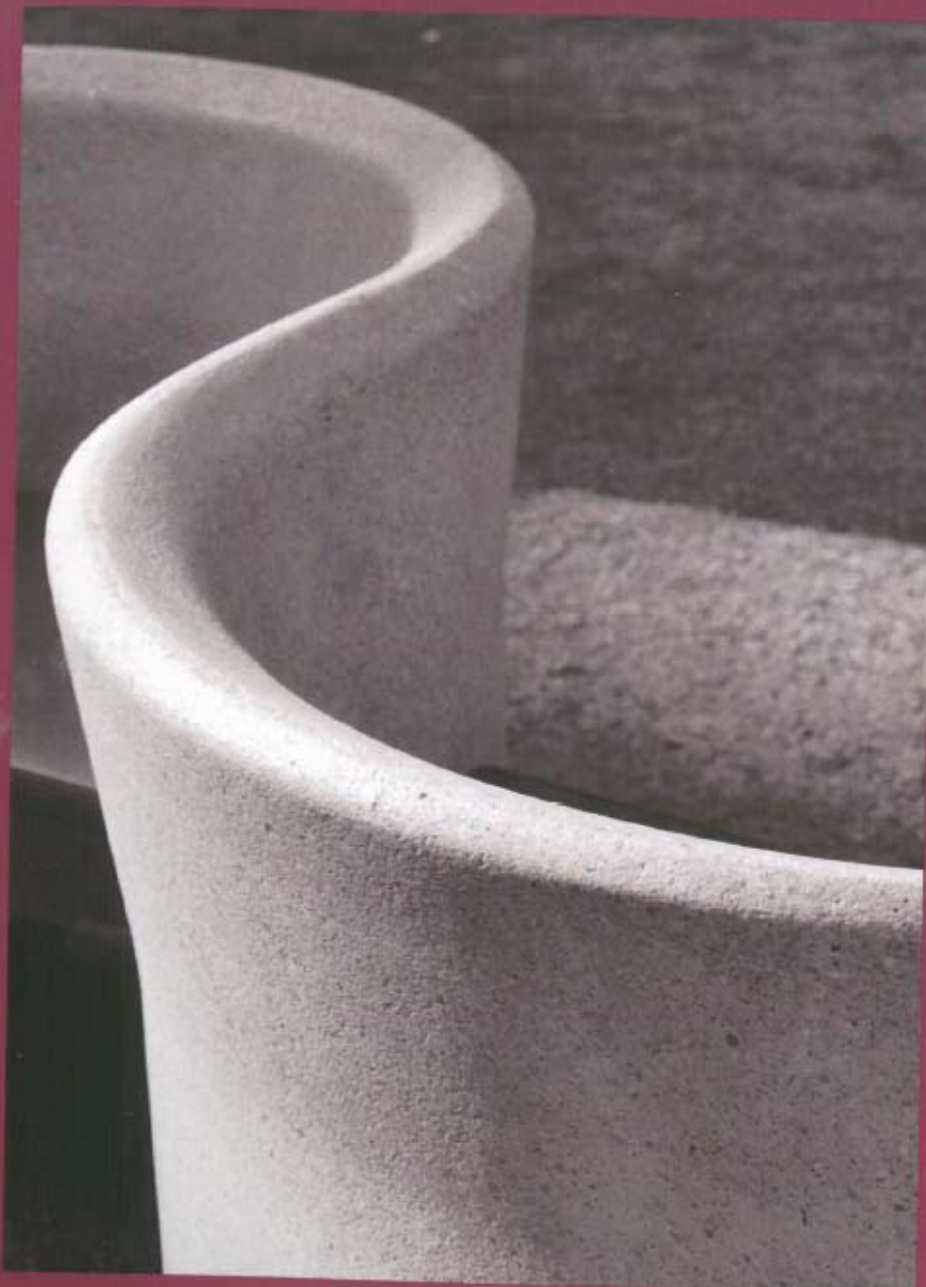
Distància a autopista/autovia: 9.8 km.

Document 2

Reproducció parcial de la revista BEC del primer trimestre de 2024

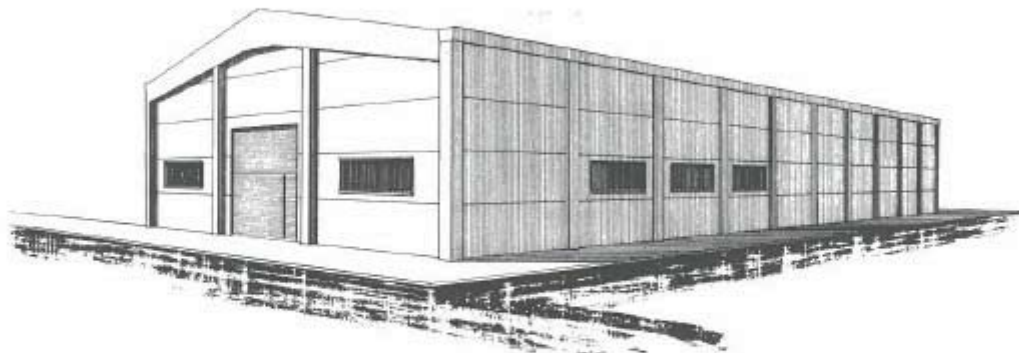
Nº 337
1
TRIMESTRE

2024 AÑO LXXXV



BOLETÍN ECONÓMICO DE LA CONSTRUCCIÓN

NAVE INDUSTRIAL



Valor en € por m² edificado sobre rasante, incluido el 20 % b. industrial y g. generales

Movimiento de tierras	5,70	Fontanería	4,61
Cimentación	35,25	Material sanitario y grifería	3,94
Estructura, pórticos y correas	118,07	Electricidad	25,65
Saneamiento	34,21	Vidriería	2,02
Albañilería gruesa	87,85	Pintura	3,05
» cubierta	66,00	Total	511,18
» solados	65,23	Seguridad y salud, 2 %	10,22
» acabados interiores	4,71	Honorarios técnicos y permisos de obra, 11,8 %	60,32
» ayudas a industriales ...	5,96	Total €/m²	581,72
Yesería y cielorrasos	31,18		
Cerrajería	6,11		
Carpintería exterior	12,06		
» interior	2,58		

DESCRIPCION

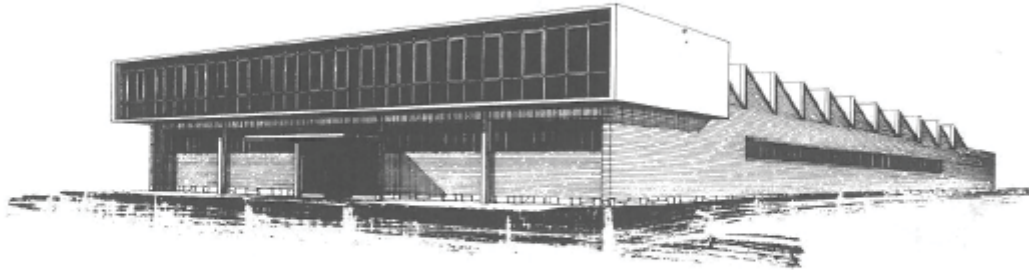
Movimiento de tierras: La necesaria para la cimentación y red de albañiles. - **Cimentación:** Zapatas rígidas de hormigón (1,20 m profundidad) en pilares y riostra perimetral de unión, cimentación corrida en paredes interiores zona oficinas. - **Estructura:** Pórticos hormigón armado con riostra-canal a ambos lados de la nave y viguetas de hormigón armado autorresistentes. - **Saneamiento:** Red separativa hasta el sifón general. - **Albañilería gruesa:** Placas prefabricadas de hormigón de 12 cm, sin acabados posteriores por ambas caras. Divisiones interiores: fábrica de ladrillo hueco de 10 cm. - **Albañilería cubierta:** Placa metálica grecada con aislamiento térmico incorporado, lucernarios (12 % superficie de la cubierta) de P.V.G. translúcido, incluyendo aspiradores estáticos. - **Albañilería solados:** Pavimento de hormigón de 15 cm con mallazo de 15.15-5 colocado sobre encachado de grava y acabado con grano de cuarzo de 3 mm de grueso, terrazo zona oficinas y gres en aseos. - **Albañilería acabados interiores:** Revoco y posterior alicatado en aseos, rodapié de mármol prefabricado en zona oficinas. - **Albañilería ayudas a industriales:** Las necesarias. - **Yesería y cielorrasos:** Paredes a buena vista y placas lisas en cielorraso oficina y aislante térmico en cielorraso de la nave. - **Cerrajería:** Rejas perfiles laminado en frío en ventanas. - **Carpintería exterior:** De hierro en ventanas y puertas basculantes metálicas en acceso nave. - **Carpintería interior:** De madera en interior oficinas. - **Fontanería:** Acometidas en hierro y derivaciones en cobre, sólo agua fría. - **Material sanitario y grifería:** Porcelana blanca, grifería calidad normal. - **Electricidad:** La necesaria para iluminación, no se ha contado la propia de la Industria. - **Vidriería:** Luna de 3 mm (vidrio doble). - **Pintura:** Al plástico en interior oficinas y al esmalte sobre los elementos metálicos.

Se ha considerado que las oficinas ocupan un 6 % de la superficie de la nave.

Aparatos iluminación (200 Lux) supone un incremento de 4,58 €/m².

En caso de realizarse los cerramientos exteriores con bloques de hormigón hueco, a cara vista, de 20 cm de espesor, se deberá incrementar el precio en 4,42 €/m².

**CONSTRUCCION MIXTA COMPUESTA POR 2 PLANTAS DE OFICINAS
Y TALLER EN PLANTA BAJA CUBIERTO A DIENTE DE SIERRA**



Valor en € por m² edificado sobre rasante, incluido el 20 % b. industrial y g. generales

Precio aplicar zona Oficinas		Precio aplicar zona diente de sierra	
Movimiento de tierras	11,86	Movimiento de tierras	7,85
Albañilería	905,23	Albañilería	552,36
» ayudas a industriales ...	29,99	Carpintería de taller	19,34
Carpintería de armar	4,44	Herrería	81,26
» de taller	40,17	Cerrajería	19,23
» metálica de hierro	29,37	Piedra artificial	1,43
Herrería	6,05	Material sanitario	1,31
Elementos de hormigón armado ...	2,36	Vidriería	9,96
Cerrajería	13,97	Cierres metálicos	2,34
Cantería	11,33	Electricidad	14,86
Piedra artificial	2,50	Lampistería	7,28
Material sanitario	1,81	Yesería	17,75
Vidriería	7,43	Estucos	3,62
Electricidad	22,69	Pintura	7,97
Instalaciones especiales	15,63	Total	746,56
Lampistería	10,23	Seguridad y salud, 2 %	14,93
Fumistería	3,53	Honorarios técnicos y permisos de	
Refrigeración y ventilación	90,02	obra, 8,12 %	60,62
Yesería	36,55	Total €/m²	822,11
Estucos	1,44		
Pintura	9,71		
Total	1.256,31		
Seguridad y salud, 2 %	25,13		
Honorarios técnicos y permisos de			
obra, 10,89 %	136,81		
Total €/m²	1.418,25		

DESCRIPCION

Estructura: Pies derechos, armaduras, viguetas y jácenas de perfiles laminados u hormigón armado y placa metálica grecada con aislamiento térmico en la cubierta. - **Exteriores:** Piedra artificial y fábrica de ladrillo aparente con bastidores de hormigón vibrado. - **Carpintería de taller:** Sustituida en exteriores por bastidores de hormigón vibrado y en interiores puertas prefabricadas lisas. - **Pavimentos:** De hormigón con chapa de cemento o losetas de cemento comprimido (panots) y gres esmaltado de 40x40 en la zona de oficinas. - **Lampistería o fontanería:** Red de agua fría y caliente en duchas. - **Instalación eléctrica:** Circuitos necesarios para puntos de luz y enchufes. - **Instalaciones especiales:** Red telefónica interior. - **Pintura:** Al temple liso. - **Vidriería:** Baldosilla estriada armada para cubierta y vidrio impreso blanco en aseos.

3.2 Informe de sostenibilitat econòmica de la MP del POUM de Canyelles en l'àmbit del PAU-1 Avinguda Vilafranca 2

Informe de Sostenibilitat Econòmica de la MP del POUM de Canyelles en l'àmbit del PAU-1 Avinguda Vilafranca 2

Redactat per:
Enric González Duran, arquitecte
Georgina Vázquez Utzet, arquitecta
VIA, ECONOMIA i URBANISME, SLP

Sol·licitat per:
OUA-Gamma SL

Data: abril 2024
Referència interna VIA: V-20591.ISE. Ap. In

Índex

1. INTRODUCCIÓ	2
2. MARC LEGAL	3
3. DESCRIPCIÓ DE LA MP DEL POUM	4
3.1 Contextualització	4
3.2 Objectius.....	4
3.3 Descripció i justificació de la proposta d'ordenació	5
4. PARÀMETRES URBANÍSTICS	6
5. JUSTIFICACIÓ DE LA SUFICIÈNCIA I ADEQUACIÓ DEL SÒL DESTINAT A USOS PRODUCTIUS	7
6. LA HISENDA MUNICIPAL	7
6.1 Ingressos municipals.....	7
6.2 Despeses municipals.....	8
7. EL PRESSUPOST MUNICIPAL DE CANYELLES	9
7.1 Evolució del pressupost municipal	9
7.2 Evolució dels ingressos.....	10
7.3 Evolució de les despeses	11
8. INGRESSOS	12
8.1 Ingressos derivats de l'operació	12
8.2 Càlcul dels nous ingressos vinculats a l'operació.....	13
9. DESPESES	14
9.1 Despeses derivades de l'operació.....	14
9.2 Càlcul de les despeses derivades de l'operació	14
10. SOSTENIBILITAT ECONÒMICA. CONCLUSIONS DE L'ESTUDI	17

1. INTRODUCCIÓ

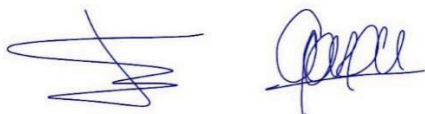
Aquest document d'Informe de Sostenibilitat econòmica està redactat per Enric González Duran arquitecte DALF expert en valoracions urbanístiques i Georgina Vázquez Utzet arquitecta Màster en Gestió Urbanística; del despatx professional VIA, ECONOMIA i URBANISME, SLP; per encàrrec del despatx OUA-Gamma SL.

El present document analitza la sostenibilitat econòmica de la Modificació puntual del POUM de Canyelles en l'àmbit del PAU-1 Avinguda Vilafranca 2.

L'objecte del present Informe de Sostenibilitat Econòmica (ISE) és ponderar l'impacte de les actuacions previstes en el present expedient en les finances públiques de les administracions responsables de la implantació i manteniment de les infraestructures i de la implantació i prestació dels serveis necessaris.

L'objectiu és justificar que el desenvolupament de la proposta de planejament proposada no té un impacte negatiu en les finances municipals.

Barcelona, abril de 2024



Enric González Duran, arquitecte
Georgina Vázquez Utzet, arquitecta
VIA, economia i urbanisme, SLP

46744370K
ENRIC
GONZALEZ
(R:
B67542134)

Firmado digitalmente por 46744370K
ENRIC GONZALEZ (R: B67542134)
Nombre de reconocimiento (DN):
2.5.4.13=Reg:08005 /Hoja:B-542604 /
Tomo:47144 /Folio:214 /
Fecha:10/12/2019 /Inscripción:1,
serialNumber=IDCES-46744370K,
givenName=ENRIC, sn=GONZALEZ
DURAN, cn=46744370K ENRIC
GONZALEZ (R: B67542134),
2.5.4.97=VATES-B67542134, o=VIA,
ECONOMIA I URBANISME S.L.P., c=ES
Fecha: 2024.04.25 12:04:09 +02'00'

2. MARC LEGAL

El Decret legislatiu 1/2010, de 3 d'agost, pel qual s'aprova el Text refós de la Llei d'Urbanisme determina en l'article 96 que les modificacions de planejament estan subjectes a les mateixes disposicions que en regeixen la formació.

L'article 59.3.d determina que els documents de planejament general han d'incloure:

L'informe de sostenibilitat econòmica, que ha de contenir la justificació de 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.

L'objecte del present informe de sostenibilitat econòmica és ponderar l'impacte de les actuacions previstes en el present expedient en les finances públiques de les administracions responsables de la implantació i manteniment de les infraestructures i de la implantació i prestació dels serveis necessaris. Així com justificar la suficiència i adequació del sòl destinat a usos productius.

L'objectiu és justificar que el desenvolupament de la proposta de planejament proposada no té un impacte negatiu en les finances municipals.

3. DESCRIPCIÓ DE LA MP DEL POUM

Nota: Aquest apartat és un recull de la documentació facilitada per l'equip redactor de la MP del POUM.

3.1 Contextualització

(reproducció parcial del punt 1.1 Introducció de la Memòria Informativa)

La present modificació puntual del POUM es desenvolupa per la necessitat de desenvolupar l'àmbit del PAU 1 – Avinguda de Vilafranca 2 de Canyelles en el marc d'un planejament que ha quedat obsolet, donada la seva posició estratègica dins del municipi. Al mateix temps, es proposen altres modificacions per tal de donar resposta a problemàtiques actuals de l'àmbit i de l'entorn immediat.

Forma part dels estudis previs per el desenvolupament dels sectors l'anàlisi de diferents factors que tenen per objectiu repensar en una alternativa d'ordenació que completi i revaloritzi la potència del sector industrial de Canyelles, així com, de la seva conurbació, en bona part lligat al sector primari i terciari.

A tall de síntesi, la proposta de modificació té en compte el nou Pacte nacional per a la indústria 2022-2025, document al qual, és un ambiciós acord programàtic per transformar el model industrial del país, relançar l'economia productiva, augmentant el pes de la indústria en l'estructura econòmica, així com també, fer que la indústria sigui més digitalitzada, innovadora, sostenible i generadora d'ocupació, i atorgar un marc d'estabilitat temporal a la política industrial. Entre les actuacions que es plantegen en el marc del nou Pacte nacional, i d'acord amb la proposta que es presenta se'n destaca l'objectiu núm. 13. Incrementar la disponibilitat de sòl industrial amb uns serveis i instal·lacions adequats, especialment el de grans dimensions.

La manca de sòl industrial i logístic és una realitat present en l'àmbit territorial, motiu pel qual pot dificultar les oportunitats d'inversió de nous projectes o de creixements empresarials i una certa competència entre la indústria i la logística, que són activitats complementàries.

Cal tenir en compte, que ençà de la delimitació del PAU 1 fins a l'actualitat, el sector no s'ha executat, és per això que, davant del nou model econòmic i les possibilitats que oferta el sector per cobrir les necessitats d'un determinat sector industrial, es presenta la present modificació.

Per tot això, l'impacte socioeconòmic que suposa la transformació dels sòls delimitats pel Polígon d'Actuació Urbanística PAU 1 – Avinguda de Vilafranca 2, va estretament lligada a les noves polítiques econòmiques i industrials, adaptant la modificació dels instruments de planejament a les necessitats i realitats d'un entorn que afavoreix la implantació d'activitats industrials que requereixen de parcel·les de grans dimensions.

3.2 Objectius

(reproducció parcial del punt 2.3. Criteris i objectius de la Memòria de l'Ordenació)

Els principals objectius de l'instrument urbanístic són els que ja s'han descrit anteriorment:

1. **Adequar els límits a la realitat física existent**, atès que la proposta recull els límits dels terrenys procedents de l'expropiació pel traçat de la carretera C-15 i els límits físics de parcel·la actuals.
2. Preservació i consolidació amb la **re naturalització del torrent del Pla del Bosc**.
3. **Possibilitar la re activació d'uns sòls i un planejament que ha quedat obsolet i que es localitzen en un àmbit estratègic**, per tal de reforçar la polaritat comarcal de Canyelles des d'un punt de vista de l'activitat econòmica, alhora que aportarà nova activitat i la generació de nous llocs de feina al municipi.
4. **Reordenació general de l'àmbit**, amb la creació d'una única gran parcel·la, compactant d'aquesta manera l'ordenació proposada i reduint l'espai destinat a vialitat.

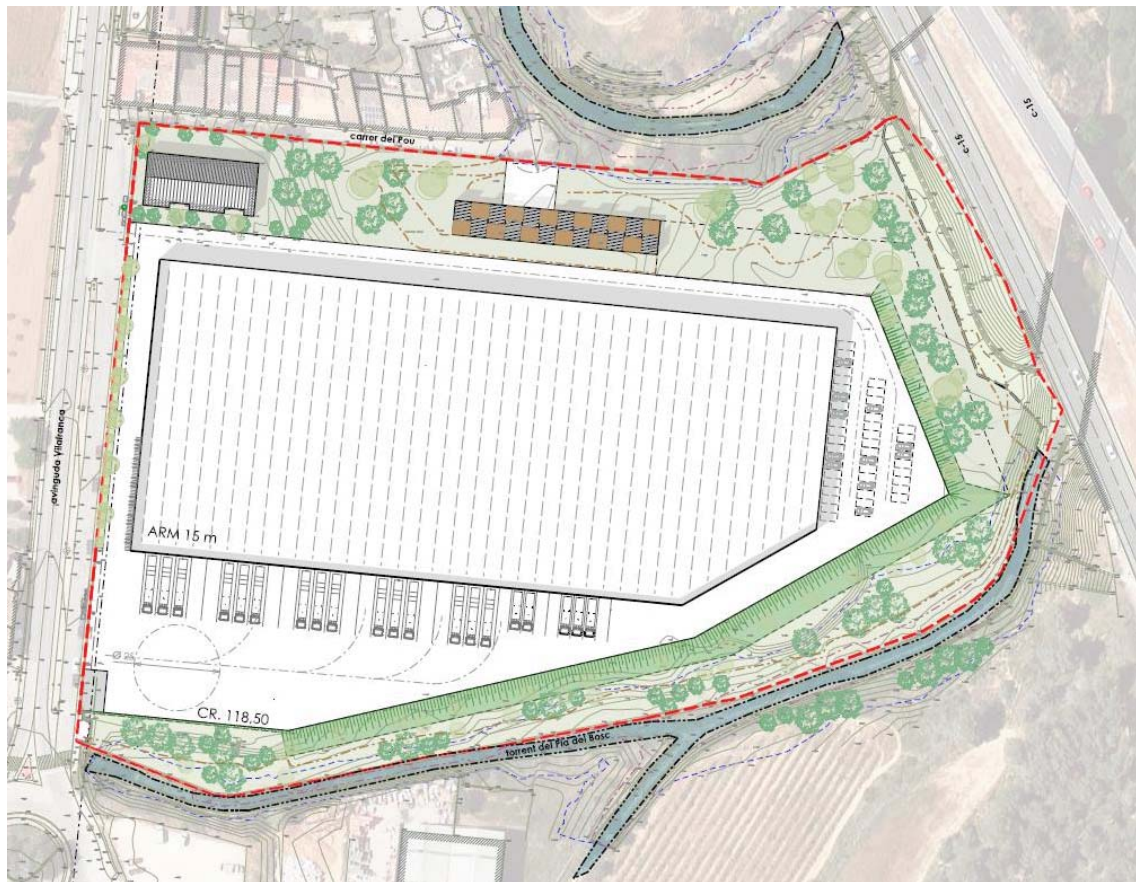
5. **Millora** de la posició, de la funcionalitat i edificabilitat **de l'equipament**, situant-lo al front del carrer del Pou més proper al municipi i accessible.
6. Incorporació de **criteris de sostenibilitat, millora ambiental i integració paisatgística** en l'ordenació, l'edificació i la urbanització de l'àmbit
7. **Millorar i reforçar la relació i permeabilitat amb el carrer del Pou**, amb la previsió d'una reurbanització del carrer, en relació al nou accés als equipaments projectat -hotel d'entitats-. Es genera un nou flux cívic per tal de cosir l'estructura urbana existent, reforçant també la transició amb el teixit residencial.
8. **Reestructuració i increment dels espais lliures**, concentrant-los al voltant de la parcel·la, creant un espai de protecció i transició que permeti millorar la relació amb l'entorn immediat.
9. **Augment de la superfícies d'equipaments** així com la **reducció del sostre privat**
10. **Donar continuïtat als teixits industrials de la vessant est de l'avinguda de Vilafranca** com el sector industrial i serveis de Canyelles, i que consolida el final la promoció i dinamització d'una zona d'activitats econòmiques per el municipi de Canyelles.

3.3 Descripció i justificació de la proposta d'ordenació

(reproducció parcial del punt 2.4. Descripció i justificació de la proposta d'ordenació de la Memòria de l'Ordenació)

La present modificació del POUM de Canyelles proposa una nova ordenació de l'àmbit, reorganitzant la distribució dels sistemes i la proporció de zona per tal d'aconseguir una ordenació més coherent amb la trama urbana i les característiques tipològiques generals de l'entorn proper.

Com a conseqüència de la re delimitació del polígon es re classifiquen en Sòl No Urbanitzable les superfícies de sòl excloses del nou àmbit delimitat, atès que es tracten dels terrenys afectats per l'expropiació del traçat de la carretera C-15, a més, d'una petita superfície residual que es correspondria en Sistema Hidràulic (SH), ubicats el llindar sud-est de l'àmbit.



4. PARÀMETRES URBANÍSTICS

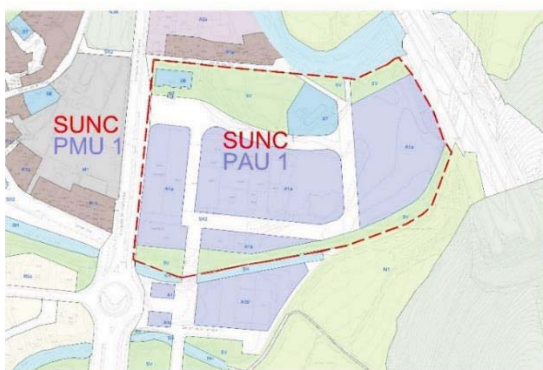
Nota: Aquest apartat és un recull de la documentació facilitada per l'equip redactor de la MP del POUM.

A continuació s'exposen els paràmetres urbanístics necessaris per a la redacció del present document.

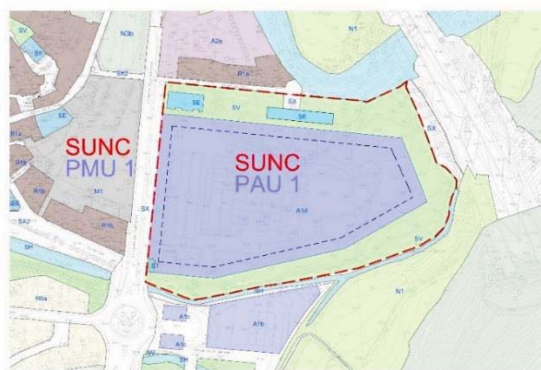
	POUM Planejament vigent	MpPOUM PAU-1 Proposta modificació	Diferència
Clau	SUPERFÍCIE	SUPERFÍCIE	
	43.911,00 m²s 100%	42.169,67 m²s 100%	-1.741,33 m²s -3,97%
SÒL NO URBANITZABLE			
SISTEMES	- -	1.741,33 m²s 3,97%	1.741,33 m²s 3,97%
Hidrografia SH	- -	55,98 m ² s 0,13%	55,98 m ² s 0,13%
Comunicacions SX	- -	1.685,35 m ² s 3,84%	1.685,35 m ² s 3,84%
SÒL URBÀ NO CONSOLIDAT			
SISTEMES	21.651,00 m²s 49,31%	14.639,45 m²s 34,72%	-7.011,55 m²s -14,59%
Comunicacions SX	8.914,00 m ² s 20,30%	202,79 m ² s 0,48%	-8.711,21 m ² s -19,82%
Espais Lliures SV	10.560,00 m ² s 24,05%	13.270,91 m ² s 31,47%	2.710,91 m ² s 7,42%
Sòls en pendent ≤ 20%	7.284,31 m ² s 16,59%	8.039,09 m ² s 19,06%	754,78 m ² s 2,47%
Sòls en pendent ≥ 20%	3.275,69 m ² s 7,46%	5.231,82 m ² s 12,41%	1.956,13 m ² s 4,95%
Equipaments SE	486,00 m ² s 1,11%	1.081,48 m ² s 2,56%	595,48 m ² s 1,46%
Serveis Tècnics ST	1.691,00 m ² s 3,85%	84,27 m ² s 0,20%	-1.606,73 m ² s -3,65%
ZONES	22.260,00 m²s 50,69%	27.530,22 m²s 65,28%	5.270,22 m²s 14,59%
Industrial Mitjana Aa1	22.260,00 m ² s 50,69%	- -	5.270,22 m ² s 14,59%
Industrial Gran A1d	- -	27.530,22 m ² s 65,28%	
Sostre màxim	44.982,00 m ² st	23.702,28 m ² st	-21.279,72 m ² s
Coefficient d'ocupació	70%	70%	
Ocupació màxima	15.582,00 m ² s	19.271,15 m ² s	3.689,15 m ² s

PLANEJAMENT VIGENT

El Pla d'Ordenació Urbanística Municipal de Canyelles, aprovat definitivament per la Comissió Territorial d'Urbanisme del Penedès el dia 08 de març de 2021 i publicat en el DOGC el 7 d'abril de 2021, delimita el sector PAU 1 - Avinguda de Vilafranca 2, de 43.911 m², al nord est del nucli urbà del municipi.



PROPOSTA DE MODIFICACIÓ POUM CANYELLES - PAU 1



5. JUSTIFICACIÓ DE LA SUFICIÈNCIA I ADEQUACIÓ DEL SÒL DESTINAT A USOS PRODUCTIUS

El present apartat té per objectiu la justificació de la suficiència i adequació de sòl destinat a usos productius.

Com a premissa inicial cal destacar l'objecte de la figura de planejament que s'està avaluant és el desenvolupament d'activitat econòmica al polígon d'actuació PAU-1 Avinguda Vilafranca 2.

Tot el sostre previst a l'àmbit es destinarà a usos d'activitat econòmica, per la qual cosa l'àmbit té garantida la suficiència i adequació del sòl per usos productius. A més, permetrà la generació de nous llocs de treball per a donar resposta a la població propera.

6. LA HISENDA MUNICIPAL

En aquest apartat s'analitzen les principals magnituds econòmiques de la Hisenda municipal que poden veure's afectades per l'operació. En els següents punts s'analitzen els diferents tipus d'ingressos i despeses per tal de poder determinar com poden veure's afectats per l'operació i, per tant, condicionar la sostenibilitat de l'operació.

6.1 Ingressos municipals

Les administracions municipals tenen 3 tipus de fonts d'ingressos:

- Ingressos corrents: Són els ingressos habituals i repetitius de cada any (impostos i taxes)
- Ingressos de capital: Són aquells que augmenten el passiu del patrimoni municipal.
- Ingressos financers: ingressos en la recaptació de dipòsits immobilitzats.

Si analitzem amb més detall els diferents tipus d'ingressos veiem que aquests estan compostats per:
Ingressos corrents:

- Impostos directes: Graven la font de la renda: IBI, impost de circulació, ...
- Impostos indirectes: Impost sobre construccions,
- Taxes i altres ingressos: taxes, preus públics i contribucions especials per la realització d'una contraprestació municipal.
- Transferències corrents: transferències de l'Estat i de la Comunitat Autònoma.

Ingressos de capital:

- Alienació d'inversions reals: venda de solars i finques rústiques.
- Transferències de capital: ingressos de naturalesa no tributària destinats a finançar despeses de capital: Fons de la UE, ...

Ingressos financers:

- Actius financers: devolució de fiances o dipòsits immobilitzats.
- Passius financers: crèdits sol·licitats a entitats privades.

Analitzant els pressupostos municipals s'observa que, amb caràcter general, les principals fonts d'ingressos són:

1. Les transferències no condicionades de l'Estat i la Comunitat Autònoma: Es poden destinar a qualsevol despesa de la seva competència.
2. Les subvencions condicionades o finalistes: S'han de destinar a l'objectiu específic al qual s'atorguen.
3. Els impostos obligatoris:
 - a. L'Impost de Béns Immobles (IBI) grava la titularitat dels béns immobles de naturalesa urbana i rústica.

- b. L'Impost d'Activitats Econòmiques (IAE) grava l'exercici d'activitat econòmica amb un import net de volum de negoci superior a 1.000.000 €.
 - c. L'Impost de Vehicles de Tracció Mecànica (IVTM) grava la titularitat dels vehicles d'aquesta naturalesa aptes per a circular per les vies públiques.
 4. Els impostos potestatus:
 - a. L'Impost sobre Construccions, Instal·lacions i Obres (ICIO), grava la realització de qualsevol construcció, instal·lació o obra que necessiti la corresponent llicència urbanística.
 - b. L'Impost sobre l'Increment de Valor dels Terrenys de Naturalesa Urbana (Plusvàlua) que grava l'increment de valor que experimenten els terrenys de naturalesa urbana.
 5. Les taxes: S'apliquen per la prestació d'un determinat servei o activitat administrativa. Exemple: recollida de residus, clavegueram, tramitació de llicències.
 6. Els preus públics: S'apliquen a determinats serveis o beneficis de caràcter voluntari: Exemple: Abonament piscina, poliesportiu, transport, ...
 7. Les contribucions especials: S'apliquen per finançar determinades obres públiques o per establir o ampliar un servei públic que comporti un benefici pels particulars o un increment del valor dels seus béns.

La font principal d'ingressos municipals són els impostos i les taxes, sent la quantitat més elevada l'IBI i les transferències de l'Estat.

6.2 Despeses municipals

Les administracions municipals tenen 3 tipus de despeses principals:

- Despeses corrents: Despeses habituals necessàries per al funcionament dels serveis públics (despeses de personal, despeses de funcionament,..)
- Despeses de capital: Despeses extraordinàries d'inversions reals o el seu finançament (creació d'infraestructures i adquisició de béns de caràcter inventariable)
- Despeses financeres: Despeses en l'adquisició d'actius financers o per l'amortització dels préstecs.

Si analitzem els diferents tipus de despeses s'observa que estan compostades per:

Despeses corrents:

- Despeses de personal: retribucions, indemnitzacions, cotitzacions i plans de pensions per a tot el personal contractat.
- Despeses corrents i serveis: subministraments, materials i despeses de serveis o treballs realitzats per empreses alienes contractades.
- Interessos: pagament d'interessos derivats d'operacions financeres.
- Transferències corrents: aportacions a altres entitats o administracions (estatals, autonòmiques o empreses privades) per finançar operacions corrents.

Despeses de capital:

- Inversions reals: creació de nous equipaments o infraestructures i adquisició de béns inventariables.
- Transferències de capital: pagament de crèdits per finançar operacions de capital, que hagin finançat inversions reals.

Despeses financeres:

- Actius financers: adquisició de préstecs, accions, dipòsits bancaris i fiances.
- Passius financers: pagament d'amortització de deute.

Per tant, les despeses principals que es veuran afectades per l'operació seran les despeses corrents. En concret les despeses de personal i serveis.

D'altra banda, les despeses municipals també es poden classificar de manera funcional, on pel que fa a l'objecte del present estudi cal destacar les despeses vinculades als serveis públics bàsics que incorporen:

- Seguretat i mobilitat ciutadà: Despeses dels serveis relacionats amb la seguretat i mobilitat ciutadana. Inclou la seguretat ciutadana, l'ordenació del trànsit i de l'estacionament, i protecció civil.
- Habitatge i urbanisme: Despeses dels serveis relacionats amb l'habitatge i l'urbanisme, així com serveis complementaris. Inclou Urbanisme, habitatge i vies públiques
- Benestar comunitari: Despeses relatives a actuacions i serveis per la millora de la qualitat de vida en general. Inclou Clavegueram, recollida, gestió i tractament de residus, neteja viària i enllumenat públic.
- Medi ambient: Despeses relatives a la protecció i millora del medi ambient. Inclou medi ambient, parcs i jardins i protecció i millora del medi ambient.

Les principals despeses municipals es corresponen amb els serveis públics bàsics.

7. EL PRESSUPOST MUNICIPAL DE CANYELLES

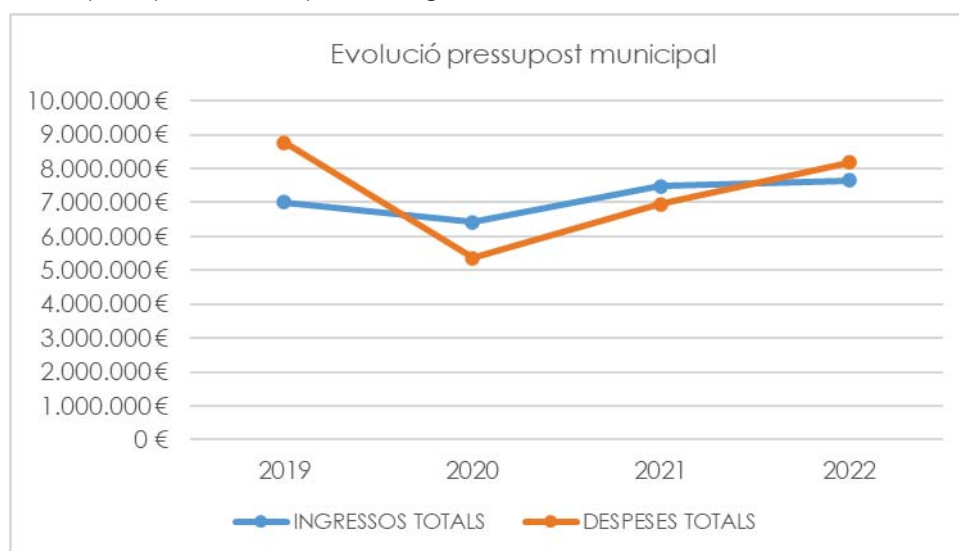
Aquest apartat pretén fer un anàlisi del pressupost municipal dels darrers anys i ha de permetre contextualitzar l'estudi de sostenibilitat econòmica.

7.1 Evolució del pressupost municipal

L'anàlisi del pressupost municipal dels darrers anys ens ha de permetre veure l'evolució de les finances municipals i per tant, ens permetrà establir patrons.

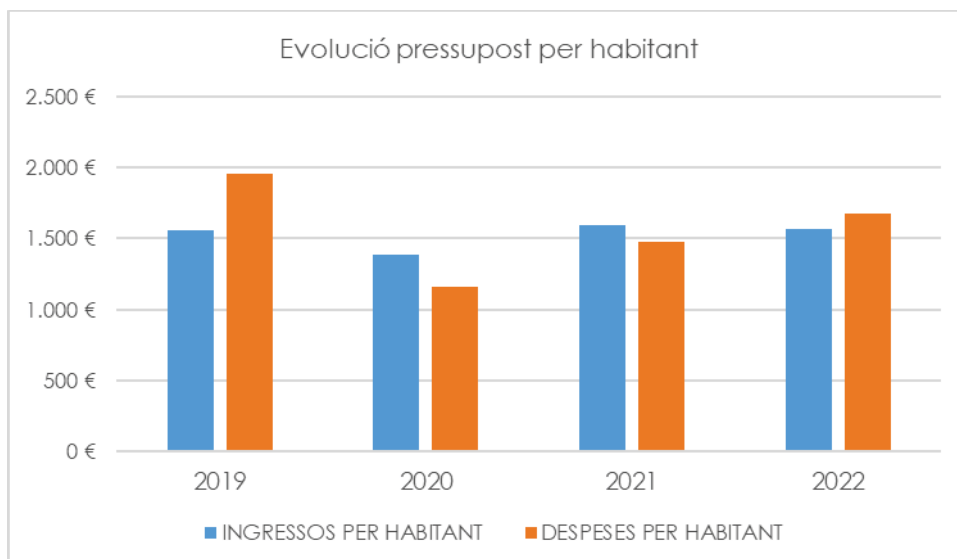
S'han extret les dades de liquidació del pressupost dels darrers anys que facilita el portal de transparència municipal (2019-2022). El portal de transparència no ofereix dades per a 2023.

Si analitzem l'evolució del pressupost municipal veiem que la despesa caigué dràsticament el 2020, coincidint amb la pandèmia de Covid, i s'ha recuperat fins gairebé arribar als valors de 2019 l'any 2022, any en què també supera els ingressos.



Font: elaboració pròpia en base a les dades del Portal transparència municipal

Això repercuteix en què la despesa per habitant es troba, l'any 2022, un 7% per sobre de la ràtio d'ingressos per habitant.

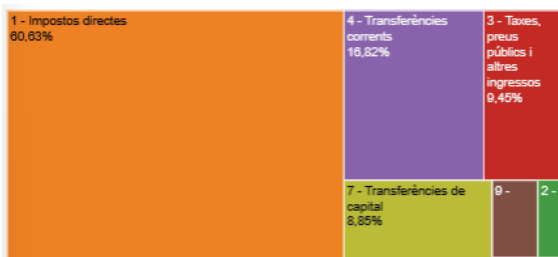


Font: elaboració pròpia en base a les dades del Portal transparència municipal

7.2 Evolució dels ingressos

Si analitzem els ingressos municipals per subgrups es pot observar que el gruix dels ingressos es corresponen amb els impostos directes.

Ingressos 2019: 7.000.103,95 €



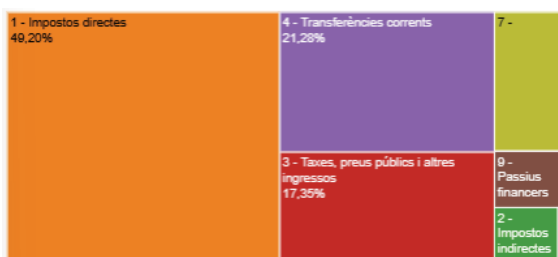
Capítol	Import	Per persona
1 - Impostos directes	4.244.214,63 €	947,16 €
2 - Impostos indirectes	95.401,18 €	21,29 €
3 - Taxes, preus públics i altres ingressos	661.758,33 €	147,88 €
4 - Transferències corrents	1.177.749,83 €	262,83 €
5 - Ingressos patrimonials	25.755,00 €	5,75 €
7 - Transferències de capital	619.509,41 €	138,25 €
9 - Passius financers	175.715,57 €	39,21 €
Total	7.000.103,95 €	1.562,17 €

Ingressos 2020: 6.421.111,59 €



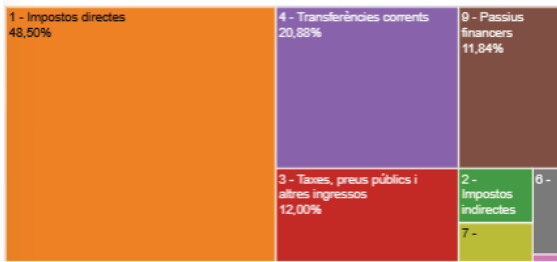
Capítol	Import	Per persona
1 - Impostos directes	4.001.298,61 €	881,05 €
2 - Impostos indirectes	81.813,11 €	17,61 €
3 - Taxes, preus públics i altres ingressos	587.959,27 €	129,52 €
4 - Transferències corrents	1.278.065,10 €	275,16 €
5 - Ingressos patrimonials	235.380,00 €	50,65 €
7 - Transferències de capital	35.997,50 €	7,75 €
9 - Passius financers	200.000,00 €	43,04 €
Total	6.421.111,59 €	1.381,78 €

Ingressos 2021: 7.481.831,83 €



Capítol	Import	Per persona
1 - Impostos directes	3.681.044,66 €	783,37 €
2 - Impostos indirectes	199.881,58 €	42,53 €
3 - Taxes, preus públics i altres ingressos	1.297.969,64 €	276,22 €
4 - Transferències corrents	1.592.311,00 €	338,86 €
5 - Ingressos patrimonials	12.948,00 €	2,76 €
7 - Transferències de capital	497.896,35 €	105,92 €
9 - Passius financers	200.000,00 €	42,56 €
Total	7.481.831,83 €	1.592,22 €

Ingressos 2022: 7.660.690,31 €



Capítol	Import	Per persona
1 - Impostos directes	3.715.408,70 €	780,42 €
2 - Impostos indirectes	219.043,96 €	44,83 €
3 - Taxes, preus públics i altres ingressos	919.158,18 €	188,12 €
4 - Transferències corrents	1.509.300,11 €	327,32 €
5 - Ingressos patrimonials	10.900,00 €	2,23 €
6 - Alienació d'inversions reals	134.509,03 €	27,53 €
7 - Transferències de capital	155.707,91 €	31,87 €
9 - Passius financers	908.661,46 €	185,56 €
Total	7.660.690,31 €	1.567,89 €

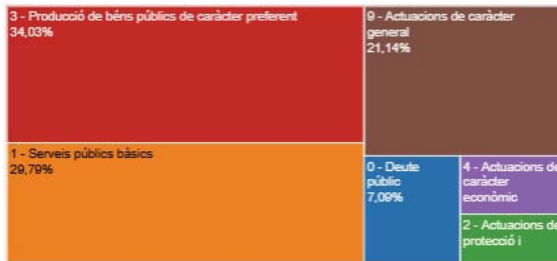
En el cas del pressupost de l'any 2022, els impostos directes es corresponen amb el 48,50% del total dels ingressos.

Dins dels impostos directes, la principal font d'ingressos és l'IBI, que en el cas del pressupost de l'any 2022 es correspon amb 592,56 € per habitant.

7.3 Evolució de les despeses

Si analitzem les despeses per subgrups es pot observar que el gruix de les despeses estan vinculades als serveis públics.

Despeses 2019: 8.760.768,24 €



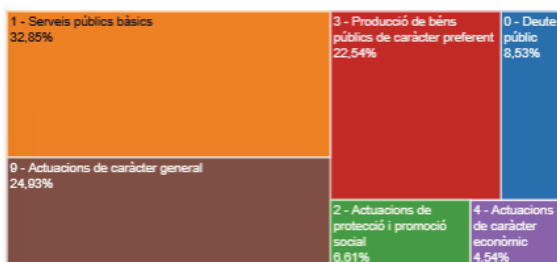
Àrea de despesa	Import	Per persona
0 - Deute públic	621.324,14 €	138,86 €
1 - Serveis públics bàsics	2.609.938,97 €	582,45 €
2 - Actuacions de protecció i promoció social	316.742,48 €	70,69 €
3 - Producció de béns públics de caràcter prefere..	2.981.666,14 €	665,40 €
4 - Actuacions de caràcter econòmic	379.203,41 €	84,62 €
9 - Actuacions de caràcter general	1.851.893,10 €	413,28 €
Total	8.760.768,24 €	1.955,09 €

Despeses 2020: 5.367.805,86 €



Àrea de despesa	Import	Per persona
0 - Deute públic	554.832,13 €	119,40 €
1 - Serveis públics bàsics	1.845.502,29 €	397,14 €
2 - Actuacions de protecció i promoció social	254.172,74 €	54,70 €
3 - Producció de béns públics de caràcter prefere..	933.062,30 €	200,79 €
4 - Actuacions de caràcter econòmic	203.428,83 €	43,78 €
9 - Actuacions de caràcter general	1.576.807,57 €	339,32 €
Total	5.367.805,86 €	1.155,11 €

Despeses 2021: 6.955.639,57 €



Àrea de despesa	Import	Per persona
0 - Deute públic	593.467,05 €	126,30 €
1 - Serveis públics bàsics	2.285.046,42 €	486,28 €
2 - Actuacions de protecció i promoció social	460.083,61 €	97,91 €
3 - Producció de béns públics de caràcter prefere..	1.567.592,97 €	333,60 €
4 - Actuacions de caràcter econòmic	315.504,27 €	67,16 €
9 - Actuacions de caràcter general	1.733.875,25 €	368,99 €
Total	6.955.639,57 €	1.480,24 €

Despeses 2022: 8.178.508,24 €



Àrea de despesa	Import	Per persona
0 - Deute públic	740.093,29 €	151,47 €
1 - Serveis públics bàsics	3.212.513,07 €	657,49 €
2 - Actuacions de protecció i promoció social	399.529,17 €	81,77 €
3 - Producció de béns públics de caràcter preferenc.	1.852.324,19 €	338,18 €
4 - Actuacions de caràcter econòmic	384.011,14 €	78,59 €
9 - Actuacions de caràcter general	1.790.037,38 €	366,36 €
Total	8.178.508,24 €	1.673,87 €

En el cas del pressupost de l'any 2022, els serveis públics bàsics es corresponen amb el 39,28% del total de les despeses, amb una despesa de 657€ per habitant.

8. INGRESSOS

8.1 Ingressos derivats de l'operació

Per tal de poder determinar l'increment dels ingressos derivats de l'operació s'analitzen els diferents tipus d'ingressos per tal d'avaluar quins poden condicionar la sostenibilitat de l'operació.

1. Transferències no condicionades de l'Estat: És una de les principals fonts d'ingressos i s'estima que es mantindran estables. Tot i que probablement augmentaran com a conseqüència de la transformació del sòl, al augmentar la població resident, no es pot garantir ni quantificar aquest augment i, per tant, no es tenen en consideració.
2. Subvencions condicionades: No tenen incidència en l'operació.
3. Impostos obligatoris:
 - a. IBI: Serà la principal font d'ingressos donat que la transformació del sòl implica la creació de nous immobles de naturalesa urbana. Caldrà determinar els ingressos vinculats a les diferents tipologies.
 - b. IAE: Es desconeix si les activitats instal·lades dins de l'àmbit de la MPPPOUM hauran de satisfer aquest impost. Tot i això, donat el tipus de negoci i les seves dimensions és raonable suposar que hi hauran ingressos deguts a IAE.
 - c. IVTM: El sector no preveu la creació de nous habitatges. Per tant, no es preveu un increment del parc de vehicles, ni un increment de la recaptació en concepte IVTM.
4. Impostos potestatsius:
 - a. ICIO: Tot i que la construcció de tot el sostre previst implicarà uns ingressos substancials pel concepte de llicència d'obres, es tracta d'un ingrés puntual que no garanteix la sostenibilitat a llarg termini de l'operació. Per tant, no es tenen en consideració.
 - b. Plusvàlua: Tot i que la transformació del sòl a urbà implicarà uns ingressos substancials, es tracta d'un ingrés puntual que no garanteix la sostenibilitat a llarg termini. Per tant, no es tenen en consideració.
5. Taxes: Les taxes de residus i clavegueram estan destinades a pagar un determinat servei. Per tant, no són ingressos reals.
6. Preus públics: Es considera que no són d'aplicació.
7. Contribucions especials: Es considera que no són d'aplicació.

Per tant, per tal de determinar els ingressos municipals vinculats a l'operació que poden condicionar la sostenibilitat de les finances municipals caldrà analitzar principalment l'increment d'ingressos derivats de la creació de nous immobles de naturalesa urbana (IBI). També caldrà tenir en compte que molt probablement hi haurà un ingrés en concepte de IAE.

8.2 Càlcul dels nous ingressos vinculats a l'operació

Per tal de determinar l'increment d'ingressos derivats de la creació de nous immobles de naturalesa urbana, caldrà fer una previsió dels ingressos previstos en concepte d'IBI vinculats al nou sostre previst en funció del seus usos. Tot i que és previsible que hi hagi altres ingressos (IAE, IVTM, etc), aquests no s'han considerat.

Per a la estimació de l'augment dels ingressos deguts per l'IBI, s'han analitzat les dades disponibles a Cadastre referides a valors i superfícies cadastrals i l'ordenança fiscal municipal número 1 que determina com s'ha de calcular l'import de l'IBI.

En aquest sentit, s'ha fet recerca del valor total cadastral per usos i també s'ha fet recerca del sostre total existent en sòl urbà (segons cadastre) classificat per usos per obtenir el valor unitari mitjà dels principals usos. Ambdues dades es resumeixen en el quadre següent:

Tipus d'ús (codi Cad)	Tipus d'ús	Superfície total	Valor cadastre	Valor unitari (€/m2st)
A	Almacenamiento	166.490	2.676.930 €	16,08 €
C	Comercio	4.441	2.706.330 €	609,40 €
E	Enseñanza	5.768	3.989.080 €	691,59 €
I	Industria	15.549	10.444.230 €	671,70 €
K	Deportivo	44.638	5.505.180 €	123,33 €
V	Vivienda	358.099	273.146.030 €	762,77 €

Tal i com es aprecia al quadre anterior, el valor cadastral unitari per a l'ús industrial és de 671,70 €/m2st.

Així mateix, les ordenances fiscals de Canyelles per a l'any 2024 fixen que el tipus impositiu general per a una finca urbana és de **0,9350%** del valor cadastral. Per tant, l'ingrés per IBI estimat unitari és de 6,28 €/m2st per a l'ús industrial.

D'altra banda, la MPPOUM preveu un màxim de 23.702,28 m2 de sostre industrial, pel que els ingressos en concepte d'IBI vinculats a aquest nou sostre industrial es poden estimar en 148.859 €.

De la previsió d'ingressos estimable sobre el sostre que preveu la modificació, caldrà restar-li l'import en concepte d'IBI que l'Ajuntament recapta actualment per a les naus existents. La finca de l'Avinguda Vilafranca, 25 té un total de 7.133 m2 de sostre, segons cadastre. Amb un ingrés unitari per IBI de 6,28 €/m2st, l'ingrés actual per IBI es xifra en 44.798 €.

Per tant, descomptant aquest import als ingressos previsibles derivats del desenvolupament de la MPPOUM, s'estima **que l'increment d'ingressos recurrents per IBI serà de 104.061 € anuals.**

Aquests ingressos es veuran incrementats molt probablement per els ingressos d'IAE derivats de la nova activitat industrial. Tot i això, no es disposa d'informació suficient per poder establir l'import dels possibles ingressos en concepte de IAE.

9. DESPESES

9.1 Despeses derivades de l'operació

La principal despesa derivada del desenvolupament urbanístic de la modificació es centrarà en aquella despesa associada al manteniment dels nous sistemes (vials i zones verdes), així com l'ampliació de serveis urbans (enllumenat públic, neteja viària, seguretat ciutadana, jardineria, ...).

No s'inclouen en aquest apartat aquelles despeses que són recuperables mitjançant taxes com són el manteniment del clavegueram o la recollida d'escombraries. Aquestes despeses ja es pagaran mitjançant les corresponents taxes municipals.

Per tant, pel càlcul de les despeses vinculades als desenvolupament de la modificació s'han tingut en compte les següents partides del pressupost funcional:

- Seguretat i mobilitat ciutadana: S'han considerat les despeses vinculades a la seguretat ciutadana, l'ordenació del trànsit i de l'estacionament, i protecció civil.
- Habitatge i urbanisme: S'han considerat les despeses vinculades al manteniment de les vies públiques.
- Benestar comunitari: S'han considerat les despeses vinculades a la neteja viària i l'enllumenat públic. No s'han considerat el clavegueram, recollida, gestió i tractament de residus donat que es financen mitjançant taxes.
- Medi ambient: S'han considerat totes les despeses vinculades al medi ambient, parcs i jardins.

9.2 Càlcul de les despeses derivades de l'operació

Caldrà determinar les despeses associades al manteniment de les noves zones verdes i vials que es crearan amb l'operació, així com de l'ampliació del serveis públics d'enllumenat públic, neteja viària, seguretat ciutadana i jardineria.

Per tal de determinar l'augment de despeses que representarà el desenvolupament del sector s'han estudiat els pressupostos municipals per aquests conceptes. En base a aquesta despesa s'establirà un ràtio que permetrà estimar l'increment de despeses que representarà el sector un cop desenvolupat.

Amb caràcter previ cal assenyalar que el portal de transparència no ofereix dades al capítol d'enllumenat públic i al de neteja viària. Per aquest motiu, aquests conceptes s'han obtingut de la mitjana entre 2016 i 2022 del cost real i efectiu dels serveis (darreres dades disponibles).

Amb aquesta puntualització en relació a la liquidació del pressupost del 2022, les despeses per la prestació dels serveis descrits sumen:

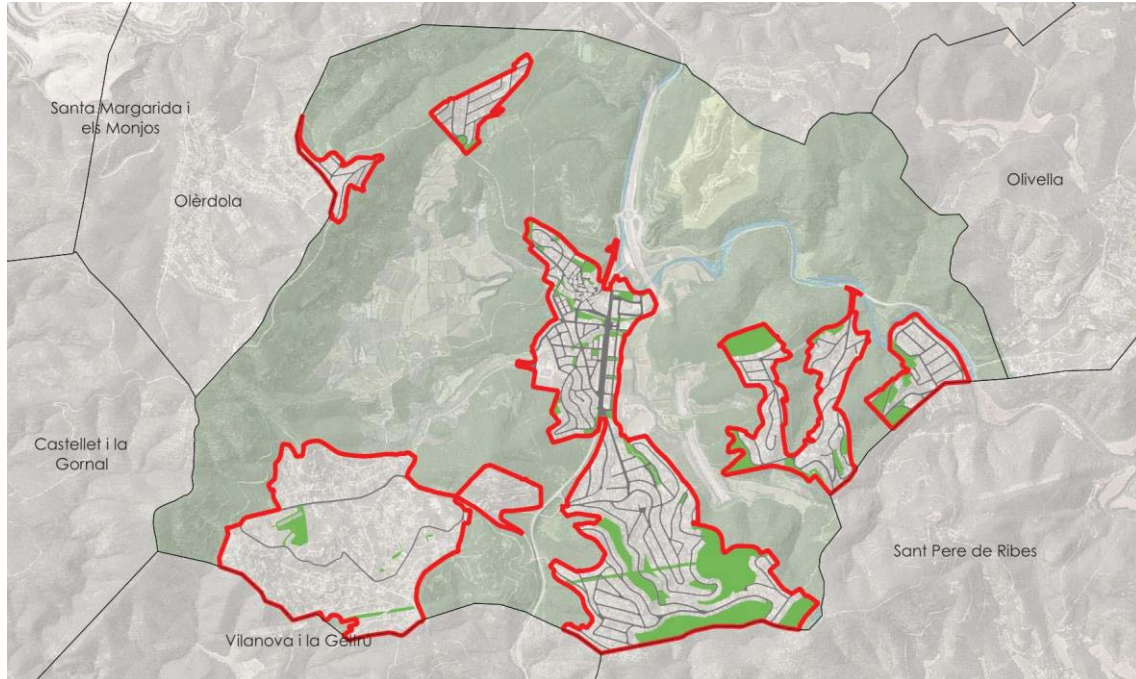
LIQUIDACIÓ DE PRESSUPOST 2022 CANYELLES		
Font: Portal transparència Catalunya		
DESPESES:	Import despeses	Despesa per habitant
Seguretat i mobilitat ciutadana	517.418,13 €	105,90 €
Enllumenat públic (1)	390.016,20 €	74,99 €
Neteja viària (1)	10.203.205,60 €	1.961,78 €
Jardineria	22.467,96 €	4,60 €
Via pública	1.035.355,52 €	211,90 €
	12.168.463,41 €	2.359,17 €

(1) L'import de les despeses correspon als cost real i efectiu dels serveis.

Per tal d'extraure'n valors unitaris que permetin calcular les noves despeses derivades del desenvolupament de l'operació, aquestes despeses s'han dividit entre la superfície de sòl urbà afectada pels diferents serveis. La superfície estimada de cada tipus de sòl és:

CANYELLES		
Superfície zones verdes		54,45 Ha
Superfície vials		46,04 Ha

Terme municipal de Canyelles:



Plànol d'elaboració pròpia amb les qualificacions urbanístiques per al sòl classificat de sòl urbà. Font: Ortofoto de base: ICGC. Dades urbanístiques: MUC

Per al càlcul del valor unitari de cada servei, s'ha considerat que la despesa en seguretat ciutadana està principalment vinculada a la superfície de vials i espais públics, de la mateixa manera que l'enllumenat públic. D'altra banda, la neteja viària i el manteniment de la via pública està relacionat amb la superfície de vialitat, i el servei de jardineria amb la superfície de zones verdes.

DESPESES:	Import despeses	Despesa per habitant	Tipus superfície afectada	Despesa municipal per Ha
Seguretat i mobilitat ciutadana	517.418,13 €	105,90 €	vialitat i zones verdes	5.149 €/ha
Enllumenat públic (1)	390.016,20 €	74,99 €	vialitat i zones verdes	3.881 €/ha
Neteja viària (1)	10.203.205,60 €	1.961,78 €	vialitat	221.637 €/ha
Jardineria	22.467,96 €	4,60 €	zones verdes	413 €/ha
Via pública	1.035.355,52 €	211,90 €	vialitat	22.490 €/ha

Finalment caldrà aplicar aquests valors unitaris de despesa a la superfície del sector per tal de determinar les despeses públiques estimades vinculades al sector.

SUPERFÍCIES SISTEMES SECTOR		
Superfície zones verdes		1,33 Ha
Superfície vials		0,02 Ha

Les despeses previstes seran:

DESPESES:	Tipus superfície afectada	Despesa municipal per Ha	Superfície afectada sector (Ha)	Despeses serveis sector
Seguretat i mobilitat ciutadana	vialitat i zones verdes	5.149 €/ha	1,35	6.938 €
Enllumenat públic (1)	vialitat i zones verdes	3.881 €/ha	1,35	5.229 €
Neteja viària (1)	vialitat	221.637 €/ha	0,02	4.495 €
Jardineria	zones verdes	413 €/ha	1,33	548 €
Via pública	vialitat	22.490 €/ha	0,02	456 €
				17.665 €
<i>(1) L'import de les despeses correspon als cost real i efectiu dels serveis.</i>				

Les despeses derivades del desenvolupament del sector s'estimen en 17.665 €

10. SOSTENIBILITAT ECONÒMICA. CONCLUSIONS DE L'ESTUDI

Un cop analitzades les finances municipals pel que fa a ingressos i despeses s'extreuen les següents conclusions:

Ingressos:

1. L'increment d'ingressos municipals vinculats al desenvolupament del sector estaran determinats principalment pels ingressos derivats de la creació de nous immobles de naturalesa urbana. També es preveuen ingressos en concepte d'IAE vinculats a la nova activitat industrial.
2. La previsió d'ingressos en concepte d'IBI vinculats al sector és de 104.061 € anuals.
3. Tot i que es preveuen ingressos en concepte de IAE vinculats a la nova activitat hotelera, aquests no s'han pogut quantificar.
3. Es preveuen altres ingressos derivats de l'operació tals com increment de les Transferències de l'Estat, IAE, IVTM, etc. Tot i això, atès que no es poden quantificar, no s'han tingut en consideració com a ingressos.
4. Tampoc no s'han considerat els ingressos derivats de l'ICIO i la Plusvàlua atès que es consideren ingressos puntuals que no garanteixen la sostenibilitat a llarg termini.

Els ingressos derivats del desenvolupament del sector s'estimen en 104.061 € anuals. Aquests ingressos es veuran incrementats per els ingressos previstos en concepte **d'IAE derivats de la nova activitat industrial**, els quals no s'han pogut quantificar.

Despeses:

1. La despesa derivada del desenvolupament urbanístic del Pla es centrarà en aquella despesa associada al manteniment dels nous sistemes (vials i zones verdes), així com l'ampliació de serveis urbans (enllumenat públic, neteja viària, seguretat ciutadana, jardineria, ...).
2. No s'han considerat aquelles despeses que són recuperables mitjançant taxes com són el manteniment del clavegueram, la recollida d'escombraries o les associades a la depuració d'aigües residuals.

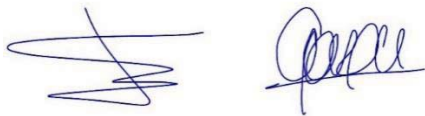
Les despeses derivades del desenvolupament del sector s'estimen en 17.665 €

Balanc:

En base a les estimacions d'ingressos per tributs locals generats en l'àmbit i el cost de la prestació dels serveis, l'impacte en el pressupost corrent de l'Ajuntament de l'actuació s'estima que els ingressos derivats del nou desenvolupament seran superiors a les despeses de manteniment derivades del mateix.

Per tant, **s'estima que l'actuació urbanística generarà un impacte positiu en el pressupost corrent de l'Ajuntament.**

Barcelona, abril de 2024



Enric González Duran, arquitecte
Georgina Vázquez Utzet, arquitecta
VIA, economia i urbanisme, SLP

46744370K
ENRIC
GONZALEZ (R:
B67542134)

Firmado digitalmente por 46744370K
ENRIC GONZALEZ (R: B67542134)
Número de reconocimiento (DN):
2.5.4.13=Reg:08005/Hoja:B-542604/
Tomo:47144/Folio:214/
Fecha:10/12/2019/Inscripción:1,
serialNumber=IDCES-46744370K,
givenName=ENRIC, sn=GONZALEZ
DURAN, cn=46744370K ENRIC
GONZALEZ (R: B67542134),
2.5.4.97=VATES-B67542134, o=VIA,
ECONOMIA I URBANISME S.L.P., c=ES
Fecha: 2024.04.25 12:04:24 +02'00'

3.3 Avaluació Econòmica-Financera de la MP del POUM de Canyelles en l'àmbit del PAU-2 Avinguda Vilafranca 3

Avaluació Econòmica-Financera de la MP del POUM de Canyelles en l'àmbit del PAU-2 Avinguda Vilafranca 3

Redactat per:
Enric González Duran, arquitecte
Georgina Vázquez Utzet, arquitecta
VIA, ECONOMIA i URBANISME, SLP

Sol·licitat per:
OUA-Gamma SL

Data: desembre 2024
Referència interna VIA: V-20591b.EVE. Ap. In

Índex

1. INTRODUCCIÓ	2
2. MARC LEGAL	3
3. ESTRUCTURA DEL DOCUMENT	4
4. DESCRIPCIÓ DE LA MP DEL POUM	5
4.1 Contextualització	5
4.2 Objectius.....	5
4.3 Descripció i justificació de la proposta d'ordenació	6
5. PARÀMETRES URBANÍSTICS	7
6. CONCEPTES GENERALS D'UN ESTUDI ECONÒMIC I FINANCER	9
7. CÀLCUL DELS VALORS DE REPERCUSSIÓ (VRS)	10
7.1 Determinació del valor de mercat del producte immobiliari acabat o valor en venda	10
7.2 Determinació de les despeses associades a la construcció d'aquests productes immobiliaris	13
7.3 Aplicació de la formulació del mètode residual estàtic	14
8. VALORS COMUNS PER A LA VIABILITAT ECONÒMICA DELS ÀMBITS	16
8.1 Taxa d'actualització	16
8.2 Criteri per a establir els fluxos de caixa.....	17
9. VIABILITAT ECONÒMICA DE LA MPOUM	18
9.1 Determinació de l'aprofitament urbanístic privatiu i de la cessió a l'administració	18
9.2 Establiment dels costos de transformació del sòl	18
9.3 Establiment de l'escenari temporal	18
9.4 Càlcul de la viabilitat econòmica. Càlcul del valor residual	19
10. CONCLUSIONS	20

DOCUMENTS ANNEXOS:

Document 1. Recull de les mostres de mercat

Document 2. Reproducció parcial de la revista BEC del quart trimestre de 2024

1. INTRODUCCIÓ

Aquest document d'Estudi Econòmic-Financer està redactat per Enric González Duran arquitecte DALF expert en valoracions urbanístiques i Georgina Vázquez Utzet arquitecta Màster en Gestió Urbanística; del despatx professional VIA, ECONOMIA i URBANISME, SLP; per encàrrec del despatx OUA-Gamma SL.

El present document analitza la viabilitat econòmica de la Modificació puntual del POUM de Canyelles en l'àmbit del PAU-2 Avinguda Vilafranca.

La viabilitat econòmica del PAU-1 ja es va dur a terme en un altre document independent, datat l'abril de 2024 i amb referència interna núm. V-20591.

El present Estudi Econòmic i Financer té com a objectiu determinar si, a data actual i dins de l'abast i precisió pròpies d'un document de MP de POUM, és viable econòmicament atenent als seus ingressos i despeses esperats.

Al tractar-se d'un document de modificació de planejament general que no comporta un increment de sostre edificable ni un canvi dels usos, no és necessari dur a terme la comparació, des de la vessant econòmica, del planejament vigent amb el planejament proposat a la MP del POUM.

Barcelona, desembre de 2024

46744370K

ENRIC

GONZALEZ (R:

B67542134)

Firmado digitalmente por 46744370K ENRIC GONZALEZ (R: B67542134)
Nombre de reconocimiento (DN): 2.5.4.13=Reg08005 (Hqs@-542604 / Tomos47144 /Folio214 /Fecha10/12/2019 / Inscripción=1, serialNumber=DCE5-46744370K, givenName=ENRIC, sn=GONZALEZ DURAN, cn=46744370K ENRIC GONZALEZ (R: B67542134), 2.5.4.97=VIAES-867542134, o=VIA, ECONOMIA I URBANISME S.L.P., c=ES
Fecha: 2024.12.23 14:15:41 +01'00'

Enric González Duran, arquitecte

Georgina Vázquez Utzet, arquitecta

VIA, economia i urbanisme, SLP

2. MARC LEGAL

El Decret legislatiu 1/2010, de 3 d'agost, pel qual s'aprova el Text refós de la Llei d'Urbanisme determina en l'article 59.1.e que en la redacció de Plans d'ordenació municipals i la seva modificació cal incorporar l'Agenda i l'avaluació econòmica i financera de les actuacions a desenvolupar:

Art. 59 1.e) L'agenda i l'avaluació econòmica i financera de les actuacions a desenvolupar.

Art. 59 3.d) l'informe de sostenibilitat econòmica, que ha de contenir la justificació de 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.

El Reglament de la Llei d'Urbanisme determina quina és la documentació associada a una figura de planejament general i en el seu article 76.3 detalla com ha de ser el document d'avaluació econòmica i financera:

art. 76 3 L'avaluació econòmica i financera del pla d'ordenació urbanística municipal conté l'estimació del cost econòmic de les actuacions previstes, la determinació del caràcter públic o privat de les inversions necessàries per a l'execució del pla, les previsions de finançament públic, i l'anàlisi de la viabilitat financera de les actuacions derivades de l'execució del pla.

Finalment, el RDL 7/2015, de 30 d'octubre, pel qual s'aprova el text refós de la Llei de Sòl i Rehabilitació Urbana determina, en el seu article 22.5, que l'ordenació i execució de les actuacions sobre el medi urbà, siguin o no de transformació urbanística, requerirà l'elaboració d'una memòria que assegurí la seva viabilitat econòmica, en termes de rendibilitat, d'adequació als límits del deure legal de conservació i d'un adequat equilibri entre els beneficis i les càrregues derivats de la mateixa, per als propietaris inclosos en el seu àmbit d'actuació

Normativa d'aplicació:

- Text refós de la Llei d'Urbanisme de Catalunya, aprovat pel decret Legislatiu 1/2010, del 3 d'agost.
- Llei 3/2012 de 22 de febrer de modificació del text refós de la Llei d'urbanisme, aprovat pel Decret legislatiu 1/2010, del 3 d'agost.
- Decret 305/2006, de 18 de juliol, pel qual s'aprova el Reglament de la Llei d'urbanisme.
- Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana.
- Real Decreto 1492/2011, de 24 d'octubre, por el que se aprueba el Reglamento de valoraciones de la Ley de Suelo.

3. ESTRUCTURA DEL DOCUMENT

El present document té com a finalitat avaluar la viabilitat econòmica d'una MP de planejament general en la que no es contempla un augment de sostre, ni un canvi d'ús ni un augment de la intensitat dels usos. Per tant, ha d'estimar la viabilitat econòmica segons els paràmetres urbanístics proposats per la modificació puntual.

Atenent a aquesta casuística, el present document s'estructurarà de la següent manera:

- Determinació dels paràmetres urbanístics de la proposta de MP del POUM.
- Càlcul dels diferents valors de repercussió (VRS).
- Estimació de l'aprofitament urbanístic de la MP del POUM segons els seus paràmetres urbanístics.
- Càlcul de l'import econòmic de la cessió d'aprofitament a l'administració actuant.
- Estimació de les despeses de transformació del sòl associades a la MP del POUM.
- Avaluació econòmica i financera de la MP atenent als seus ingressos i despeses previstos.

4. DESCRIPCIÓ DE LA MP DEL POUM

Nota: Aquest apartat és un recull de la documentació facilitada per l'equip redactor de la MP del POUM.

4.1 Contextualització

(reproducció parcial del punt 1.1 Introducció de la Memòria Informativa)

La present Modificació puntual del POUM de Canyelles es redacta per la necessitat de revisar l'ordenació vigent dels Polígons d'actuació urbanística no desenvolupats PAU-1 i PAU-2 situats a l'Avinguda Vilafranca.

Ambdós àmbits presenten un elevat estat de degradació degut a l'abandonament de les infraestructures de les edificacions existents, així com també, dels terrenys que conformen els àmbits d'actuació, motiu pel qual suposa un problema de salubritat a causa de la falta de manteniment durant les darreres dècades.

En aquest context, són molt rellevants els estudis previs realitzats per el desenvolupament dels sectors, als quals, s'analitzen els diferents factors que tenen per objectiu repensar una alternativa d'ordenació que completi i re valoritzi la potència del sector industrial de Canyelles, així com, de la seva conurbació, en bona part lligat al sector primari i terciari.

A tall de síntesi, la Modificació té en compte el nou Pacte nacional per a la indústria 2022-2025, document al qual, és un ambiciós acord programàtic per transformar el model industrial del país, relançar l'economia productiva, augmentant el pes de la indústria en l'estructura econòmica, així com també, fer que la indústria sigui més digitalitzada, innovadora, sostenible i generadora d'ocupació, i atorgar un marc d'estabilitat temporal a la política industrial.

Entre les actuacions que es plantegen en el marc del nou Pacte nacional, i d'acord amb la proposta que es presenta se'n destaca l'objectiu núm. 13. Incrementar la disponibilitat de sòl industrial amb uns serveis i instal·lacions adequats, especialment el de grans dimensions.

La manca de sòl industrial i logístic és una realitat present en l'àmbit territorial, motiu pel qual pot dificultar les oportunitats d'inversió de nous projectes o de creixements empresarials i una certa competència entre la indústria i la logística, que són activitats complementàries.

Cal tenir en compte, que ençà de la delimitació pel POUM de Canyelles del PAU-1 i el PAU-2 fins a l'actualitat, el sectors no s'han executat, és per això que, davant del nou model econòmic que té en compte les possibilitats que oferta el sector per cobrir les necessitats d'un determinat sector industrial, a més a més, d'estudiar i repensar l'ordenació vigent de forma conjunta, es presenta la present Modificació.

Per tot això, l'impacte socioeconòmic que suposa la transformació dels sòls delimitats pel Polígon d'Actuació Urbanística PAU 2 – Avinguda de Vilafranca 3, va estretament lligada a les noves polítiques econòmiques i industrials, adaptant la modificació dels instruments de planejament a les necessitats i realitats d'un entorn que afavoreix la implantació d'activitats industrials que requereixen de parcel·les de grans dimensions.

4.2 Objectius

(reproducció parcial del punt 2.3. Criteris i objectius de la Memòria de l'Ordenació)

Els principals objectius de l'instrument urbanístic són els que ja s'han descrit anteriorment:

1. **Adequar els límits a la realitat física existent**, atès que la proposta recull els líndars dels terrenys procedents de l'expropiació pel traçat de la carretera C-15 i els límits físics de parcel·la actuals.
2. Preservació i consolidació amb la **re naturalització del torrent del Pla del Bosc Cal Deus**.
3. **Possibilitar la re activació d'uns sòls i un planejament que ha quedat obsolet i que es localitzen en un àmbit estratègic**, per tal de reforçar la polaritat comarcal de Canyelles des

- d'un punt de vista de l'activitat econòmica, alhora que aportarà nova activitat i la generació de nous llocs de feina al municipi.
4. **Reordenació general dels àmbits**, amb la creació d'una única gran parcel·la, compactant d'aquesta manera l'ordenació proposada i reduint l'espai destinat a vialitat.
 5. **Millora** de la posició, de la funcionalitat i edificabilitat **de l'equipament**, situant-lo al front del carrer del Pou més proper al municipi i accessible.
 6. Incorporació de **críteris de sostenibilitat, millora ambiental i integració paisatgística** en l'ordenació, l'edificació i la urbanització de l'àmbit
 7. **Millorar i reforçar la relació i permeabilitat amb el carrer del Pou**, amb la previsió d'una reurbanització del carrer, en relació al nou accés als equipaments projectat -hotel d'entitats-. Es genera un nou flux cívic per tal de cosir l'estructura urbana existent, reforçant també la transició amb el teixit residencial.
 8. **Reestructuració i increment dels espais lliures**, concentrant-los al voltant de la parcel·la, creant un espai de protecció i transició que permeti millorar la relació amb l'entorn immediat.
 9. **Augment de la superfícies d'equipaments** així com la **reducció del sostre privat**
 10. **Donar continuïtat als teixits industrials de la vessant est de l'avinguda de Vilafranca** com el sector industrial i serveis de Canyelles, i que consolida el final la promoció i dinamització d'una zona d'activitats econòmiques per el municipi de Canyelles.
 11. Millora de l'accés a l'antic camí de Canyelles des del carrer de la Terrera.

4.3 Descripció i justificació de la proposta d'ordenació

(reproducció parcial del punt 2.4. Descripció i justificació de la proposta d'ordenació de la Memòria de l'Ordenació)

La present modificació del POUM de Canyelles respecte a l'àmbit del PAU 2 presenta una nova ordenació basada en la compactació de la zona de sòl privat. Es preveu que el sòl privat quedi delimitat per la confluència del torrent de Cal Deus i el carrer de la Terrera.

L'àmbit queda dividit transversalment pel carrer de la Terrera, permetent l'accés des de la rotonda de l'Avinguda Vilafranca fins a l'antic camí de Canyelles. Alhora, la proposta dona continuïtat i final el carrer existent del Torrent del Capó.

La re distribució dels sistemes d'espais lliures permet aconseguir una ordenació més coherent amb la trama urbana i les característiques naturals de l'entorn més proper. La proposta planteja un front verd que envolta tot l'àmbit, de manera que el front de l'Avinguda de Vilafranca és l'inici d'una projecció circular del sistemes d'espais lliures i que acaben envoltant i protegint l'entorn dels Torrents del Pla del Bosc i el Cal Deus.

Com a conseqüència de la delimitació cartogràfica de l'espai fluvial i el seu domini públic hidràulic (DPH) del Torrent del Pla del Bosc, s'exclouen del polígon del sector PAU-2 -al límit nord-aquells terrenys que en formen part, i que es re classificaran en Sòl Urbà i qualificat com a sistema d'Hidrografia(SH).



5. PARÀMETRES URBANÍSTICS

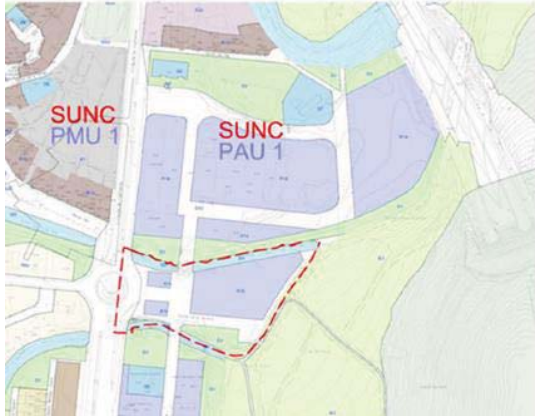
Nota: Aquest apartat és un recull de la documentació facilitada per l'equip redactor de la MP del POUM.

A continuació s'exposen els paràmetres urbanístics necessaris per a la redacció del present document.

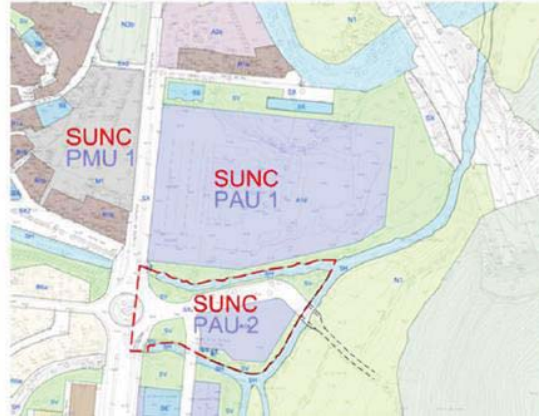
		POUM Planejament vigent		MpPOUM PAU-2 Proposta modificació		Diferència	
Clau		SUPERFÍCIE		SUPERFÍCIE			
		11.232,00 m ² s	100%	11.812,18 m ² s	100%	580,18 m ² s	5%
SÒL URBÀ							
	SISTEMES	-	-	-	-	-	-
	Hidrografia SH	-	-	1.176,05 m ² s	9,96%	1.176,05 m ² s	9,96%
SÒL URBÀ NO CONSOLIDAT							
	SISTEMES	6.618,00 m ² s	58,92%	7.115,08 m ² s	60,24%	497,08 m ² s	1,31%
	Comunicacions SX	4.374,00 m ² s	38,94%	4.033,02 m ² s	34,14%	-340,98 m ² s	-4,80%
	Espais Lliures SV	920,00 m ² s	8,19%	3.042,51 m ² s	25,76%	2.122,51 m ² s	17,57%
	Sòls en pendent ≤ 20%	547,39 m ² s	4,87%	1.857,84 m ² s	15,73%	1.310,45 m ² s	10,85%
	Sòls en pendent ≥ 20%	372,61 m ² s	3,32%	1.184,67 m ² s	10,03%	812,06 m ² s	6,71%
	Equipaments SE	-	-	-	-	-	-
	Hidrografia SH						
	Altres Serveis Tècnics, Hidrografia ST / SH	1.324,00 m ² s	11,79%	39,55 m ² s	0,33%	-1.284,45 m ² s	-11,45%
	ZONES	4.614,00 m ² s	41,08%	3.521,05 m ² s	29,81%	-1.092,95 m ² s	-11,27%
	Industrial Mitjana A1a / A1b	4.614,00 m ² s	41,08%	3.521,05 m ² s	29,81%	-1.092,95 m ² s	-11,27%
	Sostre màxim	4.753,00 m ² st		4.577,37 m ² st		-175,63 m ² s	

PLANEJAMENT VIGENT

Pla d'Ordenació Urbanística Municipal de Canyelles, aprovat definitivament per la Comissió Territorial d'Urbanisme del venedós el dia 08 de març de 2011 i publicat en el DOGC el 7 d'abril de 2021, delimita el sector PAU 2 - Avinguda de Vilafranca 3, de 11.232 m², al nord est del nucli urbà del municipi.



PROPOSTA DE MODIFICACIÓ POUM CANYELLES - PAU 2



6. CONCEPTES GENERALS D'UN ESTUDI ECONÒMIC I FINANCER

A grans trets, un Estudi Econòmic i financer (o Estudi de Viabilitat Econòmica, EVE) consisteix en tenir en consideració tots els ingressos i despeses previstes en el procés de transformació del sòl per tal de determinar si el resultat econòmic de l'operació de transformació és viable econòmicament.

Per a determinar la viabilitat del procés de transformació, el mètode que s'usarà en el present expedient és el de la obtenció del valor residual del sòl brut.

El càlcul del valor residual del sòl (sòl brut) es calcula a la inversa del procés de transformació del sòl. És a dir, es parteix d'una dada coneguda, el valor de mercat del producte immobiliari acabat i, per tant, del valor total del conjunt del resultat de l'operació immobiliària i d'aquest valor cal anar-hi descomptant totes les despeses associades al procés de transformació. Aquests passos, en ordre invers, són:

1. Venda del producte immobiliari
2. Construcció de l'edificació
3. Obtenció dels solars aptes per a la edificació
4. Construcció de la urbanització, reparcel·lació
5. Tramitació del planejament (derivat, modificació de planejament general...)

Aquest procés rep el nom del mètode residual. Quan es tracta d'una operació a mig/llarg termini com és el cas d'aquest estudi, cal aplicar el mètode residual dinàmic en el que es té en consideració el temps i, per tant, el cost financer.

Així mateix, en tot procés de transformació urbanística hi ha dos etapes clarament diferenciades:

- A. Una etapa inicial de transformació del sòl, en el que s'obtenen solars aptes per a la edificació.
- B. Una segona etapa on es construeixen els edificis sobre els solars per tal d'obtenir el producte immobiliari final.

Atenent al fet que cal seguir l'ordre invers en el procés de càlcul, primerament cal obtenir els valors dels solars (un cop urbanitzats) ja aptes per a la edificació (Etapa B).

Per a l'etapa B s'acostuma a utilitzar el mètode residual estàtic on s'obtenen els valors de repercussió en €/m² de sostre per a cadascun dels usos previstos. Concretament, s'usa la metodologia i formulació establerta al Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana i el reglament que el desenvolupa, el Real Decreto 1492/2011, de 24 de octubre, por el que se aprueba el Reglamento de valoraciones de la Ley de Suelo.

Per a l'etapa A, i partint dels valors inicialment calculats a l'etapa B, s'aplicarà el mètode residual dinàmic. Per a aquesta etapa, al tractar-se d'un càlcul dinàmic, cal preveure un escenari temporal del procés de transformació del sòl on s'incorporin els ingressos i despeses determinats anteriorment.

Per tant, i a mode resum, el document s'estructurarà en quatre blocs principals:

- Recull i exposició de les dades del planejament necessàries per a la redacció del present Estudi de Viabilitat Econòmica.
- Establiment dels valors de repercussió del sòl (en €/m² de sostre) per tal d'obtenir els ingressos deguts a l'etapa B per a cadascun dels usos previstos a la MP.
- Establiment dels costos de transformació del sòl (urbanització i gestió urbanística).
- Càlcul del valor residual del sòl brut pel mètode residual dinàmic atenent a la seqüència temporal de fluxos de caixa (ingressos i despeses) en base a l'escenari temporal previst de transformació del sòl.

7. CÀLCUL DELS VALORS DE REPERCUSSIÓ (VRS)

Per al càlcul dels valors de repercussió, s'usarà el mètode residual estàtic establert al Real Decreto 1492/2011, per tal de poder obtenir el valor de repercussió per m² construït.

Per a poder aplicar el mètode residual, cal determinar el valor del producte immobiliari acabat i establir les despeses associades a la construcció d'aquest producte immobiliari acabat per, finalment, poder aplicar la formulació del mètode residual estàtic.

La MP preveu una única clau de zona:

- Clau A1a/A1b Industrial Mitjana

Aquesta clau té els següents paràmetres bàsics que son d'utilitzat a efectes de determinar el producte immobiliari admès a la clau:

- Superfície de zona: 3.521,05 m²s
- Espai lliure de parcel·la (pati): 1.760,53 m²s
- Sostre màxim: 4.577,37 m²st en una nau única (parcel·la única)
- Alçada de la nau: 15 mts

7.1 Determinació del valor de mercat del producte immobiliari acabat o valor en venda

Mètode i passos per obtenir el valor en venda

L'anàlisi de mercat es fa amb l'objectiu d'obtenir un valor homogeneïtzat per a cadascuna de les tipologies establertes amb aprofitament urbanístic que depenen d'un estudi de mercat. Per mitjà de les mostres obtingudes un cop homogeneïtzades, s'obté un valor d'oferta pel mètode de comparació. Finalment, un cop homogeneïtzades les mostres, cal aplicar una sèrie de coeficients correctors per tal d'obtenir finalment el valor en venda. Els coeficients s'aplicaran en cada cas, segons sigui necessari.

Com a requisits per usar el mètode de comparació cal l'existència d'un mercat estadísticament significatiu de transaccions o ofertes per a cadascuna de les tipologies considerades. Es considera un mínim de 6 mostres d'ofertes o transaccions.

Nau industrial-logística gran

La tipologia que es considera és la d'una única nau industrial-logística de grans dimensions en parcel·la única amb part del seu sostre destinat a ús d'oficines vinculades amb l'ús logístic principal.

L'estudi de mercat es du a terme a partir d'aquests paràmetres bàsics:

- Nau industrial logística de grans dimensions, amb un sostre màxim total de 4.577,37 m²st.
- Alçada de la nau de 15 mts.
- Distància a l'accés a una via ràpida (autopista/autovia): 0,70 km a l'accés a la C-15 en el seu tram comprès entre Vilanova i Vilafranca, amb traçat d'autovia i connexió a l'AP-7 al nord i la C-32 al sud (ambdues autopistes principals).

A partir d'aquests supòsits s'ha dut a terme un estudi de mercat. La recerca s'ha fet de naus logístiques de lloguer amb una superfície compresa entre els 3.500 m²st i els 10.000 m²st. L'àmbit ha estat aproximadament el triangle format per la confluència de les vies ràpides C-32, AP-7 i C-15 (tram autovia). S'ha fet recerca de naus de lloguer atès que existeix un mercat més gran que no pas de mostres de compravenda per aquest tipus de producte immobiliari.

Per a l'obtenció del valor en venda a partir del valor en lloguer, s'ha considerat una rendibilitat bruta (yield immobiliari) del 6,00%. Aquest valor s'ha obtingut de l'informe sobre el mercat immobiliari de naus industrials i logístiques del 1r semestre de 2024 de la immobiliària Forcadell, especialista en aquest tipus de producte immobiliari. Forcadell considera que, per a l'àmbit de la 2a corona de Barcelona, on s'emplaça Canyelles, la rendibilitat està compresa entre el 5% i el 7%.

S'han trobat 8 mostres. Es descarten mostres repetides o sense un mínim de dades per poder determinar l'oferta i que compleixin amb els requisits abans comentats. El quadre següent recull les principals dades de les mostres:

num mostra	API	municipi	qualitat constructiva	API (sí/no)	distància a nus viari autopista/autovia	alçada lliure nau logística	any	obra nova	estat de conservació	superfície total	preu lloguer mensual (€)	preu lloguer mensual (€/m2)	preu lloguer anual (€)	índex rendibilitat (%)	valor en venda total (€)	valor en venda (€/m2)
01	Masachs	L'Arboç	normal	si	12,60	8,50	2005	no	normal	8.526,00	34.104 €	4,00 €	409.248 €	6,00%	6.820.800 €	800,00 €
02	particular	L'Arboç	normal	no	9,80	10,00	2005	no	normal	8.350,00	35.000 €	4,19 €	420.000 €	6,00%	7.000.000 €	838,32 €
03	Alemany Real Estate	Vilanova i la Geltrú	normal	si	2,70	3,50	2009	no	normal	4.381,00	14.000 €	3,20 €	168.000 €	6,00%	2.800.000 €	639,12 €
04	Franklin	L'Arboç	normal	si	1,00	10,00	2008	no	normal	8.020,00	35.000 €	4,36 €	420.000 €	6,00%	7.000.000 €	872,82 €
05	Franklin	Sra. Margarida i els M.	normal	si	2,00	10,50	2024	si	normal	9.974,00	49.870 €	5,00 €	598.440 €	6,00%	9.974.000 €	1.000,00 €
06	Nalkers consulting	Sant Pere de Ribes	normal	si	2,10	6,50	2009	no	normal	4.500,00	13.500 €	3,00 €	162.000 €	6,00%	2.700.000 €	600,00 €
07	Proac Immobiliària	Olièrdola	normal	si	1,00	8,00	2005	no	normal	7.800,00	25.000 €	3,21 €	300.000 €	6,00%	5.000.000 €	641,03 €
08	Proac Immobiliària	Baix Penedès	normal	si	1,00	8,00	2005	no	normal	5.100,00	15.000 €	2,94 €	180.000 €	6,00%	3.000.000 €	588,24 €

El document 1 és un recull de les mostres de mercat.

El valor promig de lloguer mensual obtingut de les 8 mostres sense homogeneïtzar és de 3,7372 €/m2/mes, que es correspon amb un preu mitjà de venda de 747,44 €/m2.

Atès que les mostres no son comparables amb la edificació objecte de la present valoració, s'ha hagut de fer un procés de homogeneïtzació, en base als criteris següents:

- Ús: Tots els usos de les mostres son naus industrials-logístiques. Per tant, el coeficient per a totes les mostres és 1,00; de manera que, per a simplificació del quadre d'homogeneïtzació aquest coeficient no es mostrarà en el quadre.
- Configuració geomètrica de la parcel·la. Les mostres i la finca a valorar no presenten cap fet distintiu pel que fa a la configuració geomètrica de la parcel·la. Per tant, el coeficient per a totes les mostres és 1,00; de manera que, per a simplificació del quadre d'homogeneïtzació aquest coeficient no es mostrarà en el quadre.
- Tipologia i paràmetres urbanístics bàsics: A efectes de la present valoració, totes les mostres son semblants pel que fa a tipologia i paràmetres urbanístics bàsics. Per tant, tenen un coeficient de 1,00; de manera que, per a simplificació del quadre d'homogeneïtzació aquest coeficient no es mostrarà en el quadre.
- Gravàmens o càrregues que condicionen el valor atribuïble al dret de propietat: A efectes de la present valoració, totes les mostres son semblants pel que fa a gravàmens o càrregues. Per tant, totes les mostres tenen un coeficient de 1,00; de manera que, per a simplificació del quadre d'homogeneïtzació aquest coeficient no es mostrarà en el quadre.
- Data: Les mostres s'han obtingut d'ofertes presents als portals immobiliaris en la mateixa data. Aquesta data és adequada respecte al present estudi.
- Superfície: Per a aquest tipus de naus logístiques (naus de grans dimensions) es considera que la dimensió de la mateixa ja no té incidència en el preu. Per tant, totes les mostres tenen un coeficient de 1,00; de manera que, per a simplificació del quadre d'homogeneïtzació aquest coeficient no es mostrarà en el quadre.
- Antiguitat i conservació de la edificació: Coeficient de càlcul automàtic segons l'antiguitat i l'estat de conservació. Es considera que la nau a valor és d'obra nova i està en un estat de conservació normal. Cadascuna de les mostres disposa de l'any de construcció i de l'estat de conservació. A partir d'aquests paràmetres, i usant un coeficient F de 0,69, es du a terme el càlcul del coeficient de cada mostra.

- Localització: S'ha emprat un àmbit que es considera prou homogeni pel que fa als valors de naus logístiques. L'àmbit de recerca és el triangle format per la confluència de les vies ràpides C-32, AP-7 i C-15 (tram autovia). Tot i això, i a efectes d'homogeneïtzació per localització, s'han tingut en consideració un coeficient d'homogeneïtzació addicional:
 - Distància a l'accés a una via ràpida (autopista o autovia): S'aplica un coeficient que aprecia o deprecia la mostra en un 1% per cada 0,5 km de diferència entre la distància del sòl de la nau de la MP a l'accés a l'autopista/autovia i la distància de cada mostra a l'accés a l'autopista més propera; considerant que com més proper es trobi la nau industrial-logística a l'accés més gran serà el valor de la mateixa. L'emplaçament de Canyelles es troba a 0,70 km de l'enllaç amb l'autovia C15.
- Alçada nau: Aquest coeficient avalua l'avantatge que té per a una nau logística disposar d'una alçada lliure interior com més alta millor. La nau a valorar disposa d'una alçada de 15 mts. S'aplica un coeficient que deprecia o augmenta el valor de les mostres en un 1% per cada 1,00 mts de diferència d'alçada, atenent al criteri que una nau amb alçada gran té més valor que una nau amb alçada més petita.
- API: Tot i no considerar-se exactament un coeficient homogeneïtzador, sí que cal tenir en consideració la existència d'un API intermediari o no. S'ha considerat que la comissió de l'API és del 3%. Per tant, el coeficient serà de 0,97 si hi ha API i de 1,00 si no en té.

Del producte de tots els coeficients s'obté el coeficient homogeneïtzador propi de cadascuna de les mostres.

A continuació s'exposen els quadres amb la homogeneïtzació de les mostres:

num mostra	superfície total	preu lloguer mensual (€)	preu lloguer mensual (€/m2)	preu lloguer anual (€)	índex rendibilitat (%)	valor en venda total (€)	valor en venda (€/m2st)	c_alçada nau logística	c_distància a nus	c_antiguitat i conservació	c_API	TOTAL COEFICIENTS	VALOR HOMOGENEÏTZAT
01	8.526,00	34.104 €	4,00 €	409.248 €	6,00%	6.820.800 €	800,00 €	1,0650	1,2380	1,4000	0,9700	1,7905	1.432,36
02	8.350,00	35.000 €	4,19 €	420.000 €	6,00%	7.000.000 €	838,32 €	1,0500	1,1820	1,4000	1,0000	1,7375	1.456,60
03	4.381,00	14.000 €	3,20 €	168.000 €	6,00%	2.800.000 €	639,12 €	1,1150	1,0400	1,2679	0,9700	1,4261	911,48
04	8.020,00	35.000 €	4,36 €	420.000 €	6,00%	7.000.000 €	872,82 €	1,0500	1,0060	1,2999	0,9700	1,3319	1.162,54
05	9.974,00	49.870 €	5,00 €	598.440 €	6,00%	9.974.000 €	1.000,00 €	1,0450	1,0260	1,0000	0,9700	1,0400	1.040,00
06	4.500,00	13.500 €	3,00 €	162.000 €	6,00%	2.700.000 €	600,00 €	1,0850	1,0280	1,2679	0,9700	1,3718	823,05
07	7.800,00	25.000 €	3,21 €	300.000 €	6,00%	5.000.000 €	641,03 €	1,0700	1,0060	1,4000	0,9700	1,4618	937,02
08	5.100,00	15.000 €	2,94 €	180.000 €	6,00%	3.000.000 €	588,24 €	1,0700	1,0060	1,4000	0,9700	1,4618	859,86

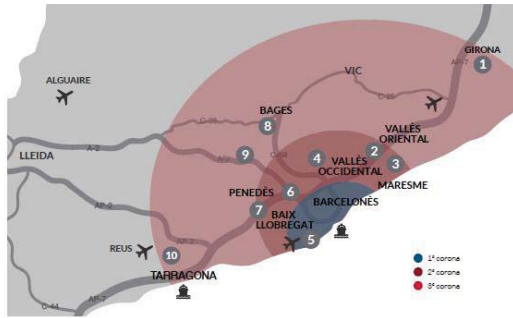
El valor mig homogeneïtzat és de 1.077,86 €/m2const.

D'aquestes mostres homogeneïtzades cal excloure (per considerar-les fora de mercat), aquelles mostres que, un cop homogeneïtzades, disposin de valors més enllà de $\pm 50\%$ del valor mitjà. Totes les mostres estan dins de rang. Per tant, **el valor obtingut és de 1.077,86 €/m2const.**

Al aplicar un coeficient de 0,95 en concepte de negociació, obtenim un Vv final de 1.023,97 €/m2st.

Comparació amb valors estadístics

A títol merament informatiu, el valor obtingut s'ha posat en contrast amb els valors estadístics de la Immobiliària Forcadell (immobiliària especialista en aquest tipus de producte immobiliari). En el seu informe del 1r semestre de 2024 per a Naus Industrials Logístiques a la "Zona 7. Alt Penedès (AP-7 i AP-2)", estableix els següents valors:



RENTAS POR NÚCLEOS LOGÍSTICOS 1º SEMESTRE DE 2024 (€/M²/MES)

PRINCIPALES NÚCLEOS LOGÍSTICOS	PRECIO		VARIACIÓN SEMESTRAL (%)	
	MÍN	MÁX	MÍN	MÁX
1. Girona (AP-7 norte)	3,50	5,00	0,00%	0,00%
2. Valles Oriental (AP-7 y C-17)	4,50	7,00	0,00%	0,00%
3. Maresme (N-II)	4,00	6,00	0,00%	0,00%
4. Valles Occidental (AP-7 y C-58)	5,00	8,25	0,00%	17,86%
5. Barcelonès - Baix Llobregat litoral (A-2 y C-32)	6,00	10,25	0,00%	0,00%
6. Baix Llobregat (AP-2, A-2 y AP-7)	4,50	7,00	0,00%	7,69%
7. Alt Penedès (AP-7 y AP-2)	4,50	6,25	0,00%	0,00%
8. Bages (C-16 y C-25)	3,50	5,25	0,00%	5,00%
9. Anoia (A-2)	3,50	5,50	0,00%	0,00%
10. Camp de Tarragona (AP-2 sur)	3,00	4,50	0,00%	0,00%

Font: Elaboración propia

Recull de les dades:

Informe Forcadell - Logístic lloguer (€/m2st/mes)						
zona Forcadell	preu mín.	preu màx.	promig	preu considerat	taxa rend*	valor venda
Zona 7. Alt Penedès	4,500	6,250	5,375	5,375	6,00%	1.075,00
Zona 7. Alt Penedès	4,500	6,250		4,500	6,00%	900,00
Zona 7. Alt Penedès	4,500	6,250		6,250	6,00%	1.250,00

*taxa rendabilitat: 2a corona logística: 5-7%. S'adopta 6%

Tal i com es pot apreciar, els valors obtinguts a partir de l'estudi de mercat homogeneïtzat per a la tipologia de nau industrial logística gran d'obra nova (1.077,86 €/m2st abans del coeficient de negociació i de 1.023,97 €/m2st un cop aplicat aquest coeficient) son molt semblants als valors estadístics de l'informe Forcadell.

7.2 Determinació de les despeses associades a la construcció d'aquests productes immobiliaris

Determinació del valor de construcció (Vc)

Segons el Real Decreto 1492/2011, Vc és el valor de la construcció en euros per metre quadrat edificable de l'ús considerat. Serà el resultat de sumar els costos d'execució material de l'obra (CEM), les despeses generals (DG) i el benefici industrial (BI) del constructor, l'import dels tributs que graven la construcció (TR), els honoraris professionals per projectes i direcció de les obres (CH).

El cost d'execució per contracta (CEC), inclou el cost d'execució material (CEM) i el benefici industrial (BI) i les despeses generals (DG). Aquestes dos darrers conceptes s'estimen, segons les revistes especialitzades, en un 20% del CEM.

Les despeses associades a honoraris professionals per projectes i direcció de les obres (CH) i l'import dels tributs que graven la construcció (TR) es mesura, en conjunt, en un percentatge respecte al cost de construcció.

Els costos de construcció per contracta i les despeses associades (CH i TR) s'han establert en base a publicacions periòdiques especialitzades.

Costos de construcció (CEC)

El cost d'execució per contracta (CEC), inclou el cost d'execució material (CEM) i el benefici industrial (BI) i les despeses generals (DG).

Aquestes dos darrers conceptes s'estimen, segons les revistes especialitzades, en un 20% del CEM.

Els costos de construcció (CEC) s'han establert en base a publicacions periòdiques especialitzades, en concret la revista Boletín Económico de la Construcción (BEC) del primer trimestre de 2024. De totes les tipologies edificatòries existents al BEC s'han usat aquelles que més s'aproxima a la casuística de les naus que preveu la MP:

- Nave industrial (pàgina 217 BEC)

Així mateix, també s'ha estimat el cost unitari d'un m2 (PEC) de pavimentar el pati de la parcel·la.

Càlcul pavimentació pati						
Codi	U.A.	Descripció	Preu (PEM)	Amidament	PEM (€/m2)	PEC (€/m2)
P938-DFU8	m3	Reg d'imprimació amb emulsió bituminosa catiónica tipus C50BF4 IMP, amb dotació 1,5 kg/m2	38,08	0,10	3,81	4,53
P9H5-E8BT	†	Paviment de mescla bituminosa contínua en calent tipus AC 22 surf B 50/70 D, amb betum asfàltic de penetració, de granulometria densa per a capa de trànsit i granulat granític, estesa i compactada	102,06	0,12	12,25	14,57
P9L1-E982	m2	Base de tot-u artificial, amb estesa i piconatge del material al 98% del PM	0,88	1,00	0,88	1,05
TOTAL						20,15

Els costos de construcció concrets, tant els associats a les edificacions com els associats a la pavimentació de la parcel·la, resten reflectits a l'apartat de càlcul dels valors de repercussió (VRS).

El document 2 és una reproducció parcial de la revista BEC del quart trimestre de 2024.

7.3 Aplicació de la formulació del mètode residual estàtic

Un cop obtinguts els valors del producte immobiliari acabat i les despeses necessàries per a poder obtenir-lo cal aplicar la formulació del mètode residual estàtic per tal de poder obtenir el Valor de Repercussió del Sòl.

Metodologia i formulació del mètode residual estàtic

El valor de repercussió de cadascuna de les tipologies es determinarà segons allò establert al Real Decreto 1492/2011, concretament a l'article 22.2, d'on s'extreu la següent formulació:

$$VRS = \frac{Vv}{K} - Vc$$

Essent:

- VRS = Valor de repercussió del sòl en euros per metre quadrat edificable de l'ús considerat.
- Vv = Valor en venda del metre quadrat d'edificació de l'ús considerat del producte immobiliari acabat, calculat sobre la base d'un estudi de mercat estadísticament significatiu, en euros per metre quadrat edificable.
- K = Coeficient que pondera la totalitat de les despeses generals, inclosos els de finançament, gestió i promoció, així com el benefici empresarial normal de l'activitat de promoció immobiliària necessària per a la materialització de l'edificabilitat. Aquest coeficient K, que tindrà amb caràcter general un valor de 1,40, podrà ser reduït o augmentat d'acord amb els següents criteris:
 - a) Es pot reduir fins a un mínim de 1,20 en el cas de terrenys en situació d'urbanitzat destinats a la construcció d'habitatges unifamiliars en municipis amb escassa dinàmica immobiliària, habitatges subjectes a un règim de protecció que fixi valors màxims de venda que s'apartin de manera substancial dels valors mitjans del mercat residencial, naus industrials o altres edificacions vinculades a explotacions econòmiques, per raó de factors objectius que

justifiquin la reducció del component de despeses generals com són la qualitat i la tipologia edificatòria, així com una menor dinàmica del mercat immobiliari a la zona.

b) Podrà augmentar fins a un màxim de 1,50 en el cas de terrenys en situació d'urbanitzat destinats a promocions que en raó de factors objectius com puguin ser, l'extraordinària localització, la forta dinàmica immobiliària, l'alta qualitat de la tipologia edificatòria, el termini previst de comercialització, el risc previsible, o altres característiques de la promoció, justifiquin l'aplicació d'un major component de despeses generals

- *Vc = Valor de la construcció en euros per metre quadrat edificable de l'ús considerat. Serà el resultat de sumar els costos d'execució material de l'obra, les despeses generals i el benefici industrial del constructor, l'import dels tributs que graven la construcció, els honoraris professionals per projectes i direcció de les obres i altres despeses necessàries per a la construcció de l'immoble.*

Determinació del coeficient K

El RD 1492/2011 preveu un coeficient K genèric de 1,40. Aquest coeficient K inclou, segons definició de la norma:

Coeficient que pondera la totalitat de les despeses generals, incloses les de finançament, gestió i promoció, així com el benefici empresarial normal de l'activitat de promoció immobiliària necessària per a la materialització de l'edificabilitat.

Així mateix, la mateixa norma permet considerar coeficients K alternatius des de 1,20 fins a 1,50 de manera justificada. Atinent a la formulació de la norma en la que el coeficient K divideix el Vv, és evident que com més baix sigui el coeficient K més alt serà el Valor de Repercussió (VRS).

La norma permet reduir el coeficient K fins a 1,20 atenent a diferents supòsits. Un d'ells és:

[...] naus industrials o altres edificacions vinculades a explotacions econòmiques, per raó de factors objectius que justifiquin la reducció del component de despeses generals com són la qualitat i la tipologia edificatòria, així com una menor dinàmica del mercat immobiliari a la zona.

A partir de tots aquests supòsits, **s'ha considerat un coeficient K de 1,20.**

Aplicació de la Metodologia i formulació del mètode residual estàtic

A continuació es determinen els valors de repercussió del sòl en €/m2st de sostre edificable, segons la formulació del RD 1492/2011.

Edifici industrial logístic	RD 1492/2011	
Vv aplicable	1.023,97	€/m2 sostre
Costos Vc		
Cost de construcció per contracta (CEC)	513,58	€/m2 sostre
Cost pavimentació pati	7,75	€/m2 sostre
Cost total CEC	521,33	€/m2 sostre
Cost CH + TR: 11,8% sobre el CEC	61,52	€/m2 sostre
Seguretat i Salut (2%)	10,43	€/m2 sostre
Total Vc	593,27	€/m2 sostre
K	1,2	
Edifici industrial logístic	260,03	€/m2 sostre
Cost edificació: Nau industrial. Revista BEC. 4rt Tr 2024		
Segons la revista BEC, s'inclou en el cost un 6% de la superfície destinat a oficines	513,58	€/m2 sostre
Estimació cost paviment pati		
Cost unitari pavimentació (PEC)	20,15	€/m2
Espai lliure privatiu (superfície de pati). Es considera una ocupació del 50%	1.760,53	m2
Cost total pavimentació pati	35.479,66	€
Sostre total	4.577,37	m2st
Repercussió cost paviment pati per m2st	7,75	€/m2st

8. VALORS COMUNS PER A LA VIABILITAT ECONÒMICA DELS ÀMBITS

Per a l'etapa A, i partint dels valors inicialment calculats a l'etapa B, s'aplicarà el mètode residual dinàmic. Per a aquesta etapa, al tractar-se d'un càlcul dinàmic, cal preveure un escenari temporal del procés de transformació del sòl on s'incorporin els ingressos i despeses determinats anteriorment.

Al tractar-se d'un mètode dinàmic, cal disposar d'una taxa d'actualització per aplicar-la a la seqüència temporal de fluxos de caixa (ingressos i despeses) en base a l'escenari temporal previst de transformació del sòl.

8.1 Taxa d'actualització

A grans trets i descrit de manera planera, la taxa d'actualització o cost del capital és la taxa que cal aplicar per determinar el valor actual d'un valor futur.

La taxa d'actualització està formada per la taxa lliure de risc més la prima de risc.

S'ha previst una taxa d'actualització a 5 anys.

Temps operació	3 anys	5 anys	10 anys
Taxa lliure de risc (1)	0,68%	0,87%	1,42%
IPC. Prov. Barcelona (mitjana 2019-23)	3,10%	3,10%	3,10%
Taxa Lliure de Risc (cte.)	-2,35%	-2,16%	-1,63%
Prima de risc 1a residència (2)	8,00%	8,00%	8,00%
Prima de risc comercial (2)	12,00%	12,00%	12,00%
Prima de risc terciari - Oficines (2)	10,00%	10,00%	10,00%
Prima de risc - Geriàtric (2)	12,00%	12,00%	12,00%
Prima de risc - industrial logístic (2)	14,00%	14,00%	14,00%
Mitjana ponderada primes de risc	14,00%	14,00%	14,00%
Taxa actualització anual teòrica	11,65%	11,84%	12,37%
Taxa actualització anual utilitzada	14,00%	14,00%	14,00%
Taxa actualització semestral	6,77%	6,77%	6,77%
Taxa d'actualització emprada en dinàmic (3)		14,00%	
(1) Nota: Mitjana 5 darrers anys Bons i obligacions de l'Estat a 3, 5 i 10 anys (2019-23)			
(2) Nota: Primes de risc segons Reglament Llei del Sòl (Real Decreto 1492/2011)			
(3): Atès que la taxa lliure de risc és negativa, seguint criteri de prudència s'aplica la prima de risc			

Tal i com es pot observar al quadre anterior, la situació actual de la taxa lliure de risc i l'IPC fa que el valor de la taxa lliure de risc + prima de risc sigui inferior al valor de la prima de risc. Seguint un criteri de prudència, s'ha considerat que la taxa mínima a aplicar és la que es correspon amb la prima de risc.

La taxa anual emprada és del 14,00 %.

8.2 Criteri per a establir els fluxos de caixa

Un dels aspectes més rellevants per al càlcul del valor residual del sòl pel mètode residual dinàmic (càlcul del VAN) és preveure un calendari de despeses i ingressos raonable i justificat.

Atès que es preveu una única parcel·la, i atesa la dimensió de la mateixa, s'ha previst que aquesta es comercialitzi el mateix any en que s'estan executant les obres d'urbanització.

9. VIABILITAT ECONÒMICA DE LA MPOUM

9.1 Determinació de l'aprofitament urbanístic privatiu i de la cessió a l'administració

En aquest apartat, i partint dels valors de repercussió (VRS) estimats i del sostre previst pel planejament segons la MP del POUM, es calcularà el valor total de l'aprofitament urbanístic associat a cada ús. També s'estimarà l'import de la cessió i l'aprofitament urbanístic privatiu.

Nom de clau	sostre (m2st)	VRS unitari (€/m2)	valor total	% Cessió a l'administració	import cedit a l'administració	% d'aprofitament privatiu	aprofitament restant privatiu
Edifici industrial logístic	4.577,37	260,03	1.190.274,73 €	10,00%	119.027,47 €	90,00%	1.071.247,26 €
Total	4.577,37		1.190.274,73 €	10,00%	119.027,47 €	90,00%	1.071.247,26 €

Tal i com es pot apreciar al quadre anterior, **els ingressos totals son de 1.190.274,73 € dels quals 1.071.247,26 € son ingressos privatis i 119.027,47 € son la cessió a l'administració actuant.**

9.2 Establiment dels costos de transformació del sòl

Els costos associats a la transformació del sòl que preveu la MPOUM per al PAU-1 inclouen tant costos d'urbanització interns, com despeses d'urbanització externa, etc.

Aquest escandall de costos han estat facilitats per l'equip redactor de la MP del POUM.

Cost d'urbanització intern	Rati	Amidament	Import PEM	Import PEC
Zona verda a naturalitzar + pendent 20%	5,00	1.466,75	7.333,75	8.727,16
Zona verda enjardinada	45,00	1.575,76	70.909,20	84.381,95
Vialitat tipus 1 ("amb serveis")	175,00	2.500,42	437.573,50	520.712,47
Vialitat tipus 2 ("sense serveis")	60,00	758,60	45.516,00	54.164,04
Vialitat existent	0,00	774,00	0,00	0,00
Cànon ACA	7.077,31	1,00	7.077,31	7.077,31
Portada canonada aigua	218,50	200,00	43.700,00	52.003,00
Enderrocs	49.039,38	1,00	49.039,38	58.356,86
Altres despeses				
	Rati	Amidament	Import PEM	Import PEC
Imprevistos			42.818,06	50.953,49
Despesa gestió (15% urbanització interna + càrregues externes)				117.813,42 €
Total COSTOS				954.189,69 €

Nota: Costos facilitats per l'equip redactor de la MPOUM.

Tal i com es pot apreciar al quadre anterior, **el cost total de transformació del sòl associats a la MP de POUM ascendeix a la quantitat de 954.189,69 €.**

9.3 Establiment de l'escenari temporal

A partir del tipus i quantia d'ingressos i despeses, i del criteri per a establir els fluxos de caixa establerts anteriorment, es preveu el següent escenari temporal:

INGRESSOS		Anys	0	1	2
Edifici industrial logístic	1.071.247,26 €			100,00%	
TOTAL	1.071.247,26 €				
DESPESES		Anys	0	1	2
Zona verda a naturalitzar + pendent 20%	8.727,16 €			100%	
Zona verda enjardinada	84.381,95 €			100%	
Vialitat tipus 1 ("amb serv eis")	520.712,47 €			100%	
Vialitat tipus 2 ("sense serv eis")	54.164,04 €			100%	
Vialitat existent	0,00 €			100%	
Cànon ACA	7.077,31 €			100%	
Portada canonada aigua	52.003,00 €			100%	
Enderrocs	58.356,86 €			100%	
Vialitat fora àmbit - Pont sobre el torrent de Cal Deus	0,00 €			100%	
Imprevistos	50.953,49 €			100%	
Despesa gestió (15% urbanització interna + càrregues externes)	117.813,42 €			100%	
TOTAL	954.189,69 €				

9.4 Càlcul de la viabilitat econòmica. Càlcul del valor residual

Tenint en consideració els ingressos i despeses segons l'escenari temporal acabat d'exposar, i aplicant la taxa d'actualització calculada anteriorment, es calcula el valor residual del sòl.

INGRESSOS		Anys	0	1	2	
Edifici industrial logístic	1.071.247,26 €		0,00 €	1.071.247,26 €	0,00 €	1.071.247,26 €
TOTAL	1.071.247,26 €	TOTAL	0,00 €	1.071.247,26 €	0,00 €	1.071.247,26 €
		TOTAL INGRESSOS actualitzat	0,00 €	939.690,58 €	0,00 €	939.690,58 €
DESPESES		Anys	0	1	2	
Zona verda a naturalitzar + pendent 20%	8.727,16 €		0,00 €	8.727,16 €	0,00 €	8.727,16 €
Zona verda enjardinada	84.381,95 €		0,00 €	84.381,95 €	0,00 €	84.381,95 €
Vialitat tipus 1 ("amb serv eis")	520.712,47 €		0,00 €	520.712,47 €	0,00 €	520.712,47 €
Vialitat tipus 2 ("sense serv eis")	54.164,04 €		0,00 €	54.164,04 €	0,00 €	54.164,04 €
Vialitat existent	0,00 €		0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €
Cànon ACA	7.077,31 €		0,00 €	7.077,31 €	0,00 €	7.077,31 €
Portada canonada aigua	52.003,00 €		0,00 €	52.003,00 €	0,00 €	52.003,00 €
Enderrocs	58.356,86 €		0,00 €	58.356,86 €	0,00 €	58.356,86 €
Vialitat fora àmbit - Pont sobre el torrent de Cal Deus	0,00 €		0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €
Imprevistos	50.953,49 €		0,00 €	50.953,49 €	0,00 €	50.953,49 €
Despesa gestió (15% urbanització interna + càrregues externes)	117.813,42 €		0,00 €	117.813,42 €	0,00 €	117.813,42 €
TOTAL	954.189,69 €	TOTAL	0,00 €	954.189,69 €	0,00 €	954.189,69 €
		TOTAL DESPESES actualitzat	0,00 €	837.008,50 €	0,00 €	837.008,50 €
		Ingressos-Despeses	0,00 €	117.057,57 €	0,00 €	117.057,57 €
		Ingressos-Despeses Actualitzat	0,00 €	102.682,08 €	0,00 €	102.682,08 €

Dels quadres anteriors es dedueix que el valor residual del sòl total estimat és de **102.682,08 €**, corresponent a **22,25 €/m²** de sòl d'aportació. (4.614,10 m² de sòl d'aportació, segons informació facilitada per l'equip redactor).

Tal i com es pot comprovar, el valor residual del sòl és raonable atès l'aprofitament urbanístic previst, les càrregues urbanístiques i el seu emplaçament.

10. CONCLUSIONS

El present document analitza la viabilitat econòmica de la MODIFICACIÓ PUNTUAL DEL PLA GENERAL D'ORDENACIÓ URBANA DE CANYELLES A L'ÀMBIT DEL PAU-2 AVINGUDA DE VILAFRANCA 3.

A continuació s'exposen els principals valors de l'Avaluació econòmica financera.

- Uns ingressos totals de 1.190.274,73 €.
- Una cessió a l'administració actuant de 119.027,47 €.
- Uns ingressos associats a l'àmbit privat de 1.071.247,26 €.
- Unes despeses de transformació del sòl assumides pel sector de 1954.189,69 €.

A partir d'aquests ingressos i despeses, i per mitjà del mètode residual dinàmic, s'ha establert el valor residual del sòl abans d'urbanitzar. Aquest s'ha estimat en **102.682,08 €**, corresponent a **22,25 €/m2 de sòl d'aportació**. (4.614,10 m2 de sòl d'aportació).

Es considera que el valor residual de l'àmbit de la MP de POUM obtingut és raonable atès l'aprofitament urbanístic i càrregues urbanístiques previstes i el seu emplaçament.

Aquest Estudi econòmic-financer consta de 20 pàgines (inclòs l'índex) i 2 documents annexos.

Barcelona, desembre de 2024

46744370K

ENRIC

GONZALEZ (R:

B67542134)

Firmado digitalmente por 46744370K ENRIC GONZALEZ (R: B67542134)
Número de reconocimiento (DN):
2.5.4.13-Reg08005/HojaB-542604 /
Tomo=47144 /Folio=214 /Fecha=10/12/2019 /
Inscripción=1, serial=Numero=IDCES=46744370K,
givenName=ENRIC, sn=GONZALEZ DURAN,
cn=46744370K ENRIC GONZALEZ (R: B67542134),
2.5.4.97-VATES=B67542134, ou=VIA, ECONOMIA I
URBANISME S.L.P., c=ES
Fecha: 2024.12.23 14:15:58 +0100'

Enric González Duran, arquitecte

Georgina Vázquez Utzet, arquitecta

VIA, economia i urbanisme, SLP

Aclariment per al conjunt del document

Cal tenir en consideració que tots els càlculs s'han dut a terme per mitjà de fulls de càlcul electrònics. En els quadres del document únicament apareixen els valors amb dos decimals, mentre que els fulls de càlcul usen molts més decimals per als seus càlculs interns. És per aquest motiu que és possible que hi hagi diferències mínimes no significatives entre els valors expressats als quadres del document i aquells que resultarien de l'operació matemàtica usant únicament els decimals expressats als quadres. En tot cas, els valors correctes són els valors expressats al document atès que incorporen en els seus càlculs tots els decimals emprats al full de càlcul.

Document 1

Recull de les mostres de mercat

01.



10 fotos Mapa

Alquiler de Local o nave en L'Arboç

Baix Penedès, Tarragona [Ver mapa](#)

34.104 €/mes

8.526 m² | 4,00 €/m²

Comentario del anunciante

Disponible en: [Español](#) | [English](#) | [Otros idiomas](#) ▾

Nave industrial en alquiler de 8.526 m² edificada en un solar 14.302 m² ampliable hasta 14.641 m². Dispone de 7.295 m² industriales con altura de 8,50 m conformados por 4 naves adosadas y sin cierres intermedios con puertas tanto peatonales como de paso rodado, 902 m² de oficinas con altura de 2,70 m y 329 m² de otros equipamientos. Nave muy bien situada y comunicada por la AP-2, AP-7, N-340 y C-51. Con potencia de 400 Kw ampliable a 2.000 kw, puente grúa de capacidad 32 tn, un depósito de gasóleo de 25.000 l. y dos por agua de recirculación, red completa de saneamiento e instalaciones de protección y prevención de incendios y con climatización en las oficinas.

Características básicas

- 8.526 m² construidos
- Segunda mano/buen estado

Certificado energético

- No indicado

Pregunta al anunciante

Hola, me interesa este inmueble y me gustaría hacer una visita.
Un saludo

[Contactar](#)

Ver teléfono

Referencia del anuncio
3133

Profesional
Dpto. Comercial

Masachs Naus
Industrials S.L.
Terrassa



Profesional
Dpto. Comercial

Masachs Naus
Industrials S.L.
Terrassa





Pregunta al anunciante

Hola, me interesa este inmueble y me gustaría hacer una visita.
Un saludo

Contactar

Ver teléfono

Referencia del anuncio
3133

Profesional
Dpto. Comercial

Masachs Naus
Industrials S.L.
Terrassa



Industrials S.L.
Terrassa





Terrassa

Ubicació
 L'Arboç
 Baix Penedès, Tarragona

Por privacidad, el anunciante no ha indicado la ubicación exacta del inmueble.

Masachs Naus
 Industrials S.L.
 Terrassa

Google Maps interface showing route options from Ctra. Cristalera, 20, 43720 L'Arboç, Tarragona to N-340, 181-179, 08720 Vilafranca del Penedès.

per N-340 12 min
 La ruta més ràpida actualment per festat del trànsit

12,6 km



Antiguitat considerada: 2000 (segons fotografies)
 Distància a autopista/autovia: 12.6 km.

02.



 4 fotos  Mapa

Alquiler de Nave en De la Forja, Polígono industrial El Foix, 1

L'Arboç [Ver mapa](#)

35.000 €/mes

Fianza de 3 meses

8.350 m² | 4,19 €/m²

Comentario del anunciante

Disponible en: [Español](#) | [English](#) | [Otros idiomas](#) ▾

Terreno 15.000 m2. Toda una manzana. 8.350m2 edificado. Resto terreno asfaltado.

Altura naves 10m. Construcción del 1995.

Transformador de alta de 1000KW. Agua y Gas.

Fácil acceso. Entrada del Polígono Industrial. Buena movilidad para camiones grandes.

A 55Km de Barcelona y 12Km de Vilafranca del Penedés. Buena comunicación.

Características básicas

- 8.350 m² construidos
- 1 planta
- Segunda mano/buen estado
- Distribución diáfana
- 5 aseos o baños
- Hace esquina
- Última actividad: INDUSTRIA PLASTICOS

Edificio

- Bajo

Equipamiento

- Almacén/archivo

Certificado energético

• Consumo: **A**

• Emisiones: **A**

[Ver etiqueta de calificación energética](#) ▾

Pregunta al anunciante

El anunciante prefiere ser contactado solo por teléfono.

[Ver teléfono](#)

Referencia del anuncio

104197618

Ferran Serra



Pregunta al anunciante

El anunciante prefiere ser contactado solo por teléfono.

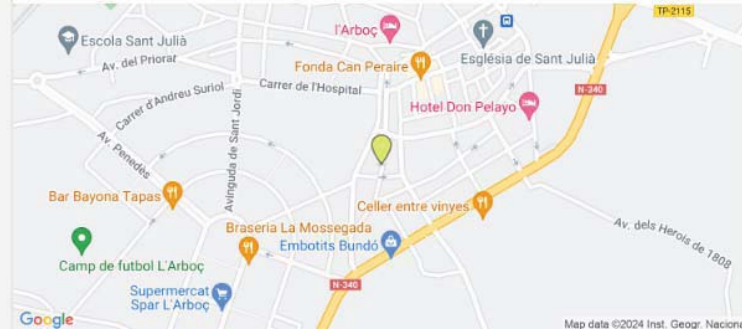
[Ver teléfono](#)

Referencia del anuncio
104197618

Ferran Serra

Ubicación

De la Forja, Polígono industrial El Foix, 1
Urb. POLIGONO INDUSTRIAL EL FOIX
L'Arboç
Baix Penedès, Tarragona




Antiguitat considerada: 2000 (font cadastre)

Distància a autopista/autovia: 9.8 km.

idealista

[Pon tu anuncio gratis](#)
[Tus favoritos](#)
[Tus búsquedas](#)
[Chat](#)
Andrea B...

<< Locales o naves en Les Casernes - Sant Jordi



70 fotos
5 planos
Virtual tour
Mapa

Alquiler de Nave en Les Casernes - Sant Jordi

Vilanova i la Geltrú [Ver mapa](#)

14.000 €/mes

4.381 m² | 3,20€/m²

Guardar favorito
Descartar
Compartir

Escribe una nota personal (sólo tú podrás verla)

Comentario del anunciante

Disponible en: [Español](#) [English](#) [Otros idiomas](#)

Fantástica nave logística, o ideal para concesionario u otra actividades en Vilanova i la Geltrú. En el Polígono Industrial Santa Magdalena.

Nave esquinera, con estructura super-reforzada, ya que toda la terraza puede soportar mucho peso, ya que estaba planeada como parking de automóviles.

La parcela es de aproximadamente 5.600 m2. En planta sótano son unos 1.630 m2, en primera planta unos 1.630 m2, en segunda planta unos 1.630 m2, y un terrado de 1.600 m2. Son metrajés aproximados.

SI DESEA VISITAR EL INMUEBLE NO DUDE EN CONTACTAR CON NOSOTROS
 PRECISAMOS INMUEBLES EN VENTA Y ALQUILER PARA NUESTROS CLIENTES
 EXTRANJEROS Y INVERSIONISTAS A NIVEL NACIONAL E ISLAS
 SI USTED TIENE ALGUNA PROPIEDAD PARA VENDER Y ALQUILAR NO DUDE EN
 CONTACTAR CON NOSOTROS AL

[Documento sin valor contractual, sujeto a cambios y revisiones por motivos técnicos, constructivos o comerciales. Las discreciones y especificaciones contenidas en este documento podrían variarse, siendo sustituidas por otras de igual o superior calidad. Mobiliario y elementos de decoración no incluidos. La información aquí contenida está sujeta a actualizaciones sin previo aviso, por lo que debe ser confirmada en cada caso].

Si tienes alguna duda recuerda que puedes hablar con **ALEMANY** por chat.

Características básicas

- 4.381 m² construidos, 4.380 m² útiles
- Segunda mano/buen estado
- Distribución diáfana
- 5 aseos o baños
- Construido en 2009

Edificio

- Bajo

Certificado energético

- Inmueble exento

Pregunta al anunciante

Hola, me interesa este inmueble y me gustaría hacer una visita.
 Un saludo

Contactar por chat

Ver teléfono

Referencia del anuncio
A01593

Profesional
ALEMANY REAL ESTATE

ALEMANY REAL ESTATE
 Vilanova i la Geltrú

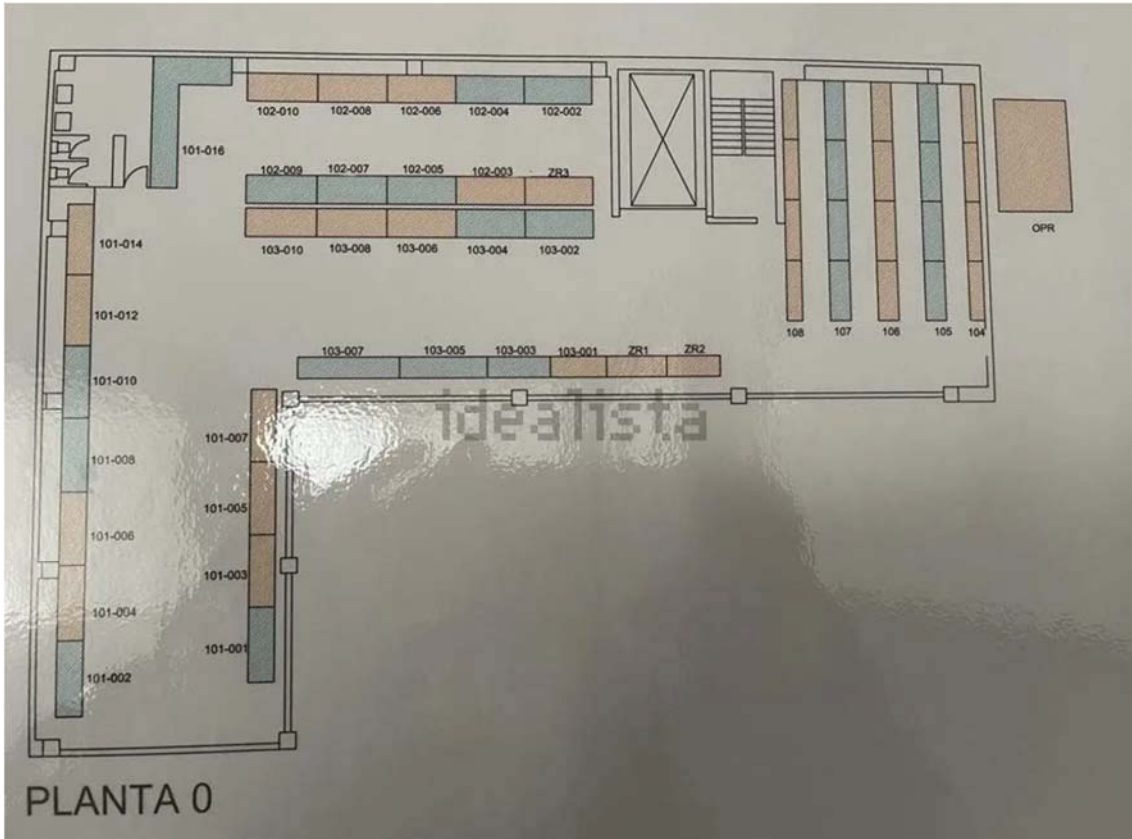
+34 934 08012 Barcelona
 APLICADA A 871 via@via-urbanisme.com
 L'URBANISME 115 www.via-urbanisme.com

OUA
gamma

Avaluació Econòmica-Financera de la MP del POUM de
 Canyelles en l'òmbit del PAU-2. Avinguda Vilafranca 3.
 ANNEXOS

Ref.V-20591b.EVE. Ap. In.
 Data desembre 2024
 Annexos. Pàg. núm. 8





PLANTA 0

Ubicación

Distrito Les Casernes - Sant Jordi

Vilanova i la Geltrú

Garraf, Barcelona



Antiguitat considerada: 2005 (font anunci idealista)


Distància a autopista/autovia: 2.7 km.

Alçada: 3.5 mts (segons fotos)

idealista

[Pon tu anuncio gratis](#)
[Tus favoritos](#)
[Tus búsquedas](#)
[Chat](#)
Andrea B...

[← Locales o naves en L'Arboç](#)



29 fotos
2 planos
Vídeo
Mapa

Alquiler de Nave en calle del Vidre s/n

L'Arboç [Ver mapa](#)

35.000 €/mes

8.020 m² | 4,36€/m²

Guardar favorito
Descartar
Compartir

Escribe una nota personal (sólo tú podrás verla)

Comentario del anunciante

Disponible en: [Español](#) [English](#) [Otros idiomas](#)

Nave industrial aislada, tipo C

7.748 m2 de planta baja sectorizada

Altura de 10 metros

195 m2 de oficinas en primera planta

Estructura para puente grúa de 30 tn

Transformador de 1.000 kW

Todas las instalaciones en buen estado

Suministros gas natural, agua y fibra óptica

Protección contra incendios con BIEs

3 puertas TIR

3 puertas camión

Puerta peatonal independiente

Patio perimetral pavimentado y vallado

Estructura de hormigón

Cubierta tipo sandwich

Aseos y vestuarios

Parcela de 14.277 m2

Integrado en la comarca de Baix Penedès, se situa a 41 kilòmetros de Tarragona. El término municipal está atravesado por la Autopista del Mediterráneo (AP-7) y por la carretera nacional N-340, entre los pK 1200 y 1203, además de por carreteras locales que permiten la comunicación con Bañeras y Castellet y Gornal.

Si tienes alguna duda recuerda que puedes hablar con Franklin por chat.

Pregunta al anunciante


Hola, me interesa este inmueble y me gustaría hacer una visita.
Un saludo

Contactar por chat


[Ver teléfono](#)

Referencia del anuncio
106718722

Profesional
Franklin Franklin



FRANKLIN
Barcelona



FRANKLIN
CONSULTORS

Pregunta al anunciante


Hola, me interesa este inmueble y me gustaría hacer una visita.
Un saludo

Contactar por chat


[Ver teléfono](#)

Referencia del anuncio
106718722

Profesional
Franklin Franklin



FRANKLIN
Barcelona



FRANKLIN
CONSULTORS



VIABILITAT ECONÒMICA APLICADA A L'URBANISME



+34 934 08012 Barcelona
871 via@via-urbanisme.com
115 www.via-urbanisme.com

Avaluació Econòmica-Financera de la MP del POUM de Canyelles en l'òmbit del PAU-2. Avinguda Vilafranca 3. ANNEXOS

Ref.V-20591b.EVE. Ap. In. Data desembre 2024 Annexos. Pàg. núm. 11

Características básicas

- 8.020 m² construidos
- 1 planta
- Segunda mano/buen estado
- Distribución 6 estancias
- 4 aseos o baños
- Situado a pie de calle
- Hace esquina
- Construido en 2008

Equipamiento

- Almacén/archivo
- Tiene oficina

Certificado energético

- Inmueble exento

Pregunta al anunciante

Hola, me interesa este inmueble y me gustaría hacer una visita.
Un saludo

[Contactar por chat](#)

[Ver teléfono](#)

Referencia del anuncio
106718722



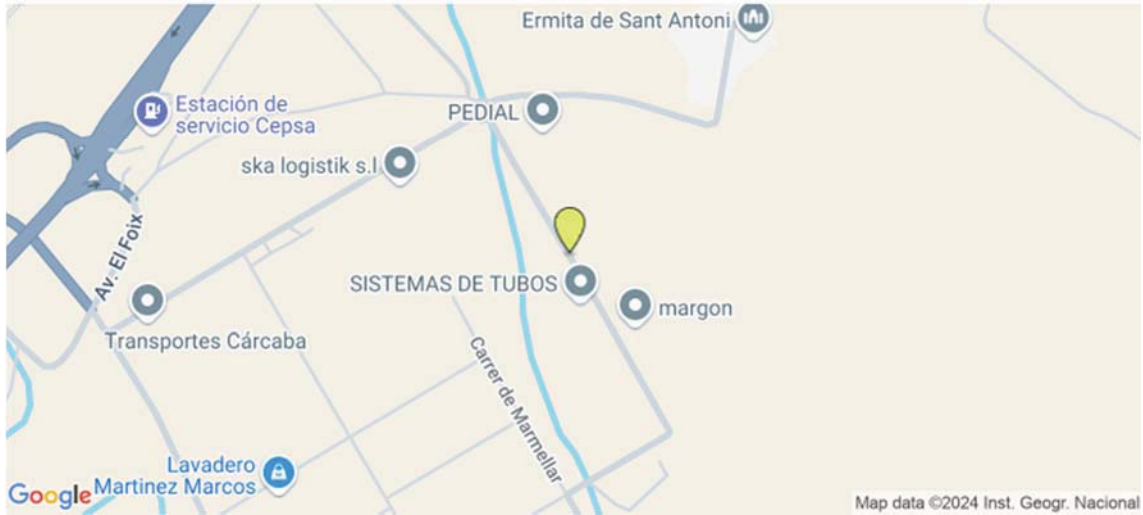


Ubicació

Calle del Vidre s/n

L'Arboç

Baix Penedès, Tarragona




Antiguitat considerada: 2008 (font anunci idealista)

Distància a autopista/autovia: 1,00 km.

Alçada: 10 mts

idealista Pon tu anuncio gratis Tus favoritos Tus búsquedas Chat Andrea B...

« Locales o naves en tu zona dibujada 5 de 25 locales o naves « Anterior Siguiente »



15 fotos Plano Mapa

Alquiler de Nave en avenida de Cal Rubió, 2

Santa Margarida i els Monjos [Ver mapa](#)

49.870 €/mes

9.974 m² | 5,00€/m²

Guardar favorito Descartar Compartir

Comentario del anunciante

Disponible en: [Español](#) | [English](#) | [Otros idiomas](#)

Plataforma logística tipo B

9.091 m² de planta baja industrial

366 m² de oficinas en planta primera

82 m² de oficinas en planta baja

321 m² de altillo

112 m² de zonas comunes

Estructura de hormigón.

Cubierta tipo deck

10,50 metros de altura libre en planta baja.

13 muelles de carga

1 puerta TIR con rampa de acceso rodado

Aseos y vestuarios equipados.

Amplios patios para la maniobra de trailers

Imagen corporativa y gran visibilidad.

Preparada para carga de fuego media 5 con rociadores ESFR.

Plazas de aparcamiento.

Resistencia pavimentos 5Tn/m²

Certificado LEED Gold.

Santa Margarida i els Monjos es un municipio situado en el sudeste de la comarca del Alt Penedès, a la depresión Pre-litoral, y es atravesado por el río Foix.

Santa Margarida i els Monjos se encuentra situado a 50 Km. de distancia, tanto de Barcelona como de Tarragona, y es atravesado por importantes cauces de comunicación: la autopista AP-7 (con entrada y salida a 2 km. del casco urbano); la carretera N-340; la línea R4, con la estación de los Monjes y la línea de Alta Velocidad entre Barcelona y Madrid. Esta red de comunicaciones ha favorecido que el municipio se desarrollara, ya desde comienzos de siglo XX, con una importante actividad industrial y residencial.

Pregunta al anunciante

Hola, me interesa este inmueble y me gustaría hacer una visita.
Un saludo


[Contactar por chat](#)

[Ver teléfono](#)

Referencia del anuncio
3631

Profesional
Franklin Franklin

FRANKLIN
Barcelona



Pregunta al anunciante

Hola, me interesa este inmueble y me gustaría hacer una visita.
Un saludo


[Contactar por chat](#)

[Ver teléfono](#)

Referencia del anuncio
3631

Profesional
Franklin Franklin

FRANKLIN
Barcelona



Características básicas

- 9.974 m² construidos
- 1 planta
- Segunda mano/buen estado
- Distribución diáfana
- 2 aseos o baños, adaptados para minusválidos
- Situado a pie de calle

Equipamiento

- Almacén/archivo
- Tiene oficina

Certificado energético

- Inmueble exento

Pregunta al anunciante

Hola, me interesa este inmueble y me gustaría hacer una visita.
Un saludo

[Contactar por chat](#)

[Ver teléfono](#)



Ubicació

Avenida de Cal Rubió, 2
Santa Margarida i els Monjos
Alt Penedès, Barcelona



Antiguitat considerada: 2024 (font anunci idealista)


Distància a autopista/autovia: 2,00 km.

Alçada: 10,50mts

idealista

[Pon tu anuncio gratis](#)
[Tus favoritos](#)
[Tus búsquedas](#)
[Chat](#)
Andrea B...

<< Locales o naves en Centro Pueblo



2 fotos
Mapa

Alquiler de Nave en Centro Pueblo

Sant Pere de Ribes [Ver mapa](#)

13.500 €/mes

4.500 m² | 3,00€/m²

Guardar favorito
Descartar
Compartir

Escribe una nota personal (sólo tú podrás verla)

Comentario del anunciante

Disponible en: [Español](#) | [English](#) | [Otros idiomas](#)

Características de la nave:

Superficie construida: 4.500 m²

Cerramientos mixtos

Estructura metálica

Puertas TIR

Acceso peatonal independiente

Altura libre de 6.5 m

Medidas PCI

Instalación eléctrica

Superficies diáfanos

Polígono industrial consolidado

Excelente comunicaciones viarias

Le invitamos a que visite nuestra web dónde podrá encontrar más información sobre este inmueble y, ver otras opciones que puedan ser de su interés. No dude en contactar con nosotros ante cualquier consulta que pueda surgirle.

Si tienes alguna duda recuerda que puedes hablar con **Carlos Maurits** por chat.

Características básicas <ul style="list-style-type: none"> - 4.500 m² construidos, 4.222 m² útiles - 1 planta - Segunda mano/buen estado - Distribución 4 estancias - 3 aseos o baños - Situado a pie de calle - 2 escaparates Edificio <ul style="list-style-type: none"> - Bajo 	Equipamiento <ul style="list-style-type: none"> - Almacén/archivo Certificado energético <ul style="list-style-type: none"> - Inmueble exento
---	---

Pregunta al anunciante


Hola, me interesa este inmueble y me gustaría hacer una visita.
 Un saludo

[Contactar por chat](#)

[Ver teléfono](#)

Referencia del anuncio
A11356

Profesional
Carlos Maurits Küppers

Nolkers Consulting
Barcelona


Pregunta al anunciante


Hola, me interesa este inmueble y me gustaría hacer una visita.
 Un saludo

[Contactar por chat](#)

[Ver teléfono](#)

Referencia del anuncio
A11356

Profesional
Carlos Maurits Küppers

Nolkers Consulting
Barcelona


VIA

VIABILITAT ECONÒMICA APLICADA A L'URBANISME

+34 934 08012
 Rambla de Prst 2, 1r 2a A
 08012 Barcelona
 via@via-urbanisme.com
 www.via-urbanisme.com

OUA
gamma

Evaluació Econòmica-Financera de la MP del POUM de Canyelles en l'òmbit del PAU-2. Avinguda Vilafranca 3. ANNEXOS

Ref.V-20591b.EVE. Ap. In. Data desembre 2024 Annexos. Pàg. núm. 18



Ubicación

Distrito Centro Pueblo
Sant Pere de Ribes
Garraf, Barcelona



Antiguitat considerada: 2009 (font anunci idealista)

Distància a autopista/autovia: 1,00 km.

Alçada: 2,1 mts



9 fotos Mapa

Alquiler de Nave en calle Sumoi

Olèrdola Ver mapa

25.000 €/mes

7.800 m² | 3,21€/m²

Guardar favorito

Descartar

Compartir

Escribe una nota personal (sólo tú podrás verla)

Comentario del anunciante

Disponible en: [Español](#) [English](#) [Otros idiomas](#)

Se alquila nave industrial aislada de 7.150 m², con un altillo de 800 m² y oficinas de 362 m². La nave tiene una anchura de 74 metros y una longitud de 96 metros, con una estructura de prefabricado de hormigón.

La propiedad dispone de 4 muelles de carga, lo que la hace ideal para operaciones logísticas de gran volumen. Además, cuenta con medidas de protección contra incendios, como bocas de incendio y detectores de humo, garantizando un alto nivel de seguridad.

Características básicas

- 7.800 m² construidos
- 2 plantas
- Segunda mano/buen estado
- Distribución 2 estancias
- 2 aseos o baños
- Situado a pie de calle
- Hace esquina
- 2 escaparates
- Construido en 2005

Edificio

- Bajo

Equipamiento

- Sistema de alarma
- Salida de humos
- Tiene oficina
- Puerta de seguridad

Certificado energético

- Inmueble exento

Pregunta al anunciante

Hola, me interesa este inmueble y me gustaría hacer una visita.
Un saludo

Contactar por chat

Ver teléfono

Referencia del anuncio
NAU-0209

Profesional
PROARC .

Proarc Inmobiliaria
Vilafranca del
Penedès

Immobiliera
PROARC
Industrial

Pregunta al anunciante

Hola, me interesa este inmueble y me gustaría hacer una visita.
Un saludo

Contactar por chat

Ver teléfono

Referencia del anuncio
NAU-0209

Profesional
PROARC .



Ubicació

Calle Sumoi

Olèrdola

Alt Penedès, Barcelona



Antiguitat considerada: 2005 (font anunci idealista)

Distància a autopista/autovia: 1,00 km.

Alçada: 8 mts (segons les fotos)

idealista Pon tu anuncio gratis Tus favoritos Tus búsquedas Chat Andrea B...

← Locales o naves en Bellvei




Foto Mapa

Alquiler de Nave en Bellvei

Baix Penedès, Tarragona [Ver mapa](#)

15.000 €/mes

5.100 m² | 2,94€/m²

Guardar favorito Descartar Compartir

Pregunta al anunciante

Hola, me interesa este inmueble y me gustaría hacer una visita.
Un saludo


Contactar por chat

[Ver teléfono](#)

Referencia del anuncio
NAUBP-0045

Profesional
Hanne .

Proarc Inmobiliaria
Vilafranca del
Penedès



Comentario del anunciante

Disponible en: [Español](#) [English](#) [Otros idiomas](#)

Nave Tipo C
Alquiler de nave de 5000 m2 sobre parcela de 6200m2
Nave diáfana con muelle de carga

Alquiler precio +IVA
Honorarios agencia no incluidos en el precio.
Para cualquier consulta, no duden en contactarnos.

Si tienes alguna duda recuerda que puedes hablar con Hanne por chat.

Características básicas

- 5.100 m² construidos, 4.957 m² útiles
- Segunda mano/buen estado
- Distribución diáfana
- Situado a pie de calle
- Hace esquina
- Construido en 2005

Edificio

- Planta 1ª

Equipamiento

- Almacén/archivo

Certificado energético

- Inmueble exento

Pregunta al anunciante

Hola, me interesa este inmueble y me gustaría hacer una visita.
Un saludo

Contactar por chat

[Ver teléfono](#)

Referencia del anuncio
NAUBP-0045

Profesional
Hanne .

Proarc Inmobiliaria
Vilafranca del
Penedès





VIABILITAT ECONÒMICA APLICADA A L'URBANISME

+34 934 08012
0871 08012 Barcelona
via@via-urbanisme.com
www.via-urbanisme.com



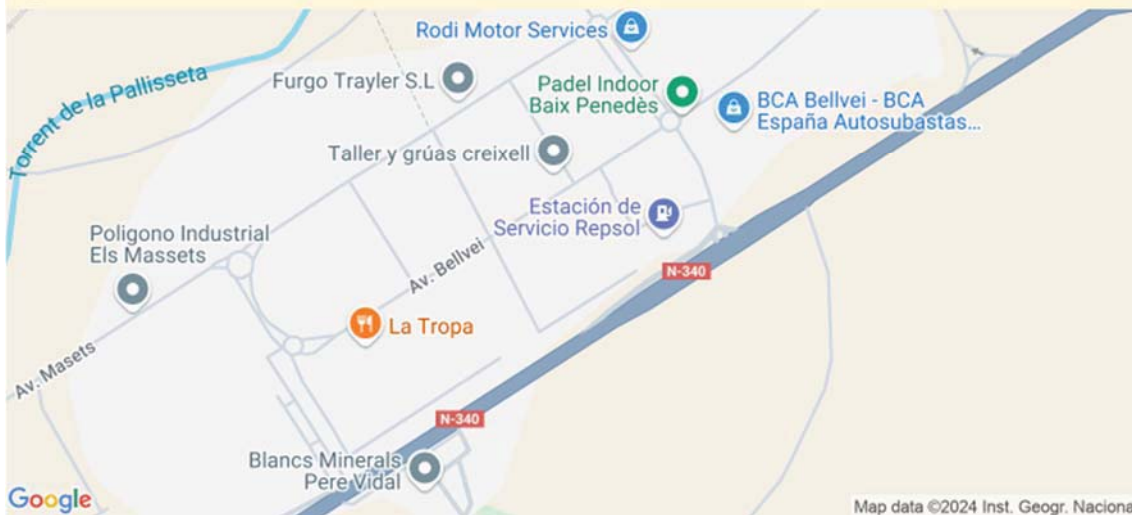
Avaluació Econòmica-Financera de la MP del POUM de Canyelles en l'òmbit del PAU-2. Avinguda Vilafranca 3. ANNEXOS

Ref.V-20591b.EVE. Ap. In. Data desembre 2024 Annexos. Pàg. núm. 23

Ubicación

Baix Penedès, Tarragona

i Por privacidad, el anunciante no ha indicado la ubicación exacta del inmueble.



Antiguitat considerada: 2005 (font anunci idealista)

Distància a autopista/autovia: 1,00 km.

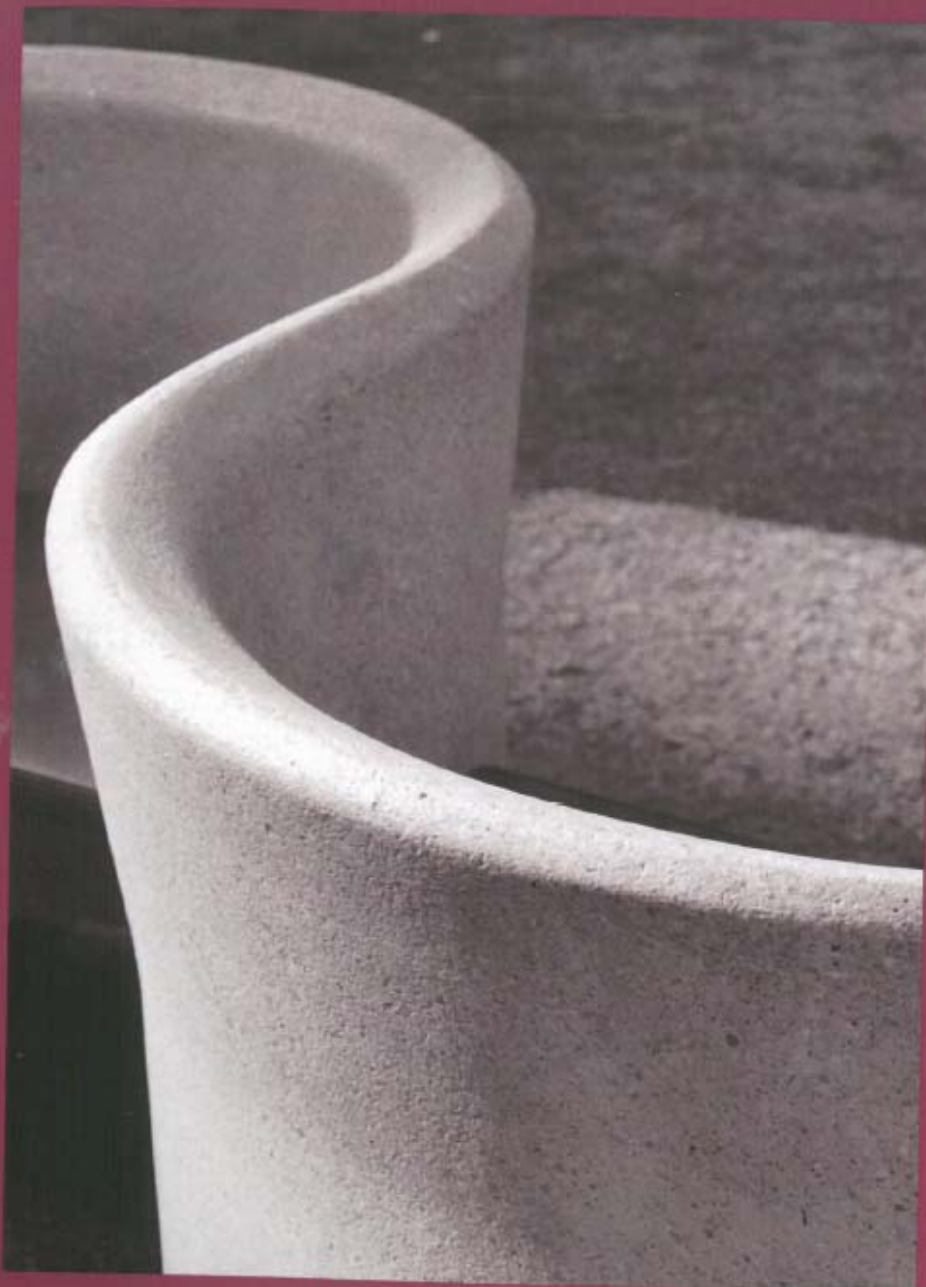
Alçada: 8 mts (segons les fotos)

Document 2

Reproducció parcial de la revista BEC del primer trimestre de 2024

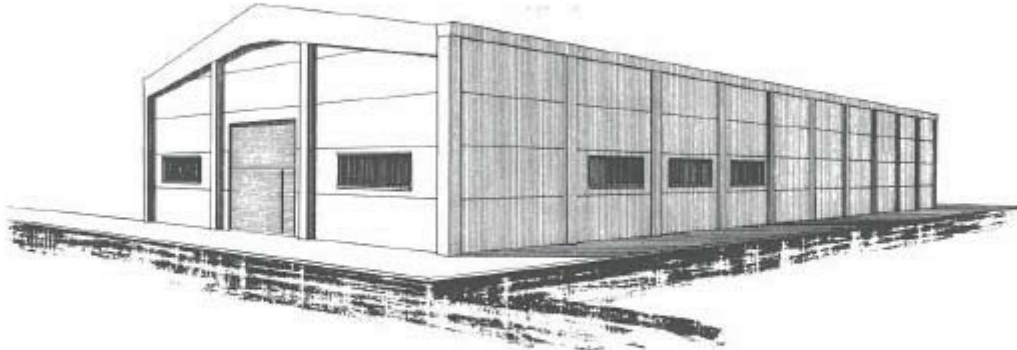
Nº 337
1
TRIMESTRE

2024 AÑO LXXXV



BOLETÍN ECONÓMICO DE LA CONSTRUCCIÓN

NAVE INDUSTRIAL



Valor en € por m² edificado sobre rasante, incluido el 20 % b. industrial y g. generales

Movimiento de tierras	5,70	Fontanería	4,61
Cimentación	35,25	Material sanitario y grifería	3,94
Estructura, pórticos y correas	118,07	Electricidad	25,65
Saneamiento	34,21	Vidriería	2,02
Albañilería gruesa	87,85	Pintura	3,05
» cubierta	66,00	Total	511,18
» solados	65,23	Seguridad y salud, 2 %	10,22
» acabados interiores	4,71	Honorarios técnicos y permisos de obra, 11,8 %	60,32
» ayudas a industriales ...	5,96	Total €/m²	581,72
Yesería y cielorrasos	31,18		
Cerrajería	6,11		
Carpintería exterior	12,06		
» interior	2,58		

DESCRIPCION

Movimiento de tierras: La necesaria para la cimentación y red de albañiles. - **Cimentación:** Zapatas rígidas de hormigón (1,20 m profundidad) en pilares y riostra perimetral de unión, cimentación corrida en paredes interiores zona oficinas. - **Estructura:** Pórticos hormigón armado con riostra-canal a ambos lados de la nave y viguetas de hormigón armado autorresistentes. - **Saneamiento:** Red separativa hasta el sifón general. - **Albañilería gruesa:** Placas prefabricadas de hormigón de 12 cm, sin acabados posteriores por ambas caras. Divisiones interiores: fábrica de ladrillo hueco de 10 cm. - **Albañilería cubierta:** Placa metálica grecada con aislamiento térmico incorporado, lucernarios (12 % superficie de la cubierta) de P.V.G. translúcido, incluyendo aspiradores estáticos. - **Albañilería solados:** Pavimento de hormigón de 15 cm con mallazo de 15.15-5 colocado sobre encachado de grava y acabado con grano de cuarzo de 3 mm de grueso, terrazo zona oficinas y gres en aseos. - **Albañilería acabados interiores:** Revoco y posterior alicatado en aseos, rodapié de mármol prefabricado en zona oficinas. - **Albañilería ayudas a industriales:** Las necesarias. - **Yesería y cielorrasos:** Paredes a buena vista y placas lisas en cielorraso oficina y aislante térmico en cielorraso de la nave. - **Cerrajería:** Rejas perfiles laminado en frío en ventanas. - **Carpintería exterior:** De hierro en ventanas y puertas basculantes metálicas en acceso nave. - **Carpintería interior:** De madera en interior oficinas. - **Fontanería:** Acometidas en hierro y derivaciones en cobre, sólo agua fría. - **Material sanitario y grifería:** Porcelana blanca, grifería calidad normal. - **Electricidad:** La necesaria para iluminación, no se ha contado la propia de la Industria. - **Vidriería:** Luna de 3 mm (vidrio doble). - **Pintura:** Al plástico en interior oficinas y al esmalte sobre los elementos metálicos.

Se ha considerado que las oficinas ocupan un 6 % de la superficie de la nave.
Aparatos iluminación (200 Lux) supone un incremento de 4,58 €/m².

En caso de realizarse los cerramientos exteriores con bloques de hormigón hueco, a cara vista, de 20 cm de espesor, se deberá incrementar el precio en 4,42 €/m².

3.4 Informe de sostenibilitat econòmica de la MP del POUM de
Canyelles en l'àmbit del PAU-2 Avinguda Vilafranca 3
Balanç conjunt dels PAU-1 i PAU-2

**Informe de sostenibilitat econòmica de la MP del POUM de
Canyelles en l'àmbit del PAU-2 Avinguda Vilafranca 3
Balanç conjunt dels PAU-1 i PAU-2**

Redactat per:
Enric González Duran, arquitecte
Georgina Vázquez Utzet, arquitecta
VIA, ECONOMIA i URBANISME, SLP

Sol·licitat per:
OUA-Gamma SL

Data: desembre 2024
Referència interna VIA: V-20591b.ISE. Ap. In

Índex

1. INTRODUCCIÓ	2
2. MARC LEGAL	3
3. DESCRIPCIÓ DE LA MP DEL POUM	4
3.1 Contextualització	4
3.2 Objectius.....	5
3.3 Descripció i justificació de la proposta d'ordenació	5
4. PARÀMETRES URBANÍSTICS	7
5. JUSTIFICACIÓ DE LA SUFICIÈNCIA I ADEQUACIÓ DEL SÒL DESTINAT A USOS PRODUCTIUS	8
6. LA HISENDA MUNICIPAL	8
6.1 Ingressos municipals.....	8
6.2 Despeses municipals.....	9
7. EL PRESSUPOST MUNICIPAL DE CANYELLES	10
7.1 Evolució del pressupost municipal	10
7.2 Evolució dels ingressos.....	11
7.3 Evolució de les despeses	12
8. INGRESSOS	13
8.1 Ingressos derivats de l'operació	13
8.2 Càlcul dels nous ingressos vinculats a l'operació.....	14
9. DESPESES	15
9.1 Despeses derivades de l'operació.....	15
9.2 Càlcul de les despeses derivades de l'operació	15
10. SOSTENIBILITAT ECONÒMICA. CONCLUSIONS DE L'ESTUDI	18

1. INTRODUCCIÓ

Aquest document d'Informe de Sostenibilitat econòmica està redactat per Enric González Duran arquitecte DALF expert en valoracions urbanístiques i Georgina Vázquez Utzet arquitecta Màster en Gestió Urbanística; del despatx professional VIA, ECONOMIA i URBANISME, SLP; per encàrrec del despatx OUA-Gamma SL.

El present document analitza la sostenibilitat econòmica de la Modificació puntual del POUM de Canyelles en l'àmbit del PAU-1 i PAU-2 Avinguda Vilafranca. En aquest sentit, en data abril 2024 i amb referència interna V-20591, es va dur a terme l'Informe de Sostenibilitat del PAU-1 de manera individualitzada.

En aquest document, es duen a terme els càlculs propis del PAU-2 per, posteriorment, calcular el balanç econòmic del conjunt dels PAU-1 i PAU-2.

L'objecte del present Informe de Sostenibilitat Econòmica (ISE) és ponderar l'impacte de les actuacions previstes en el present expedient en les finances públiques de les administracions responsables de la implantació i manteniment de les infraestructures i de la implantació i prestació dels serveis necessaris.

L'objectiu és justificar que el desenvolupament de la proposta de planejament proposada no té un impacte negatiu en les finances municipals.

Barcelona, desembre de 2024

46744370K

ENRIC

GONZALEZ (R:

B67542134)

Firmado digitalmente por 46744370K ENRIC GONZALEZ (R: B67542134)
Nombre de reconocimiento (DN): 2.5.4.13=Reg08005#objeB-542604 / Tomo47144 / Folio214 / Fecha:10/12/2019 / Inscripción:1, serialNumber=DCE5-46744370K, givenName=ENRIC, sn=GONZALEZ DURAN, cn=46744370K ENRIC GONZALEZ (R: B67542134), 2.5.4.97=VATES-B67542134, o=VIA, ECONOMIA I URBANISME S.L.P., c=ES
Fecha: 2024.12.23 14:17:08 +01'00'

Enric González Duran, arquitecte

Georgina Vázquez Utzet, arquitecta

VIA, economia i urbanisme, SLP

2. MARC LEGAL

El Decret legislatiu 1/2010, de 3 d'agost, pel qual s'aprova el Text refós de la Llei d'Urbanisme determina en l'article 96 que les modificacions de planejament estan subjectes a les mateixes disposicions que en regeixen la formació.

L'article 59.3.d determina que els documents de planejament general han d'incloure:

L'informe de sostenibilitat econòmica, que ha de contenir la justificació de 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.

L'objecte del present informe de sostenibilitat econòmica és ponderar l'impacte de les actuacions previstes en el present expedient en les finances públiques de les administracions responsables de la implantació i manteniment de les infraestructures i de la implantació i prestació dels serveis necessaris. Així com justificar la suficiència i adequació del sòl destinat a usos productius.

L'objectiu és justificar que el desenvolupament de la proposta de planejament proposada no té un impacte negatiu en les finances municipals.

3. DESCRIPCIÓ DE LA MP DEL POUM

Nota: Aquest apartat és un recull de la documentació facilitada per l'equip redactor de la MP del POUM.

3.1 Contextualització

(reproducció parcial del punt 1.1 Introducció de la Memòria Informativa)

La present Modificació puntual del POUM de Canyelles es redacta per la necessitat de revisar l'ordenació vigent dels Polígons d'actuació urbanística no desenvolupats PAU-1 i PAU-2 situats a l'Avinguda Vilafranca.

Ambdós àmbits presenten un elevat estat de degradació degut a l'abandonament de les infraestructures de les edificacions existents, així com també, dels terrenys que conformen els àmbits d'actuació, motiu pel qual suposa un problema de salubritat a causa de la falta de manteniment durant les darreres dècades.

Morfològicament els àmbits dels PAUs tenen un caràcter de centralitat respecte la seva posició amb el municipi de Canyelles, motiu pel qual la present modificació es planteja com una oportunitat d'interès municipal per la millora i desenvolupament d'un àmbit, que fins la data, comporten un deteriorament amb la imatge del municipi als residents i visitants d'aquest.

Des d'un punt de vista urbanístic, l'ordenació que proposa el planejament municipal vigent no s'ajusta ni respon a les determinacions i necessitats d'un àmbit de caràcter industrial que es situa en una posició estratègica dins del municipi.

En conseqüència, l'impacte socioeconòmic que suposa la transformació dels sòls delimitats pels citats polígons d'actuació, va estretament lligada a les noves polítiques econòmiques i industrials, adaptant la modificació dels instruments de planejament a les necessitats i realitats d'un entorn que afavoreix la regeneració d'un àmbit que amb el temps ha quedat obsolet, fins a presentar signes de degradació i abandonament pel conjunt del municipi.

En aquest context, són molt rellevants els estudis previs realitzats per el desenvolupament dels sectors, als quals, s'analitzen els diferents factors que tenen per objectiu repensar una alternativa d'ordenació que completi i re valoritzi la potència del sector industrial de Canyelles, així com, de la seva conurbació, en bona part lligat al sector primari i terciari.

A tall de síntesi, la Modificació té en compte el nou Pacte nacional per a la indústria 2022-2025, document al qual, és un ambiciós acord programàtic per transformar el model industrial del país, relançar l'economia productiva, augmentant el pes de la indústria en l'estructura econòmica, així com també, fer que la indústria sigui més digitalitzada, innovadora, sostenible i generadora d'ocupació, i atorgar un marc d'estabilitat temporal a la política industrial. Entre les actuacions que es plantegen en el marc del nou Pacte nacional, i d'acord amb la proposta que es presenta se'n destaca l'objectiu núm. 13. Incrementar la disponibilitat de sòl industrial amb uns serveis i instal·lacions adequats, especialment el de grans dimensions.

La manca de sòl industrial i logístic és una realitat present en l'àmbit territorial, motiu pel qual pot dificultar les oportunitats d'inversió de nous projectes o de creixements empresarials i una certa competència entre la indústria logística, que són activitats complementàries.

Cal tenir en compte, que ençà de la delimitació pel POUM de Canyelles del PAU-1 i el PAU-2 fins a l'actualitat, el sectors no s'han executat, és per això que, davant del nou model econòmic que té en compte les possibilitats que oferta el sector per cobrir les necessitats d'un determinat sector industrial, a més a més, d'estudiar i repensar l'ordenació vigent de forma conjunta, es presenta la present Modificació.

Des de l'Ajuntament es considera del tot necessari revisar la ordenació dels dos PAUs no desenvolupats, així com també, l'aprofitament, l'edificabilitat i les cessions públiques previstes, per tal de garantir uns desenvolupaments ajustats a les necessitats del municipi.

Es considera més que adequada incloure en un mateix document la Modificació puntual dels PAU-1 i PAU-2 situats a l'Avinguda de Vilafranca de Canyelles, atès que el fet d'incloure els dos

PAU en un mateix tràmit de modificació del POUM permet donar una major coherència a la justificació de motius pels quals es fa necessària la revisió del planejament. Alhora, permet resoldre la problemàtica dels dos sectors al mateix temps. D'aquesta manera també s'evita que es puguin generar incoherències en la regulació normativa dels PAUs mentre no es modifiquin tots ells.

A partir d'aquí, i un cop decidit el tràmit urbanístic més adient, les diferents ordenacions que es proposen tindran en compte l'encaix de cada polígon dins del seu context urbà (alineacions, rasants, volumetries de l'edificació, ubicació dels espais públics, etc), el sostre edificable i tipologia edificatòria, entre altres, fins a obtenir la millor proposta per a cada àmbit. Aquestes propostes, abans de que entrin en vigor, es presentaran públicament perquè la ciutadania les pugui valorar, garantint i fomentant els drets d'iniciativa, d'informació i de participació de la ciutadania en els processos urbanístics de planejament i de gestió (article 8 TRLU).

3.2 Objectius

(reproducció parcial del punt 2.3. Criteris i objectius de la Memòria de l'Ordenació)

Els principals objectius de l'instrument urbanístic són els que ja s'han descrit anteriorment:

1. **Adequar els límits a la realitat física existent**, atès que la proposta recull els límits dels terrenys procedents de l'expropiació pel traçat de la carretera C-15 i els límits físics de parcel·la actuals.
2. Preservació i consolidació amb la **re naturalització del torrent del Pla del Bosc i Cal Deus**.
3. **Possibilitar la re activació d'uns sòls i un planejament que ha quedat obsolet i que es localitzen en un àmbit estratègic**, per tal de reforçar la polaritat comarcal de Canyelles des d'un punt de vista de l'activitat econòmica, alhora que aportarà nova activitat i la generació de nous llocs de feina al municipi.
4. **Reordenació general dels àmbits**, amb la creació d'una única gran parcel·la, compactant d'aquesta manera l'ordenació proposada i reduint l'espai destinat a vialitat.
5. **Millora de la posició, de la funcionalitat i edificabilitat de l'equipament**, situant-lo al front del carrer del Pou més proper al municipi i accessible.
6. Incorporació de **criteris de sostenibilitat, millora ambiental i integració paisatgística** en l'ordenació, l'edificació i la urbanització de l'àmbit
7. **Millorar i reforçar la relació i permeabilitat amb el carrer del Pou**, amb la previsió d'una re urbanització del carrer, en relació al nou accés als equipaments projectat -hotel d'entitats-. Es genera un nou flux cívic per tal de cosir l'estructura urbana existent, reforçant també la transició amb el teixit residencial.
8. **Reestructuració i increment dels espais lliures**, concentrant-los al voltant de la parcel·la, creant un espai de protecció i transició que permeti millorar la relació amb l'entorn immediat.
9. **Augment de la superfícies d'equipaments** així com la **reducció del sostre privat**.
10. **Donar continuïtat als teixits industrials de la vessant est de l'avinguda de Vilafranca** com el sector industrial i serveis de Canyelles, i que consolida el final la promoció i dinamització d'una zona d'activitats econòmiques per el municipi de Canyelles.
11. Millora de l'accés a l'antic camí de Canyelles des del carrer de la Terrera.

3.3 Descripció i justificació de la proposta d'ordenació

(reproducció parcial del punt 2.4. Descripció i justificació de la proposta d'ordenació de la Memòria de l'Ordenació)

La present modificació del POUM de Canyelles respecte a l'àmbit del PAU 2 presenta una nova ordenació basada en la compactació de la zona de sòl privat. Es preveu que el sòl privat quedi delimitat per la confluència del torrent de Cal Deus i el carrer de la Terrera. L'àmbit queda dividit transversalment pel carrer de la Terrera, permetent l'accés des de la rotonda de l'Avinguda Vilafranca fins a l'antic camí de Canyelles. Alhora, la proposta dona continuïtat i final el carrer existent del Torrent del Capó.

La re distribució dels sistemes d'espais lliures permet aconseguir una ordenació més coherent amb la trama urbana i les característiques naturals de l'entorn més proper. La proposta planteja un front

verd que envolta tot l'àmbit, de manera que el front de l'Avinguda de Vilafranca és l'inici d'una projecció circular del sistema d'espais lliures i que acaben envoltant i protegint l'entorn dels Torrents del Pla del Bosc i el Cal Deus.

Com a conseqüència de la delimitació cartogràfica de l'espai fluvial i el seu domini públic hidràulic (DPH) del Torrent del Pla del Bosc, s'exclouen del polígon del sector PAU-2 -al límit nord-aquells terrenys que en formen part, i que es re classifiquen en Sòl Urbà i qualificat com a sistema d'Hidrografia(SH).



4. PARÀMETRES URBANÍSTICS

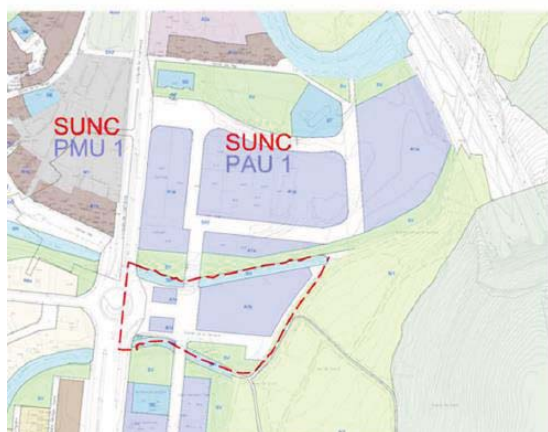
Nota: Aquest apartat és un recull de la documentació facilitada per l'equip redactor de la MP del POUM.

A continuació s'exposen els paràmetres urbanístics necessaris per a la redacció del present document.

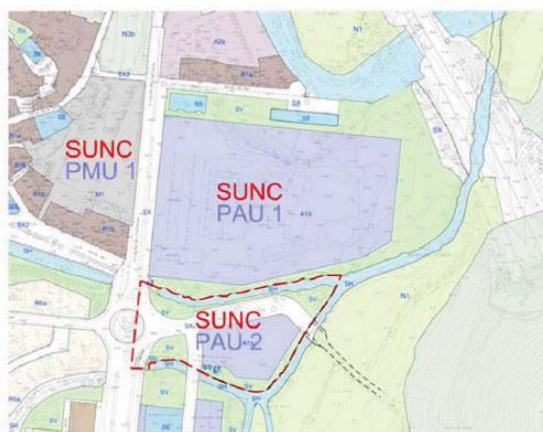
		POUM Planejament vigent		MpPOUM PAU-2 Proposta modificació		Diferència	
Clau		SUPERFÍCIE		SUPERFÍCIE			
		11.232,00 m ² s	100%	11.812,18 m ² s	100%	580,18 m ² s	5%
SÒL URBÀ							
SISTEMES		-	-	-	-	-	-
Hidrografia	SH	-	-	1.176,05 m ² s	9,96%	1.176,05 m ² s	9,96%
SÒL URBÀ NO CONSOLIDAT							
SISTEMES		6.618,00 m ² s	58,92%	7.115,08 m ² s	60,24%	497,08 m ² s	1,31%
Comunicacions	SX	4.374,00 m ² s	38,94%	4.033,02 m ² s	34,14%	-340,98 m ² s	-4,80%
Espais Lliures	SV	920,00 m ² s	8,19%	3.042,51 m ² s	25,76%	2.122,51 m ² s	17,57%
Sòls en pendent ≤ 20%		547,39 m ² s	4,87%	1.857,84 m ² s	15,73%	1.310,45 m ² s	10,85%
Sòls en pendent ≥ 20%		372,61 m ² s	3,32%	1.184,67 m ² s	10,03%	812,06 m ² s	6,71%
Equipaments	SE	-	-	-	-	-	-
Hidrografia	SH						
Altres Serveis Tècnics, Hidrografia	ST / SH	1.324,00 m ² s	11,79%	39,55 m ² s	0,33%	-1.284,45 m ² s	-11,45%
ZONES		4.614,00 m ² s	41,08%	3.521,05 m ² s	29,81%	-1.092,95 m ² s	-11,27%
Industrial Mitjana	A1a / A1b	4.614,00 m ² s	41,08%	3.521,05 m ² s	29,81%	-1.092,95 m ² s	-11,27%
Sostre màxim		4.753,00 m ² st		4.577,37 m ² st		-175,63 m ² s	

PLANEJAMENT VIGENT

El Pla d'Ordenació Urbanística Municipal de Canyelles, aprovat definitivament per la Comissió Territorial d'Urbanisme del 7 de març de 2021 i publicat en el DOGC el 7 d'abril de 2021, delimita el sector PAU 2 - Avinguda de Vilafranca 3, de 11.232 m², al nord est del nucli urbà del municipi.



PROPOSTA DE MODIFICACIÓ POUM CANYELLES - PAU 2



5. JUSTIFICACIÓ DE LA SUFICIÈNCIA I ADEQUACIÓ DEL SÒL DESTINAT A USOS PRODUCTIUS

El present apartat té per objectiu la justificació de la suficiència i adequació de sòl destinat a usos productius.

Com a premissa inicial cal destacar l'objecte de la figura de planejament que s'està avaluant és el desenvolupament d'activitat econòmica al polígon d'actuació PAU-2 Avinguda Vilafranca 3.

Tot el sostre previst a l'àmbit es destinarà a usos d'activitat econòmica, per la qual cosa l'àmbit té garantida la suficiència i adequació del sòl per usos productius. A més, permetrà la generació de nous llocs de treball per a donar resposta a la població propera.

6. LA HISENDA MUNICIPAL

En aquest apartat s'analitzen les principals magnituds econòmiques de la Hisenda municipal que poden veure's afectades per l'operació. En els següents punts s'analitzen els diferents tipus d'ingressos i despeses per tal de poder determinar com poden veure's afectats per l'operació i, per tant, condicionar la sostenibilitat de l'operació.

6.1 Ingressos municipals

Les administracions municipals tenen 3 tipus de fonts d'ingressos:

- Ingressos corrents: Són els ingressos habituals i repetitius de cada any (impostos i taxes)
- Ingressos de capital: Són aquells que augmenten el passiu del patrimoni municipal.
- Ingressos financers: ingressos en la recaptació de dipòsits immobilitzats.

Si analitzem amb més detall els diferents tipus d'ingressos veiem que aquests estan compostats per:
Ingressos corrents:

- Impostos directes: Graven la font de la renda: IBI, impost de circulació, ...
- Impostos indirectes: Impost sobre construccions,
- Taxes i altres ingressos: taxes, preus públics i contribucions especials per la realització d'una contraprestació municipal.
- Transferències corrents: transferències de l'Estat i de la Comunitat Autònoma.

Ingressos de capital:

- Alienació d'inversions reals: venda de solars i finques rústiques.
- Transferències de capital: ingressos de naturalesa no tributària destinats a finançar despeses de capital: Fons de la UE, ...

Ingressos financers:

- Actius financers: devolució de fiances o dipòsits immobilitzats.
- Passius financers: crèdits sol·licitats a entitats privades.

Analitzant els pressupostos municipals s'observa que, amb caràcter general, les principals fonts d'ingressos són:

1. Les transferències no condicionades de l'Estat i la Comunitat Autònoma: Es poden destinar a qualsevol despesa de la seva competència.
2. Les subvencions condicionades o finalistes: S'han de destinar a l'objectiu específic al qual s'atorguen.
3. Els impostos obligatoris:
 - a. L'Impost de Béns Immobles (IBI) grava la titularitat dels béns immobles de naturalesa urbana i rústica.

- b. L'Impost d'Activitats Econòmiques (IAE) grava l'exercici d'activitat econòmica amb un import net de volum de negoci superior a 1.000.000 €.
 - c. L'Impost de Vehicles de Tracció Mecànica (IVTM) grava la titularitat dels vehicles d'aquesta naturalesa aptes per a circular per les vies públiques.
 4. Els impostos potestatus:
 - a. L'Impost sobre Construccions, Instal·lacions i Obres (ICIO), grava la realització de qualsevol construcció, instal·lació o obra que necessiti la corresponent llicència urbanística.
 - b. L'Impost sobre l'Increment de Valor dels Terrenys de Naturalesa Urbana (Plusvàlua) que grava l'increment de valor que experimenten els terrenys de naturalesa urbana.
 5. Les taxes: S'apliquen per la prestació d'un determinat servei o activitat administrativa. Exemple: recollida de residus, clavegueram, tramitació de llicències.
 6. Els preus públics: S'apliquen a determinats serveis o beneficis de caràcter voluntari: Exemple: Abonament piscina, poliesportiu, transport, ...
 7. Les contribucions especials: S'apliquen per finançar determinades obres públiques o per establir o ampliar un servei públic que comporti un benefici pels particulars o un increment del valor dels seus béns.

La font principal d'ingressos municipals són els impostos i les taxes, sent la quantitat més elevada l'IBI i les transferències de l'Estat.

6.2 Despeses municipals

Les administracions municipals tenen 3 tipus de despeses principals:

- Despeses corrents: Despeses habituals necessàries per al funcionament dels serveis públics (despeses de personal, despeses de funcionament,..)
- Despeses de capital: Despeses extraordinàries d'inversions reals o el seu finançament (creació d'infraestructures i adquisició de béns de caràcter inventariable)
- Despeses financeres: Despeses en l'adquisició d'actius financers o per l'amortització dels préstecs.

Si analitzem els diferents tipus de despeses s'observa que estan compostades per:

Despeses corrents:

- Despeses de personal: retribucions, indemnitzacions, cotitzacions i plans de pensions per a tot el personal contractat.
- Despeses corrents i serveis: subministraments, materials i despeses de serveis o treballs realitzats per empreses alienes contractades.
- Interessos: pagament d'interessos derivats d'operacions financeres.
- Transferències corrents: aportacions a altres entitats o administracions (estatals, autonòmiques o empreses privades) per finançar operacions corrents.

Despeses de capital:

- Inversions reals: creació de nous equipaments o infraestructures i adquisició de béns inventariables.
- Transferències de capital: pagament de crèdits per finançar operacions de capital, que hagin finançat inversions reals.

Despeses financeres:

- Actius financers: adquisició de préstecs, accions, dipòsits bancaris i fiances.
- Passius financers: pagament d'amortització de deute.

Per tant, les despeses principals que es veuran afectades per l'operació seran les despeses corrents. En concret les despeses de personal i serveis.

D'altra banda, les despeses municipals també es poden classificar de manera funcional, on pel que fa a l'objecte del present estudi cal destacar les despeses vinculades als serveis públics bàsics que incorporen:

- Seguretat i mobilitat ciutadà: Despeses dels serveis relacionats amb la seguretat i mobilitat ciutadana. Inclou la seguretat ciutadana, l'ordenació del trànsit i de l'estacionament, i protecció civil.
- Habitatge i urbanisme: Despeses dels serveis relacionats amb l'habitatge i l'urbanisme, així com serveis complementaris. Inclou Urbanisme, habitatge i vies públiques
- Benestar comunitari: Despeses relatives a actuacions i serveis per la millora de la qualitat de vida en general. Inclou Clavegueram, recollida, gestió i tractament de residus, neteja viària i enllumenat públic.
- Medi ambient: Despeses relatives a la protecció i millora del medi ambient. Inclou medi ambient, parcs i jardins i protecció i millora del medi ambient.

Les principals despeses municipals es corresponen amb els serveis públics bàsics.

7. EL PRESSUPOST MUNICIPAL DE CANYELLES

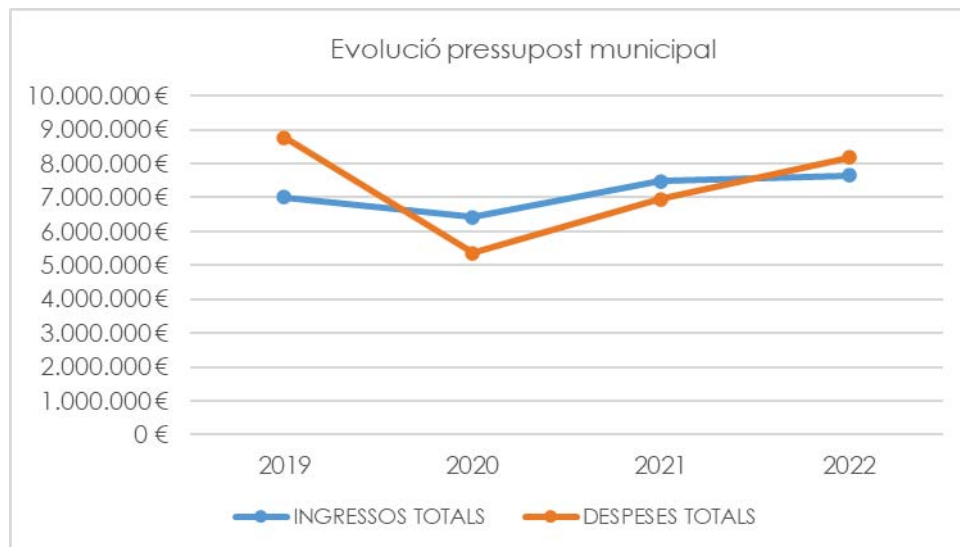
Aquest apartat pretén fer un anàlisi del pressupost municipal dels darrers anys i ha de permetre contextualitzar l'estudi de sostenibilitat econòmica.

7.1 Evolució del pressupost municipal

L'anàlisi del pressupost municipal dels darrers anys ens ha de permetre veure l'evolució de les finances municipals i per tant, ens permetrà establir patrons.

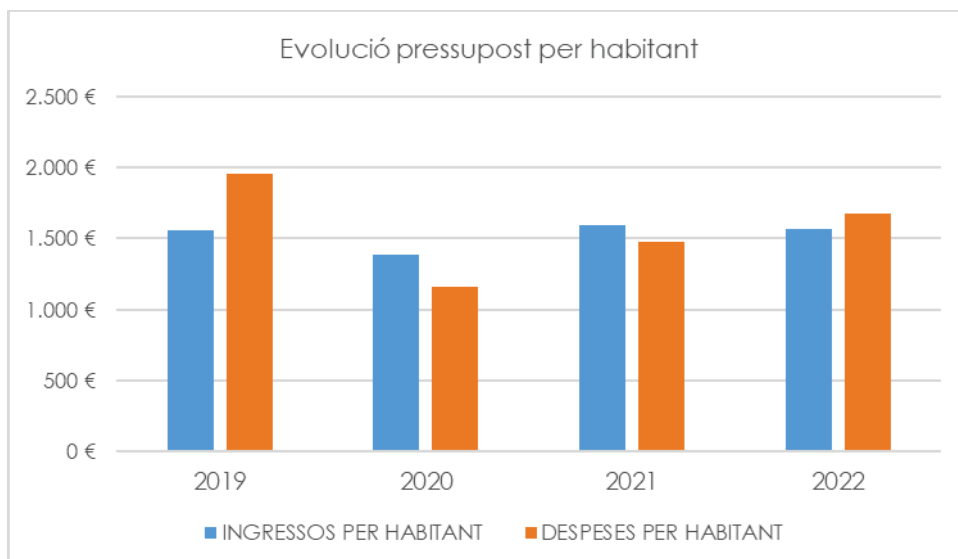
S'han extret les dades de liquidació del pressupost dels darrers anys que facilita el portal de transparència municipal (2019-2022). El portal de transparència no ofereix dades per a 2023.

Si analitzem l'evolució del pressupost municipal veiem que la despesa caigué dràsticament el 2020, coincidint amb la pandèmia de Covid, i s'ha recuperat fins gairebé arribar als valors de 2019 l'any 2022, any en què també supera els ingressos.



Font: elaboració pròpia en base a les dades del Portal transparència municipal

Això repercuteix en què la despesa per habitant es troba, l'any 2022, un 7% per sobre de la ràtio d'ingressos per habitant.

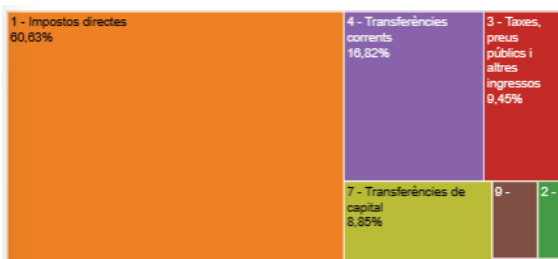


Font: elaboració pròpia en base a les dades del Portal transparència municipal

7.2 Evolució dels ingressos

Si analitzem els ingressos municipals per subgrups es pot observar que el gruix dels ingressos es corresponen amb els impostos directes.

Ingressos 2019: 7.000.103,95 €



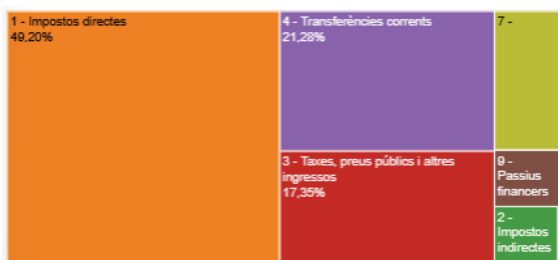
Capítol	Import	Per persona
1 - Impostos directes	4.244.214,03 €	947,10 €
2 - Impostos indirectes	95.401,18 €	21,29 €
3 - Taxes, preus públics i altres ingressos	661.758,33 €	147,68 €
4 - Transferències corrents	1.177.749,83 €	262,83 €
5 - Ingressos patrimonials	25.755,00 €	5,75 €
7 - Transferències de capital	619.509,41 €	138,25 €
9 - Passius financers	175.715,57 €	39,21 €
Total	7.000.103,95 €	1.562,17 €

Ingressos 2020: 6.421.111,59 €



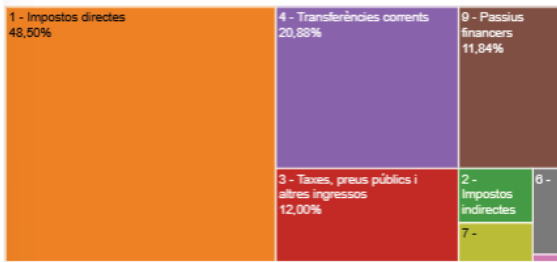
Capítol	Import	Per persona
1 - Impostos directes	4.001.296,61 €	861,05 €
2 - Impostos indirectes	81.813,11 €	17,61 €
3 - Taxes, preus públics i altres ingressos	587.959,27 €	126,52 €
4 - Transferències corrents	1.278.665,10 €	275,10 €
5 - Ingressos patrimonials	235.380,00 €	50,65 €
7 - Transferències de capital	35.997,50 €	7,75 €
9 - Passius financers	200.000,00 €	43,04 €
Total	6.421.111,59 €	1.381,78 €

Ingressos 2021: 7.481.831,83 €



Capítol	Import	Per persona
1 - Impostos directes	3.681.044,66 €	783,37 €
2 - Impostos indirectes	199.861,58 €	42,53 €
3 - Taxes, preus públics i altres ingressos	1.297.990,64 €	276,22 €
4 - Transferències corrents	1.592.311,00 €	338,80 €
5 - Ingressos patrimonials	12.948,00 €	2,76 €
7 - Transferències de capital	497.698,35 €	105,92 €
9 - Passius financers	200.000,00 €	42,56 €
Total	7.481.831,83 €	1.592,22 €

Ingressos 2022: 7.660.690,31 €



Capítol	Import	Per persona
1 - Impostos directes	3.715.408,70 €	780,42 €
2 - Impostos indirectes	219.043,96 €	44,83 €
3 - Taxes, preus públics i altres ingressos	919.158,18 €	188,12 €
4 - Transferències corrents	1.509.300,11 €	327,32 €
5 - Ingressos patrimonials	10.000,00 €	2,23 €
6 - Alienació d'inversions reals	134.509,03 €	27,53 €
7 - Transferències de capital	155.707,91 €	31,87 €
9 - Passius financers	908.861,46 €	185,56 €
Total	7.660.690,31 €	1.567,89 €

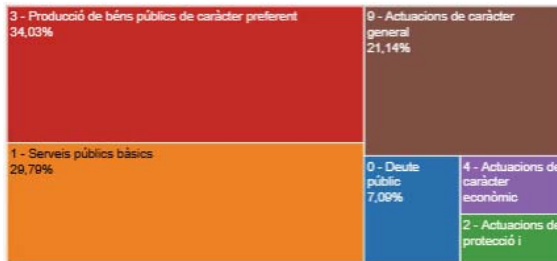
En el cas del pressupost de l'any 2022, els impostos directes es corresponen amb el 48,50% del total dels ingressos.

Dins dels impostos directes, la principal font d'ingressos és l'IBI, que en el cas del pressupost de l'any 2022 es correspon amb 592,56 € per habitant.

7.3 Evolució de les despeses

Si analitzem les despeses per subgrups es pot observar que el gruix de les despeses estan vinculades als serveis públics.

Despeses 2019: 8.760.768,24 €



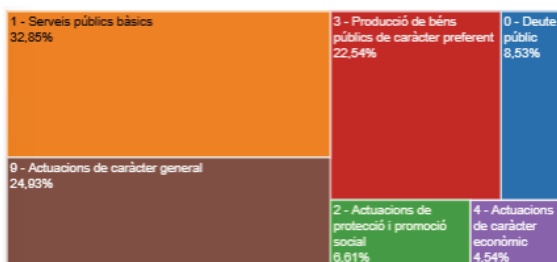
Àrea de despesa	Import	Per persona
0 - Deute públic	621.324,14 €	138,86 €
1 - Serveis públics bàsics	2.609.938,97 €	582,45 €
2 - Actuacions de protecció i promoció social	316.742,48 €	70,69 €
3 - Producció de béns públics de caràcter prefere..	2.981.666,14 €	665,40 €
4 - Actuacions de caràcter econòmic	379.203,41 €	84,62 €
9 - Actuacions de caràcter general	1.851.893,10 €	413,28 €
Total	8.760.768,24 €	1.955,09 €

Despeses 2020: 5.367.805,86 €



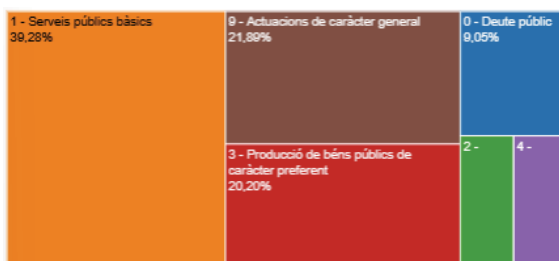
Àrea de despesa	Import	Per persona
0 - Deute públic	554.832,13 €	119,40 €
1 - Serveis públics bàsics	1.845.502,29 €	397,14 €
2 - Actuacions de protecció i promoció social	254.172,74 €	54,70 €
3 - Producció de béns públics de caràcter prefere..	933.062,30 €	200,79 €
4 - Actuacions de caràcter econòmic	203.428,83 €	43,78 €
9 - Actuacions de caràcter general	1.576.807,57 €	339,32 €
Total	5.367.805,86 €	1.155,11 €

Despeses 2021: 6.955.639,57 €



Àrea de despesa	Import	Per persona
0 - Deute públic	593.467,05 €	126,30 €
1 - Serveis públics bàsics	2.285.046,42 €	486,28 €
2 - Actuacions de protecció i promoció social	460.083,61 €	97,91 €
3 - Producció de béns públics de caràcter prefere..	1.567.592,97 €	333,60 €
4 - Actuacions de caràcter econòmic	315.504,27 €	67,16 €
9 - Actuacions de caràcter general	1.733.875,25 €	368,99 €
Total	6.955.639,57 €	1.480,24 €

Despeses 2022: 8.178.508,24 €



Àrea de despesa	Import	Per persona
0 - Deute públic	740.093,29 €	151,47 €
1 - Serveis públics bàsics	3.212.513,07 €	657,49 €
2 - Actuacions de protecció i promoció social	399.529,17 €	81,77 €
3 - Producció de béns públics de caràcter preferenc.	1.652.324,19 €	338,18 €
4 - Actuacions de caràcter econòmic	384.011,14 €	78,59 €
9 - Actuacions de caràcter general	1.790.037,38 €	366,36 €
Total	8.178.508,24 €	1.673,87 €

En el cas del pressupost de l'any 2022, els serveis públics bàsics es corresponen amb el 39,28% del total de les despeses, amb una despesa de 657€ per habitant.

8. INGRESSOS

8.1 Ingressos derivats de l'operació

Per tal de poder determinar l'increment dels ingressos derivats de l'operació s'analitzen els diferents tipus d'ingressos per tal d'avaluar quins poden condicionar la sostenibilitat de l'operació.

1. Transferències no condicionades de l'Estat: És una de les principals fonts d'ingressos i s'estima que es mantindran estables. Tot i que probablement augmentaran com a conseqüència de la transformació del sòl, al augmentar la població resident, no es pot garantir ni quantificar aquest augment i, per tant, no es tenen en consideració.
2. Subvencions condicionades: No tenen incidència en l'operació.
3. Impostos obligatoris:
 - a. IBI: Serà la principal font d'ingressos donat que la transformació del sòl implica la creació de nous immobles de naturalesa urbana. Caldrà determinar els ingressos vinculats a les diferents tipologies.
 - b. IAE: Es desconeix si les activitats instal·lades dins de l'àmbit de la MPPOUM hauran de satisfer aquest impost. Tot i això, donat el tipus de negoci i les seves dimensions és raonable suposar que hi hauran ingressos deguts a IAE.
 - c. IVTM: El sector no preveu la creació de nous habitatges. Per tant, no es preveu un increment del parc de vehicles, ni un increment de la recaptació en concepte IVTM.
4. Impostos potestatsius:
 - a. ICIO: Tot i que la construcció de tot el sostre previst implicarà uns ingressos substancials pel concepte de llicència d'obres, es tracta d'un ingrés puntual que no garanteix la sostenibilitat a llarg termini de l'operació. Per tant, no es tenen en consideració.
 - b. Plusvàlua: Tot i que la transformació del sòl a urbà implicarà uns ingressos substancials, es tracta d'un ingrés puntual que no garanteix la sostenibilitat a llarg termini. Per tant, no es tenen en consideració.
5. Taxes: Les taxes de residus i clavegueram estan destinades a pagar un determinat servei. Per tant, no són ingressos reals.
6. Preus públics: Es considera que no són d'aplicació.
7. Contribucions especials: Es considera que no són d'aplicació.

Per tant, per tal de determinar els ingressos municipals vinculats a l'operació que poden condicionar la sostenibilitat de les finances municipals caldrà analitzar principalment l'increment

d'ingressos derivats de la creació de nous immobles de naturalesa urbana (IBI). També caldrà tenir en compte que molt probablement hi haurà un ingrés en concepte de IAE.

8.2 Càlcul dels nous ingressos vinculats a l'operació

Per tal de determinar l'increment d'ingressos derivats de la creació de nous immobles de naturalesa urbana, caldrà fer una previsió dels ingressos previstos en concepte d'IBI vinculats al nou sostre previst en funció del seus usos. Tot i que és previsible que hi hagi altres ingressos (IAE, IVTM, etc), aquests no s'han considerat.

Per a la estimació de l'augment dels ingressos deguts per l'IBI, s'han analitzat les dades disponibles a Cadastre referides a valors i superfícies cadastrals i l'ordenança fiscal municipal número 1 que determina com s'ha de calcular l'import de l'IBI.

En aquest sentit, s'ha fet recerca del valor total cadastral per usos i també s'ha fet recerca del sostre total existent en sòl urbà (segons cadastre) classificat per usos per obtenir el valor unitari mitjà dels principals usos. Ambdues dades es resumeixen en el quadre següent:

Tipus d'ús (codi Cad)	Tipus d'ús	Superfície total	Valor cadastre	Valor unitari (€/m2st)
A	Almacenamiento	166.490	2.676.930 €	16,08 €
C	Comercio	4.441	2.706.330 €	609,40 €
E	Enseñanza	5.768	3.989.080 €	691,59 €
I	Industria	15.549	10.444.230 €	671,70 €
K	Deportivo	44.638	5.505.180 €	123,33 €
V	Vivienda	358.099	273.146.030 €	762,77 €

Tal i com es aprecia al quadre anterior, el valor cadastral unitari per a l'ús industrial és de 671,70 €/m2st.

Així mateix, les ordenances fiscals de Canyelles per a l'any 2024 fixen que el tipus impositiu general per a una finca urbana és de **0,9350%** del valor cadastral. Per tant, l'ingrés per IBI estimat unitari és de 6,28 €/m2st per a l'ús industrial.

D'altra banda, la MPPOUM preveu un màxim de 3.521,05 m2 de sostre industrial, pel que els ingressos en concepte d'IBI vinculats a aquest nou sostre industrial es poden estimar en 22.113,51 €.

Per tant, descomptant aquest import als ingressos previsibles derivats del desenvolupament de la MPPOUM, s'estima **que l'increment d'ingressos recurrents per IBI serà de 22.113,51 € anuals.**

Aquests ingressos es veuran incrementats molt probablement per els ingressos d'IAE derivats de la nova activitat industrial. Tot i això, no es disposa d'informació suficient per poder establir l'import dels possibles ingressos en concepte de IAE.

9. DESPESES

9.1 Despeses derivades de l'operació

La principal despesa derivada del desenvolupament urbanístic de la modificació es centrarà en aquella despesa associada al manteniment dels nous sistemes (vials i zones verdes), així com l'ampliació de serveis urbans (enllumenat públic, neteja viària, seguretat ciutadana, jardineria, ...).

No s'inclouen en aquest apartat aquelles despeses que són recuperables mitjançant taxes com són el manteniment del clavegueram o la recollida d'escombraries. Aquestes despeses ja es pagaran mitjançant les corresponents taxes municipals.

Per tant, pel càlcul de les despeses vinculades als desenvolupament de la modificació s'han tingut en compte les següents partides del pressupost funcional:

- Seguretat i mobilitat ciutadana: S'han considerat les despeses vinculades a la seguretat ciutadana, l'ordenació del trànsit i de l'estacionament, i protecció civil.
- Habitatge i urbanisme: S'han considerat les despeses vinculades al manteniment de les vies públiques.
- Benestar comunitari: S'han considerat les despeses vinculades a la neteja viària i l'enllumenat públic. No s'han considerat el clavegueram, recollida, gestió i tractament de residus donat que es financen mitjançant taxes.
- Medi ambient: S'han considerat totes les despeses vinculades al medi ambient, parcs i jardins.

9.2 Càlcul de les despeses derivades de l'operació

Caldrà determinar les despeses associades al manteniment de les noves zones verdes i vials que es crearan amb l'operació, així com de l'ampliació del serveis públics d'enllumenat públic, neteja viària, seguretat ciutadana i jardineria.

Per tal de determinar l'augment de despeses que representarà el desenvolupament del sector s'han estudiat els pressupostos municipals per aquests conceptes. En base a aquesta despesa s'establirà un ràtio que permetrà estimar l'increment de despeses que representarà el sector un cop desenvolupat.

Amb caràcter previ cal assenyalar que el portal de transparència no ofereix dades al capítol d'enllumenat públic i al de neteja viària. Per aquest motiu, aquests conceptes s'han obtingut de la mitjana entre 2016 i 2022 del cost real i efectiu dels serveis (darreres dades disponibles).

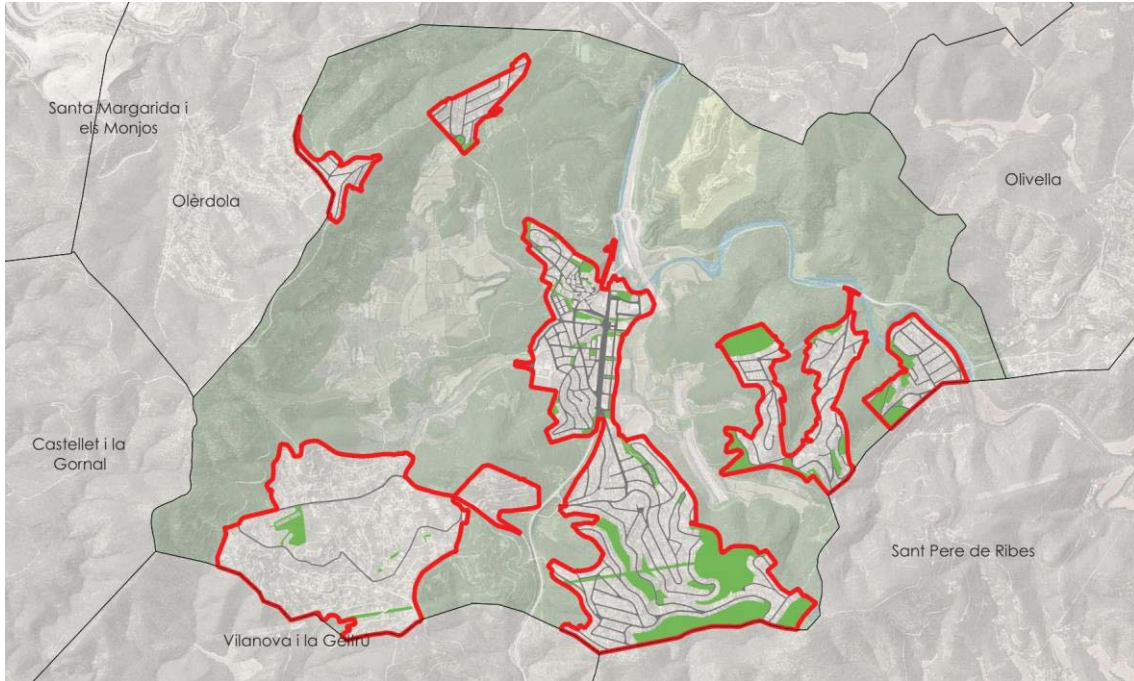
Amb aquesta puntualització en relació a la liquidació del pressupost del 2022, les despeses per la prestació dels serveis descrits sumen:

LIQUIDACIÓ DE PRESSUPOST 2022 CANYELLES		
Font: Portal transparència Catalunya		
DESPESES:	Import despeses	Despesa per habitant
Seguretat i mobilitat ciutadana	517.418,13 €	105,90 €
Enllumenat públic (1)	390.016,20 €	74,99 €
Neteja viària (1)	10.203.205,60 €	1.961,78 €
Jardineria	22.467,96 €	4,60 €
Via pública	1.035.355,52 €	211,90 €
	12.168.463,41 €	2.359,17 €
(1) L'import de les despeses correspon als cost real i efectiu dels serveis.		

Per tal d'extraure'n valors unitaris que permetin calcular les noves despeses derivades del desenvolupament de l'operació, aquestes despeses s'han dividit entre la superfície de sòl urbà afectada pels diferents serveis. La superfície estimada de cada tipus de sòl és:

CANYELLES		
Superfície zones verdes		54,45 Ha
Superfície vials		46,04 Ha

Terme municipal de Canyelles:



Plànol d'elaboració pròpia amb les qualificacions urbanístiques per al sòl classificat de sòl urbà. Font: Ortofoto de base: ICGC. Dades urbanístiques: MUC

Per al càlcul del valor unitari de cada servei, s'ha considerat que la despesa en seguretat ciutadana està principalment vinculada a la superfície de vials i espais públics, de la mateixa manera que l'enllumenat públic. D'altra banda, la neteja viària i el manteniment de la via pública està relacionat amb la superfície de vialitat, i el servei de jardineria amb la superfície de zones verdes.

DESPESES:	Import despeses	Despesa per habitant	Tipus superfície afectada	Despesa municipal per Ha
Seguretat i mobilitat ciutadana	517.418,13 €	105,90 €	vialitat i zones verdes	5.149 €/ha
Enllumenat públic (1)	390.016,20 €	74,99 €	vialitat i zones verdes	3.881 €/ha
Neteja viària (1)	10.203.205,60 €	1.961,78 €	vialitat	221.637 €/ha
Jardineria	22.467,96 €	4,60 €	zones verdes	413 €/ha
Via pública	1.035.355,52 €	211,90 €	vialitat	22.490 €/ha

Finalment caldrà aplicar aquests valors unitaris de despesa a la superfície del sector per tal de determinar les despeses públiques estimades vinculades al sector.

SUPERFÍCIES SISTEMES SECTOR		
Superfície zones verdes		0,30 Ha
Superfície vials		0,40 Ha

Les despeses previstes seran:

DESPESES:	Tipus superfície afectada	Despesa municipal per Ha	Superfície afectada sector (Ha)	Despeses serveis sector
Seguretat i mobilitat ciutadana	vialitat i zones verdes	5.149 €/ha	0,71	3.643 €
Enllumenat públic (1)	vialitat i zones verdes	3.881 €/ha	0,71	2.746 €
Neteja viària (1)	vialitat	221.637 €/ha	0,40	89.387 €
Jardineria	zones verdes	413 €/ha	0,30	126 €
Via pública	vialitat	22.490 €/ha	0,40	9.070 €
				104.972 €

(1) L'import de les despeses correspon als cost real i efectiu dels serveis.

Les despeses derivades del desenvolupament del sector s'estimen en 104.972 €

10. SOSTENIBILITAT ECONÒMICA. CONCLUSIONS DE L'ESTUDI

Anteriorment ja es va analitzar, en document a part, l'ISE del PAU-1 de l'àmbit de la present MP.

En aquest apartat resum de l'Informe de sostenibilitat Econòmica, s'esposa el resultat del conjunt de la MP (PAU-1 i PAU-2). En aquest sentit, s'agrupen les dades d'ingressos i despeses d'ambdós PAUs per tal d'analitzar la sostenibilitat econòmica en conjunt de tot l'àmbit de l'actual MP.

Per tant, es farà la suma dels ingressos i despeses de tots dos sectors PAU-1 i PAU-2:

Ingressos:

1. L'increment d'ingressos municipals vinculats al desenvolupament del sector estaran determinats principalment pels ingressos derivats de la creació de nous immobles de naturalesa urbana. També es preveuen ingressos en concepte d'IAE vinculats a la nova activitat industrial.
2. La previsió d'ingressos en concepte d'IBI vinculats al sector del PAU-1 és de 104.061 € anuals i del PAU-2 és de 22.113,51 € anuals. Per al conjunt de la MP POUM, són 126.174,51 € anuals.
3. Tot i que es preveuen ingressos en concepte de IAE vinculats a la nova activitat industrial, aquests no s'han pogut quantificar.
3. Es preveuen altres ingressos derivats de l'operació tals com increment de les Transferències de l'Estat, IAE, IVTM, etc. Tot i això, atès que no es poden quantificar, no s'han tingut en consideració com a ingressos.
4. Tampoc no s'han considerat els ingressos derivats de l'ICIO i la Plusvàlua atès que es consideren ingressos puntuals que no garanteixen la sostenibilitat a llarg termini.

Es ingressos derivats del desenvolupament del sector del PAU-1 i PAU-2 s'estimen en 126.174,51 € anuals. Aquests ingressos es veuran incrementats per els ingressos previstos per altres conceptes, els quals no s'han pogut quantificar i, per tant, no s'han considerat.

Despeses:

1. La despesa derivada del desenvolupament urbanístic del planejament es centrarà en aquella despesa associada al manteniment dels nous sistemes (vials i zones verdes), així com l'ampliació de serveis urbans (enllumenat públic, neteja viària, seguretat ciutadana, jardineria, ...).
2. No s'han considerat aquelles despeses que són recuperables mitjançant taxes com són el manteniment del clavegueram, la recollida d'escombraries o les associades a la depuració d'aigües residuals.

Les despeses derivades del desenvolupament del sector del PAU-1 s'estimen en 17.665 € i del PAU-2 en 104.972 €. En conjunt fan un total de 122.637 €.

Balanc:

En base a les estimacions d'ingressos per tributs locals generats conjuntament per l'àmbit del PAU-1 i PAU-2 i el cost de la prestació dels serveis, l'impacte en el pressupost corrent de l'Ajuntament de l'actuació s'estima que els ingressos derivats del nou desenvolupament del conjunt dels dos sectors seran superiors a les despeses de manteniment derivades del mateix.

Per tant, **s'estima que l'actuació urbanística generarà un impacte positiu en el pressupost corrent de l'Ajuntament.**

Barcelona, desembre de 2024

Enric González Duran, arquitecte
Georgina Vázquez Utzet, arquitecta
VIA, economia i urbanisme, SLP

46744370K
ENRIC
GONZALEZ (R.
B67542134)

Firmado digitalmente por 46744370K
ENRIC GONZALEZ (R: B67542134)
Número de reconocimiento (DN):
2.5.4.13=Reg:08005/Hoja:B-542604/
Tomo:471144/Folio:214/
Fecha:10/12/2019/Inscripción:1,
serialNumber=IDCES=46744370K,
givenName=ENRIC, sn=GONZALEZ
DURAN, cn=46744370K ENRIC GONZALEZ
(R: B67542134), 2.5.4.97=VATES-
B67542134, o=VIA, ECONOMIA I
URBANISME S.L.P., c=ES
Fecha: 2024.12.23 14:17:24 +01'00'