

ANNEX 6

ESTUDI DE VIABILITAT ECONÒMICA I FINANCERA



PLA ESPECIAL URBANÍSTIC CÀMPING A LA FINCA MAS GUINEU

Cubelles

OCTUBRE 2017

Promotor: **VILA GUINEU, S.L.**

Redactor: **SVC**arquitectes
SERRA-VIVES-CARTAGENA, ARQUITECTES

Avaluació econòmica i financera del Pla Especial Urbanístic per a la implantació d'un càmping a la finca Mas Guineu, Cubelles, Barcelona



Novembre 2017



Agustí Jover, economista (núm. col·legiat 2.613)
Miquel Morell, economista (núm. col·legiat 9.015)

Marc Gras, economista

Novembre 2017

ÍNDEX

1. EL SECTOR DEL CÀMPING A CATALUNYA.....	4
1.1. Evolució històrica	4
Antecedents	4
Origen de l'acampada a Catalunya i primeres dades estadístiques	4
Evolució de l'oferta 1975 - 2002.....	5
Situació actual.....	9
Evolució de l'oferta 2003 - 2016.....	9
L'oferta de càmpings a la Costa del Garraf.....	11
Evolució de la demanda 2005 - 2016.....	14
1.2. Escenari de futur per al sector del càmping	16
1.3. Encaix del futur càmping a la finca Mas Guineu al municipi de Cubelles	17
2. VIABILITAT ECONÒMICA I FINANCERA DEL PLA ESPECIAL URBANÍSTIC	19
2.1. Parametrització urbanística de la proposta.....	19
Àrees d'acampada	23
Serveis generals d'ús comunitari i serveis a les unitats d'acampada.....	23
Serveis tècnics i de manteniment	24
Aparcaments Generals (visitants i afluència exterior)	24
M.G. Zona Mas Guineu	24
2.2. Pla d'inversions: els costos d'urbanització i de primer establiment.....	24
2.3. Determinació dels ingressos d'explotació i altres ingressos complementaris	25
2.4. Determinació de les despeses econòmiques anuals	25
2.5. Pla d'etapes inclòs en el Pla Especial Urbanístic.....	26
2.6. Resultats econòmics i financers.....	27

1. EL SECTOR DEL CÀMPING A CATALUNYA

Segons l'Atlas del Turisme a Catalunya del Departament d'Innovació, Universitats i Empresa de la Generalitat de Catalunya, la majoria de les estimacions atribueixen al turisme aproximadament entre el 10% i el 15% del valor de la producció de Catalunya. En concret, la primera estimació del PIB turístic català realitzada l'any 2010 per l'Observatori de Turisme de la Generalitat de Catalunya estimava que el PIB turístic català representava gairebé un 11% sobre el total del PIB, i on el major pes responia, especialment, a les comarques costaneres i pirenaïques¹.

D'altra banda, segons l'Observatori del Treball i Model Productiu de la Generalitat de Catalunya, l'any 2016 el sector turístic concentrava el 12,6% del total de persones ocupades a Catalunya, dels que un 78,8% estaven afiliats al règim general de la Seguretat Social i el 21,2% restant, en el règim de treballadors autònoms. Tanmateix, el grau de temporalitat del sector superava en 4 punts percentuals el conjunt de l'economia catalana.

Aquestes xifres situen al turisme com a la primera branca productiva del país i, si tenim en compte l'evolució de les macromagnituds econòmiques en sèrie històrica, veurem com el pes del sector turístic ha estat preponderant i amb tendència creixent.

Dins de l'àmbit turístic, els càmpings es configuren com una de les components intrínseques d'aquest sector econòmic i com un dels tipus de turisme ja presents a Catalunya des de la dècada dels anys 50 del segle passat. Tanmateix, aquest tipus d'activitat econòmica ha anat evolucionant notablement amb el pas dels anys, i ni l'oferta ni la demanda en termes quantitativs i qualitativs han romanes estancades durant aquests gairebé últims 70 anys. En els capítols que segueixen analitzem el sector del càmping des del punt de vista històric, econòmic i territorial a casa nostra, amb la voluntat d'avaluar l'encaix del futur càmping que proposa el present Pla Especial.

1.1. Evolució històrica

Antecedents

Origen de l'acampada a Catalunya i primeres dades estadístiques

Es denomina càmping o campament turístic a un terreny acotat i preparat per a rebre allotjaments mòbils, caravanes o tendes de campanya. Pel que fa a l'acampada, aquesta es considera l'activitat humana que consisteix en col·locar un habitatge temporal (portàtil o improvisat), en un lloc amb la finalitat d'habitar-lo. L'acampada aplicada al turisme s'escampa arreu d'Europa un cop finalitzada la Segona Guerra Mundial, després d'haver estat relacionada dins l'àmbit militar, fonamentada en dos valors significatius: d'una banda es tractava d'una opció turística més ajustada a aquells poders adquisitius menys potents, i de l'altra, es tractava d'una modalitat turística on la relació amb la resta de viatgers pot ser bastant més intensa, i el contacte amb la naturalesa més real i directe².

La primera entitat esportiva a Espanya dedicada a l'acampada fou el Càmping Club de Catalunya, fundada l'any 1924 i vinculada al Centre Excursionista de Catalunya. Promogué intensament les activitats d'acampada i patrocinà, entre altres, el primer aplec internacional a Valldoreix i els campaments generals de Catalunya (de l'any 1931 al 1935). Tanmateix, l'explosió campista a Catalunya esclata durant els anys 60 i és a la Costa Brava on es comencen a implantar els primers càmpings.

L'any 1960, segons la *Asociación Sindical Española de Terrenos de Acampada Turística*, existien 115 càmpings a Espanya repartits en 25 províncies, amb Girona al capdavant amb 28 càmpings, Barcelona amb 25 i Tarragona amb 17 càmpings (un 61% dels càmpings a tota Espanya). L'any 1963, la *Guide iberocamping* esmenta l'existència de ja 218 càmpings a Espanya, on a Girona i Barcelona amb 52 càmpings i Tarragona amb 35 càmpings continuaven sent les major dotades. Pel que fa a places d'acampada, Catalunya comptava l'any 1970 amb 100.425 places (un 58% del total de places de l'estat espanyol)³.

¹ Duro, J.A., Rodríguez, D., Sardà, J. i Farré, F.X. (2010): *Estimació del PIB turístic per Catalunya, marques i comarques 2005 – 2008*. Observatori de Turisme, Departament d'Innovació, Universitats i Empresa, Generalitat de Catalunya.

² <http://www.atlesturismecatalunya.cat/>

³ Feo Parrondo, F. (2003): Los campings en España. Cuadernos de Turismo, 11, pp. 83-96.

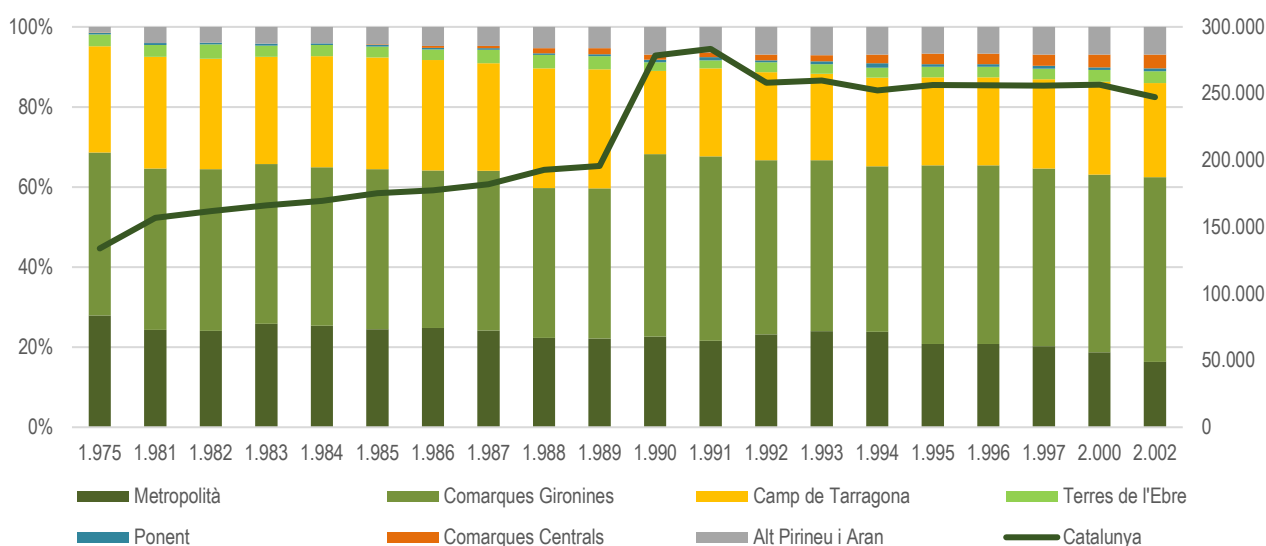
Des dels seus inicis, la indústria turística del producte càmping ha anat transformant profundament els seus espais i els seus serveis.

Evolució de l'oferta 1975 - 2002

L'any 1975, segons dades Idescat, les places de càmping es xifraven en 133.984 a Catalunya, de les que un 41% s'emplaçaven a les Comarques Gironines, i un 28% i un 27% s'emplaçaven a l'Àmbit Metropolità i al Camp de Tarragona, respectivament.

El creixement del sector de l'acampada durant els següents 25 anys es consolida amb el creixement del nombre de places. Efectivament, l'any 2002 les places de càmping a Catalunya assoleixen la xifra de 247.423 places (xifra que es manté relativament constant des de l'any 1992). Aquest estancament global de les places de càmping durant aquest període temporal no manté la mateixa relació entre els diversos àmbits territorials. Com es pot apreciar en la següent gràfica, les Comarques Gironines (principalment per l'atractiu turístic de la Costa Brava) doblen les seves places de càmping entre l'any 1975 i l'any 2002, assolint una xifra de 114.068 places l'any 2002, i reduint el pes relatiu de l'Àmbit Metropolità que, tot i incrementar en termes globals el nombre de places, redueix el pes relatiu fins al 16% (el nombre de places de càmping a l'Àmbit Metropolità l'any 2002 era igual 40.387 places).

Places de càmping a Catalunya per àmbits territorials 1975 - 2002



Font: Idescat

Durant els darrers anys del segle XX (veure gràfics següents), el sector dels càmpings a Catalunya va mostrar signes de canvi:

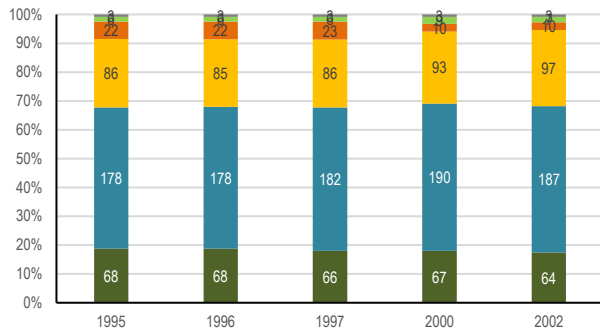
- El domini de les places de 1^a categoria al conjunt de Catalunya des de l'any 1995 ve veure's reduït entre els anys 2000 i 2002, fins igualar-se amb les places de 2^a categoria, que mantingueren un lleuger creixement constant des de l'any 1995.
- Aquest transvasament de 1^a a 2^a categoria es veu reflectit en un creixement dels establiments de càmping de 2^a categoria, que s'incrementen de 178 establiments l'any 1995 a 187 establiments l'any 2002, i en la reducció dels establiments de càmping de 1^a categoria a l'Àmbit Metropolità, que passen de 12 establiments l'any 1995 a 7 establiments l'any 2002.
- Efectivament, la reducció de places de càmping de 1^a categoria a l'Àmbit Metropolità es xifren en 13.373 places des de l'any 1995 fins l'any 2002 (una reducció de més de la meitat). Aquest comportament del sector del càmping a l'Àmbit Metropolità, accentuat durant els primers anys del segle XXI, resultarà clau per entendre les dinàmiques territorials del sector (aquest punt s'aborda en capítols posteriors).

- Destacar que durant els darrers anys de la dècada dels 90 només existeix un càmping de categoria de luxe a Catalunya (concretament al Camp de Tarragona amb 2.120 places l'any 2002), i que només al Camp de Tarragona i a les Comarques Gironines (pols turístics de sol i platja) les places d'establiments de càmping de 1^a categoria superen durant tots aquests anys a les places de càmping de 2^a categoria.

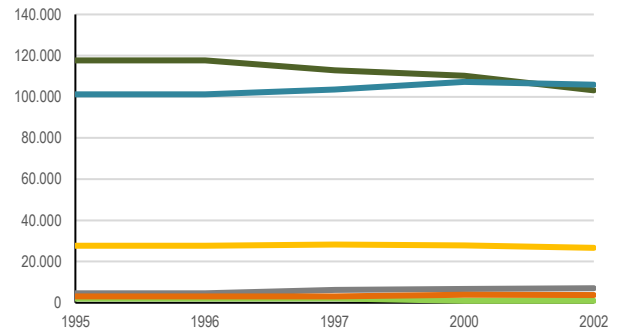
Evolució nombre i places de càmping per àmbits territorials (1995 – 2002)

Catalunya

Nombre de càmpings per categories

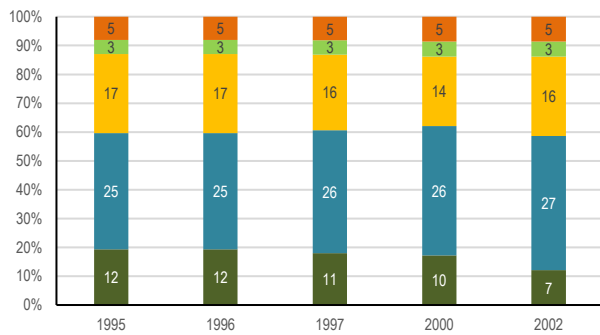


Nombre de places per categories

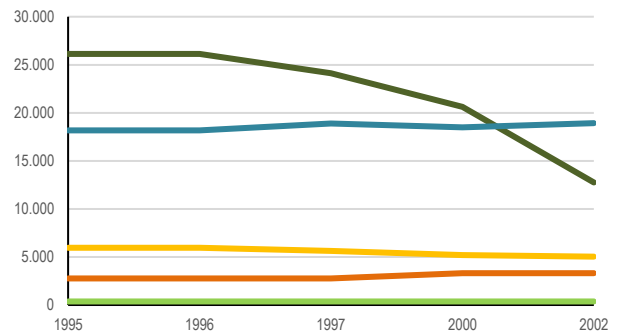


Àmbit Metropolità

Nombre de càmpings per categories

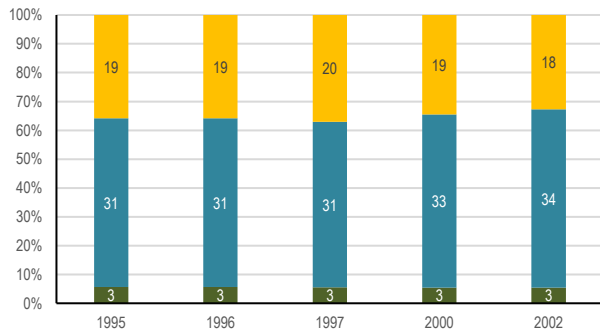


Nombre de places per categories

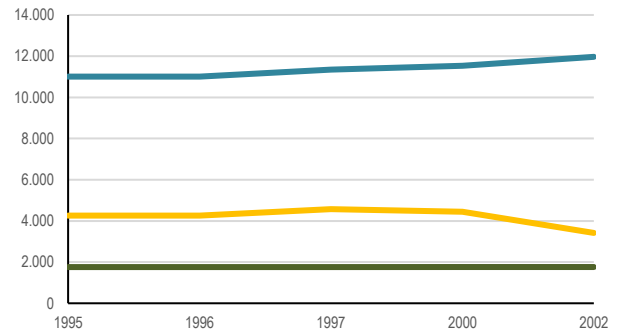


Alt Pirineu i Aran

Nombre de càmpings per categories

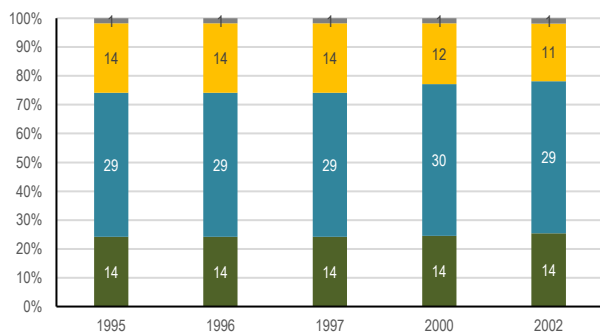


Nombre de places per categories

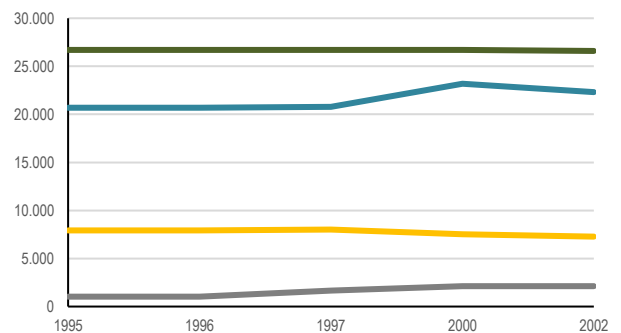


Camp de Tarragona

Nombre de càmpings per categories



Nombre de places per categories



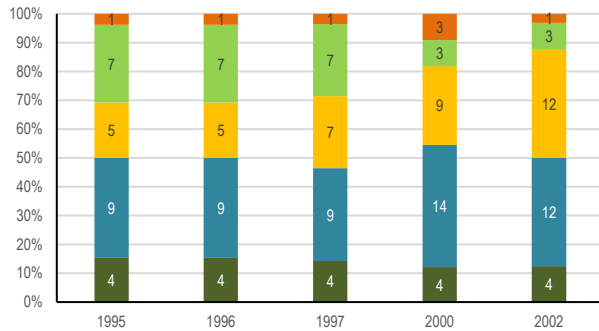
Luxe
 1ª Categoria
 2ª Categoria
 3ª Categoria
 Masies
 Privats

Font: Idescat

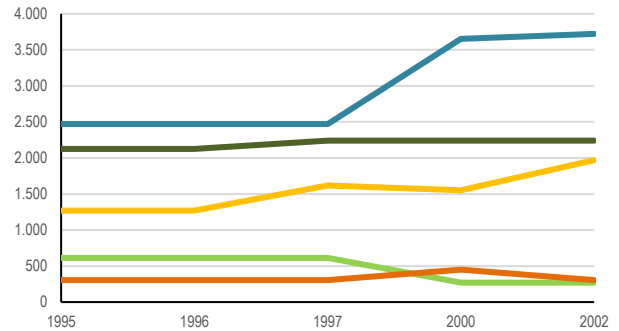
Evolució nombre i places de càmping per àmbits territorials (1995 – 2002)

Comarques Centrals

Nombre de càmpings per categories

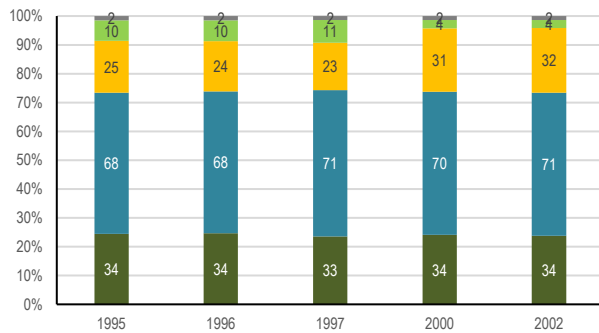


Nombre de places per categories

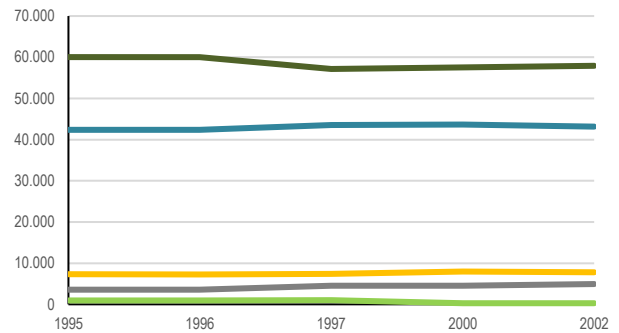


Comarques Gironines

Nombre de càmpings per categories

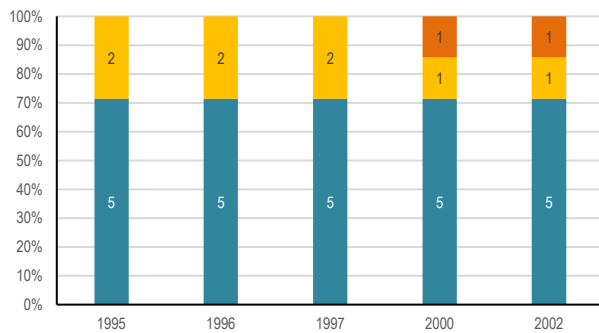


Nombre de places per categories

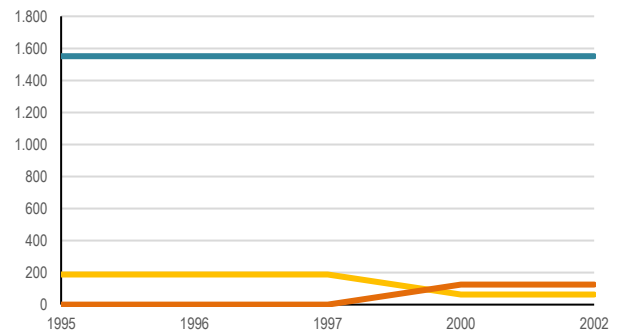


Ponent

Nombre de càmpings per categories

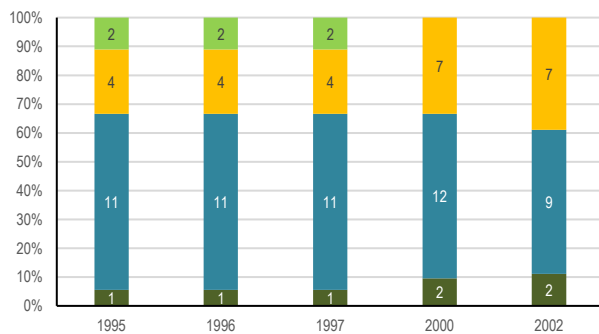


Nombre de places per categories

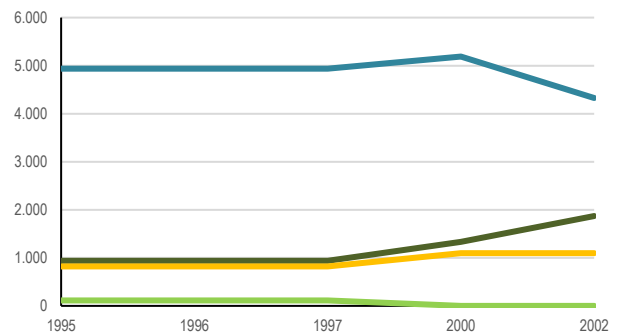


Terres de l'Ebre

Nombre de càmpings per categories



Nombre de places per categories



Luxe
 1ª Categoria
 2ª Categoria
 3ª Categoria
 Masies
 Privats

Font: Idescat

Situació actual

El sector turístic del càmping és un sector dinàmic, amb capacitat per adaptar-se als canvis tant de cycle econòmic com del propi mercat d'oferta i demanda en l'àmbit de l'acampada. En els apartats següents veurem com el comportament tant d'establiments com de places de càmping durant els darrers anys fins avui es capgira respecte el passat segle XX i manifesta signes evidents de transformació.

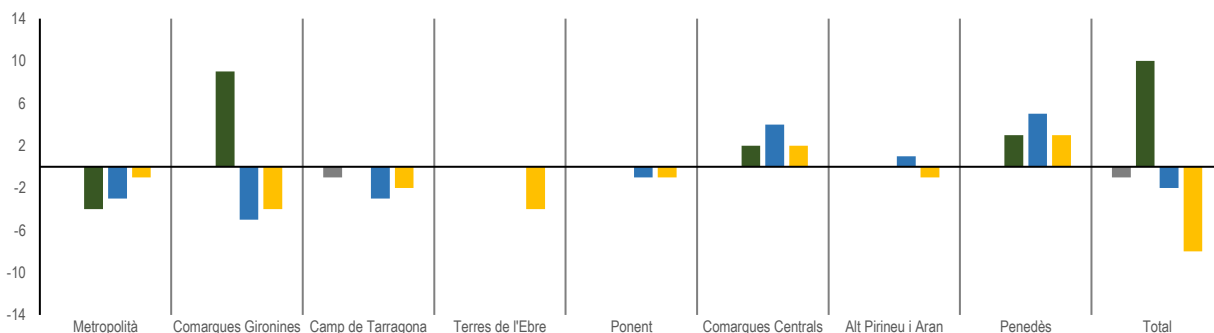
Evolució de l'oferta 2003 - 2016

Tal com mostra el següent gràfic, durant aquests darrers 15 anys, el sector del càmping a Catalunya ha tornat a apostar pels càmpings de 1ª categoria (tant pel que fa establiments, que entre els anys 2003 i 2016 s'incrementa en 10 establiments, com pel que fa a places, que durant aquest període temporal s'incrementen en 17.720 places).

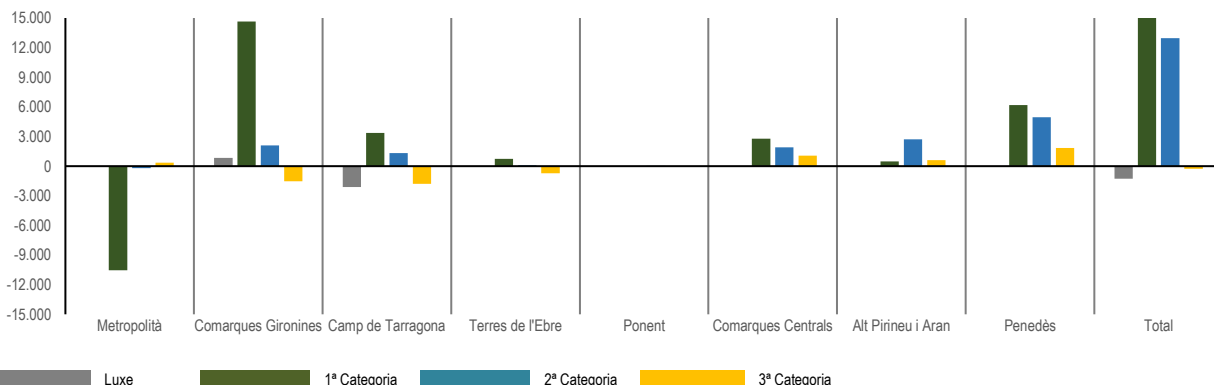
En termes generals, caldria destacar els següents tres aspectes:

- El sector del càmping a Catalunya continua essent liderat per les Comarques Gironines i per l'aposta pels establiments i places de 1ª categoria en detriment de les categories d'inferior qualitat (entre els anys 2003 i 2016 les places de càmping de 1ª categoria a les Comarques Gironines s'incrementen en 14.660 places i 9 establiments nous).
- L'Àmbit Metropolità continua patint el tancament i desaparició d'establiments i places de càmping en totes les seves categories i perdent grau de cobertura a la demanda de càmpings en aquest territori amb la desaparició de 8 establiments i 10.386 places.
- La sangria continua que manifesta l'Àmbit Metropolità des de l'any 1995 contrasta amb l'increment de l'activitat de càmping entre els anys 2003 i 2016 a l'Àmbit del Penedès (àmbit comprès per les comarques del Garraf, l'Alt Penedès i el Baix Penedès). En concret, l'àmbit del Penedès incrementa els establiments de càmping en 11 nous establiments i 12.990 noves places, xifres similars a la pèrdua d'establiments i places que pateix l'Àmbit Metropolità en aquests mateixos anys.

Increment d'establiments de càmping en termes absoluts per categories (2003 – 2016)



Increment de places de càmping en termes absoluts per categories (2003 – 2016)



Font: Idescat

Convé aprofundir en aquesta correlació existent entre l'Àmbit Metropolità i l'Àmbit del Penedès per veure com l'activitat de càmping a les comarques del Garraf i de l'Alt i Baix Penedès es genera per donar resposta a una demanda latent en l'Àmbit Metropolità que ha perdut el seu modus turístic derivat de la incipient urbanització de la primera corona metropolitana.

Durant els anys 60, la franja sud metropolitana compresa pel front litoral entre El Prat de Llobregat i Castelldefels s'establiren un conjunt de càmpings històrics que podien donar resposta al voltant de 15.000 clients⁴:

- Cala Gogó amb 1.500 places declarades al municipi de El Prat de Llobregat.
- La Ballena Alegre amb 1.450 places declarades al municipi de Viladecans.
- Filipinas amb 1.061 places declarades al municipi de Viladecans.
- El Toro Bravo amb 1.200 places declarades al municipi de Viladecans.
- Albatros amb 1.300 places declarades al municipi de Gavà.
- Tres Estrelles amb 1.018 places declarades al municipi de Gavà i únic càmping encara en funcionament.
- Càmping Gavà al municipi de Gavà.
- La Tortuga Ligera amb 745 places declarades al municipi de Gavà.

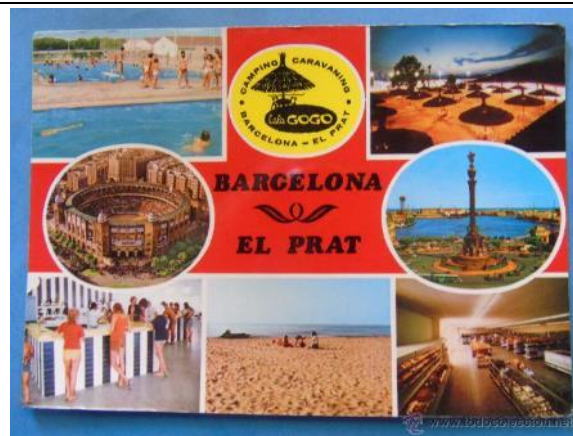
Afectats pel perímetres de seguretat de l'aeroport del Prat, les expropiacions per ampliar l'aeroport i la llei de costes, el conjunt de càmpings esmentats en aquest front litoral tancaren les seves portes durant el primer quinquenni d'aquest segle, pràcticament de forma simultània (únicament el Càmping Tres Estrelles continua operatiu a dia d'avui).

Aquest buit sobtat trasllada el mercat de l'acampada a la segona corona metropolitana i, en concret a la costa del Garraf, amb l'apertura de nous càmpings que donen resposta, entre d'altres, també a aquesta demanda latent.

Camping La Ballena Alegre



Camping Cala Gogó

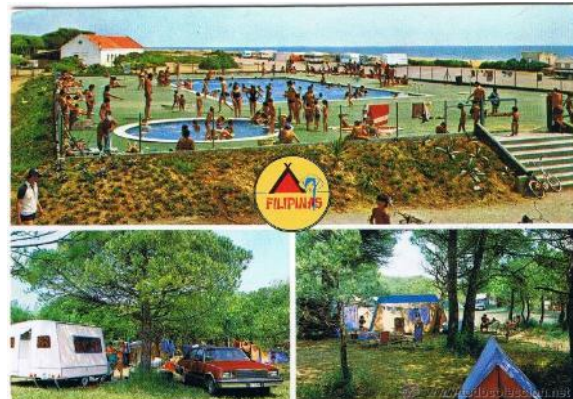


⁴ https://elpais.com/diario/2005/10/01/catalunya/1128128838_850215.html

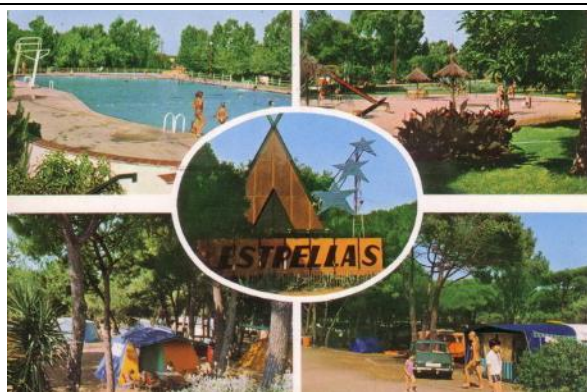
Camping Albatros



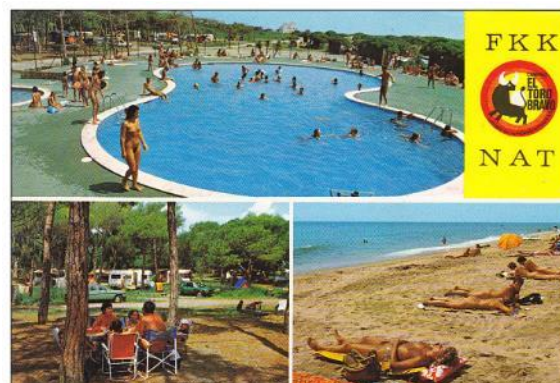
Camping Filipinas



Camping Tres Estrellas



Camping El Toro Bravo



Camping Gavà



Camping La Tortuga Ligera



Font: Elaboració pròpia Equip Redactor

L'oferta de càmpings a la Costa del Garraf

La costa del Garraf comprèn la franja litoral entre Castelldefels i Cunit. Al llarg d'aquesta franja litoral la capacitat d'allotjament dels càmpings ha disminuït en un 35% des de l'any 2003 fins a dia d'avui (d'un total de 16.819 unitats de capacitat l'any 2003 es redueix a un total de 10.995 unitats d'allotjament l'any 2016). Tal com mostra la taula següent, son els municipis de la franja nord de la costa (Sitges i Viladecans) que han aguditzat aquesta pèrdua de places; de fet Viladecans ha perdut el 100% de la capacitat d'allotjament a càmpings des de l'any 2005 segons dades de l'Observatori del Treball i Model Productiu de la Generalitat de Catalunya.

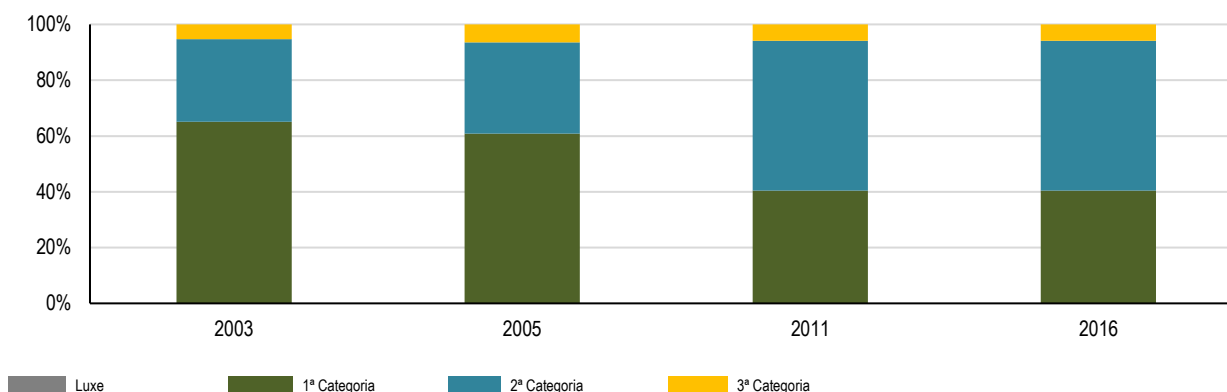
Capacitat d'allotjament càmpings Costa del Garraf 2003 – 2016 (%)

	2003	2005	2011	2016	Var 03 - 16
Cunit	540	540	648	648	20%
Cubelles	980	980	1.230	1.230	26%
Vilanova i la Geltrú	4.298	4.298	5.058	5.058	18%
Sitges	2.405	1.865	2.238	2.238	-7%
Viladecans	7.283	4.618	0	0	-100%
Castelldefels	1.313	1.313	1.821	1.821	39%
Total general	16.819	13.614	10.995	10.995	-35%

Font: Observatori del Treball i Model Productiu de la Generalitat de Catalunya

Si ens fixem en la capacitat d'allotjament per categories a la costa del Garraf veurem com els càmpings de 1^a categoria han perdut una capacitat de 6.497 unitats, passant de 10.943 unitats l'any 2003 a 4.446 unitats l'any 2016 (equivalent a un 40% del total de capacitat).

Apart d'aquesta pèrdua de pes dels càmpings de 1^a categoria, cal remarcar que a dia d'avui no existeix a la costa del Garraf cap càmping de luxe.

Capacitat d'allotjament càmpings Costa del Garraf per categoria 2003 - 2016


Font: Observatori del Treball i Model Productiu de la Generalitat de Catalunya

Dels 8 càmpings localitzats a la costa del Garraf, i segons dades publicades a <http://www.canalcamping.com/>, destaquem la presència del Càmping Vilanova Park, situat al municipi de Vilanova i la Geltrú a la carretera de Vilanova a l'Arboç km 2,5, de primera categoria i amb una capacitat de 3.500 persones i 1.226 parcel·les. Es tracta de l'únic càmping de la costa del Garraf i de tota la província de Barcelona que ha guanyat en diverses ocasions (inclosa la darrera edició de l'any 2017 a la Fira *Vakantiebeurs* d'Utrecht, on van ser guardonats 20 càmpings d'Espanya) els premis *Top Camping*, màxims guardons als que pot aspirar un càmping a nivell internacional, atorgats anualment per l'ANWB⁵ i per l'associació ADAC⁶.

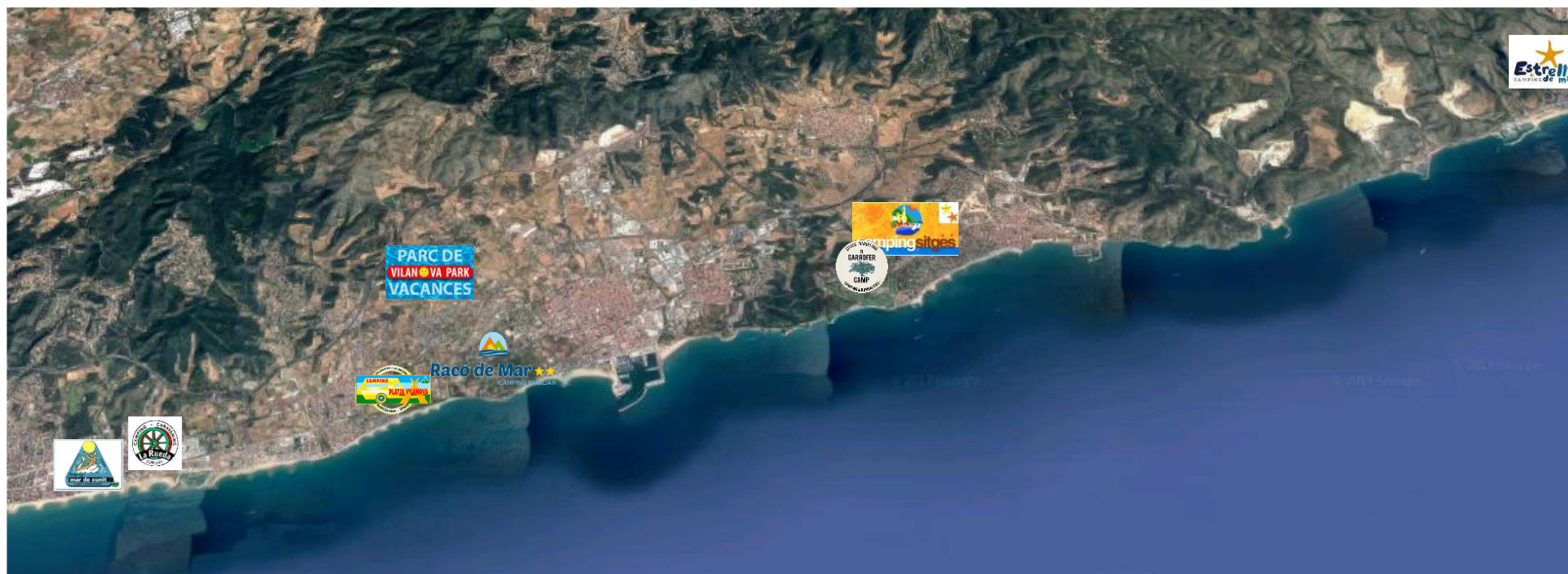
Amb 1.226 parcel·les, el càmping Vilanova Park és el càmping amb més capacitat i de més qualitat de la costa del Garraf, cosa que posa de relleu que la màxima qualitat en els serveis a les persones va associada també a un volum de parcel·les més alta que els càmpings de 3^a categoria, per exemple.









Aquest fet es veu confirmat si ens fixem en els càmpings que han estat guardonats amb els *Top Camping* de l'any 2017. Dels 20 càmpings espanyols guardonats, 16 es troben a Catalunya, situant a Catalunya al capdavant de la màxima qualitat del sector econòmic de l'acampada a Espanya i competint amb Europa. La capacitat mitjana d'aquests 16 càmpings és de 3.300 persones i de 962 parcel·les⁷.

⁵ Club de Automovilistes holandesos.

⁶ *Allgemeine Deutsche Automobil-Club*.

⁷ Font: <http://www.canalcamping.com/>



								
Nom	Càmping Mar de Cunit	Càmping Estrella de Mar	Càmping la Rueda	Càmping Platja Vilanova	Càmping El Racó de Mar	Càmping Vilanova Park	Càmping El Garrofer	Càmping Sitges
Direcció	Crta. C-246 km 53,3	C-246 Km 16,700	Crta. C-31 km 146,2	Crta. C-246 km 48	Crta. C-246 km 47	Crta. Vilanova-Arboç km 2,5	Crta. C-246a km 39	Crta. C-31 km 38
Categoria	3 ^a C	2 ^a C	1 ^a	2 ^a	2 ^a	1 ^a	2 ^a	2 ^a
Capacitat (persones)	640	1.650	1.110	1.300	270	3.500	2.500	600
Nombre Parcel·les	196	525	370	510	85	1.400	500	220

Font: Elaboració pròpia Equip Redactor <http://www.canalcamping.com/>

Evolució de la demanda 2005 - 2016

Pel que fa a la demanda, des de l'any 2005 fins a l'any 2016 l'ocupació dels càmpings ha anat a l'alça, passant de 2,5 milions de campistes l'any 2005, a 3,0 milions l'any 2016 segons dades Idescat (les xifres de l'any 2011 mostren un cert retrocés respecte l'any 2005 degut a la crisi econòmica i financera del país, tot i que l'any 2016 la recuperació del sector sembla sòlida havent superat les xifres d'abans de la crisi).

Per marques turístiques la Costa Brava, amb un 38% dels campistes l'any 2016, i la Costa Daurada, amb un 26% dels campistes aquest mateix any, concentren la major part de visitants en aquesta modalitat turística.

Pel que fa a la costa del Garraf, cal esmentar que a partir de l'any 2012 Catalunya passa a disposar de 9 marques turístiques, ja que les marques Costa de Barcelona-Maresme i Costa de Garraf s'integren dins la nova marca Costa Barcelona, la qual passa a englobar les comarques que abans estaven compreses en les dues anteriors, que desapareixen. Tenint en compte aquest fet, tota la franja litoral del Maresme fins al Garraf passa del 23% del total de viatgers l'any 2005 al 18% del total de viatgers l'any 2016, o el que és el mateix, de 560.000 campistes l'any 2005 a 549.000 viatgers l'any 2016, xifra global estancada i amb un lleuger retrocés.

Ocupació en càmpings per marques turístiques 2005 – 2016

	2005		2011		2016	
	Milers	%	Milers	%	Milers	%
Catalunya Central	74,7	3%	84,0	3%	-	0%
Costa Barcelona	-	0%	-	0%	549,1	18%
Costa Brava	856,3	34%	894,2	37%	1.130,9	38%
Costa Daurada	586,8	23%	626,0	26%	781,7	26%
Costa de Barcelona-Maresme	-	0%	238,3	10%	-	0%
Costa del Garraf	289,7	12%	138,7	6%	-	0%
Costa del Maresme	270,2	11%	-	0%	-	0%
Paisatges Barcelona	-	0%	-	0%	40,4	1%
Pirineus-Prepirineus	358,3	14%	356,6	15%	380,1	13%
Terres de l'Ebre	52,1	2%	66,0	3%	93,1	3%
Terres de Lleida	5,8	0%	8,3	0%	14,0	0%
Val d'Aran	11,9	0%	10,2	0%	14,5	0%
Total general	2.505,8	100%	2.422,3	100%	3.003,8	100%

Font: Idescat

Pel que fa a l'estada mitjana dels campistes, la xifra mitjana total a Catalunya es manté estable durant els darrers onze anys disponibles al voltant dels 5 dies d'estada mitjana per campista.

Les marques turístiques líders a Catalunya (Costa Brava i Costa Daurada) assoleixen unes estades mitjanes més altes que les resta de marques, superant els 6 dies d'estada mitjana l'any 2016. Pel que fa a la Costa del Garraf (avui Costa Barcelona) l'estada mitjana se situa lleugerament per sota de la mitjana catalana (4 dies l'any 2016).

Estada mitjana dels viatgers als establiments de càmpings per marques turístiques 2005 – 2016 (dies)

	2.005	2.011	2016
Catalunya Central	2,7	3,1	-
Costa Barcelona	4,0	4,7	4,1
Costa Brava	7,3	7,6	6,2
Costa Daurada	5,7	6,1	6,0
Costa de Barcelona-Maresme	4,2	4,6	-
Costa de Garraf	3,8	4,9	-
Paisatges Barcelona	-	-	2,5
Pirineus	3,0	3,2	3,0
Terres de l'Ebre	5,3	6,3	5,6
Terres de Lleida	2,5	3,3	4,0
Val d'Aran	4,5	4,4	4,0
Total Catalunya	5,3	5,9	5,2

Font: Observatori del Treball i Model Productiu de la Generalitat de Catalunya

Si ens fixem el grau d'ocupació per parcel·la (relació, en percentatge, entre el total de parcel·les ocupades en el període i les disponibles en el càmping en el mateix període, multiplicades pels dies del mes de referència) veurem que el percentatge més alt d'ocupació l'any 2016 l'assoleix la marca Costa Barcelona (que inclou les marques turístiques del Garraf i el Maresme) amb una xifra del 46%. Només els càmpings de les Terres de Lleida superen el rati d'ocupació fins a un 49,8% l'any 2016.

Referent al rati d'ocupació cal destacar que, a l'igual que l'increment de campistes dels darrers anys, l'ocupació per parcel·la ha anat a l'alça en totes les marques turístiques des de l'any 2005 fins l'any 2016 excepte a la marca Pirineus.

Ocupació per parcel·la en càmpings per marques turístiques 2005 – 2016 (%)

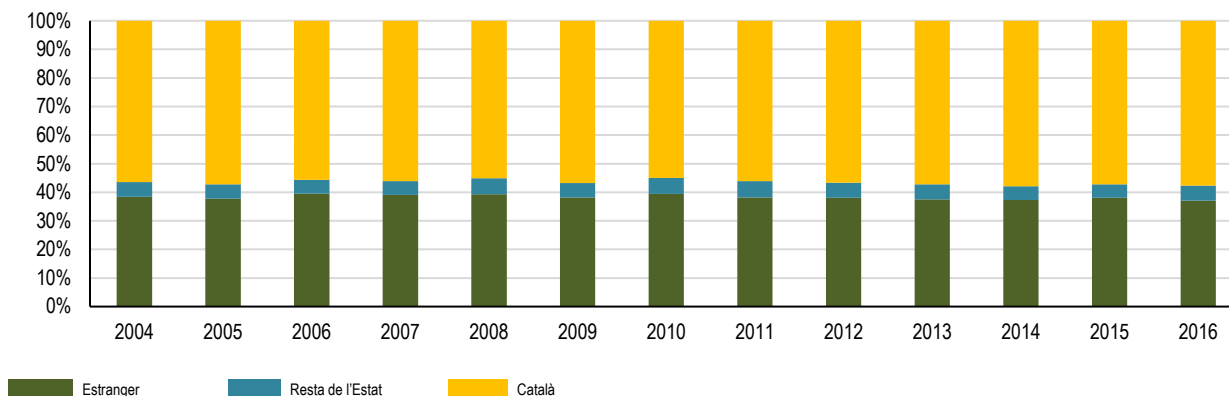
	2005	2011	2016
Barcelona	0,0	0,0	0,0
Catalunya Central	53,9	55,4	
Costa Barcelona	-	-	46,1
Costa Brava	34,5	35,5	40,5
Costa Daurada	41,2	41,3	44,9
Costa de Barcelona-Maresme	-	52,5	-
Costa del Garraf	48,1	33,4	-
Costa del Maresme	56,2	-	-
Paisatges Barcelona	-	-	39,3
Pirineus	-	44,5	42,9
Pirineus-Prepirineus	47,2	-	-
Terres de l'Ebre	24,6	31,2	36,1
Terres de Lleida	47,3	60,6	49,8
Val d'Aran	16,5	14,0	17,9

Font: Idescat

Referent al país d'origen dels campistes, cal posar èmfasi en que des de l'any 2004 fins l'any 2016, en termes agregats a nivell de Catalunya, s'ha mantingut estable amb prop d'un 40% dels campistes d'origen estranger i un 55% dels campistes són catalans (els campistes de la resta de l'Estat se situen al voltant del 5% restant).

Els campistes d'origen estranger oscil·len al voltant del milió de viatgers (1,04 milions l'any 2005 i 1,11 milions l'any 2016) i els catalans han incrementat la seva presència en el model turístic de càmping passant dels 1,54 milions l'any 2005 a 1,73 l'any 2016.

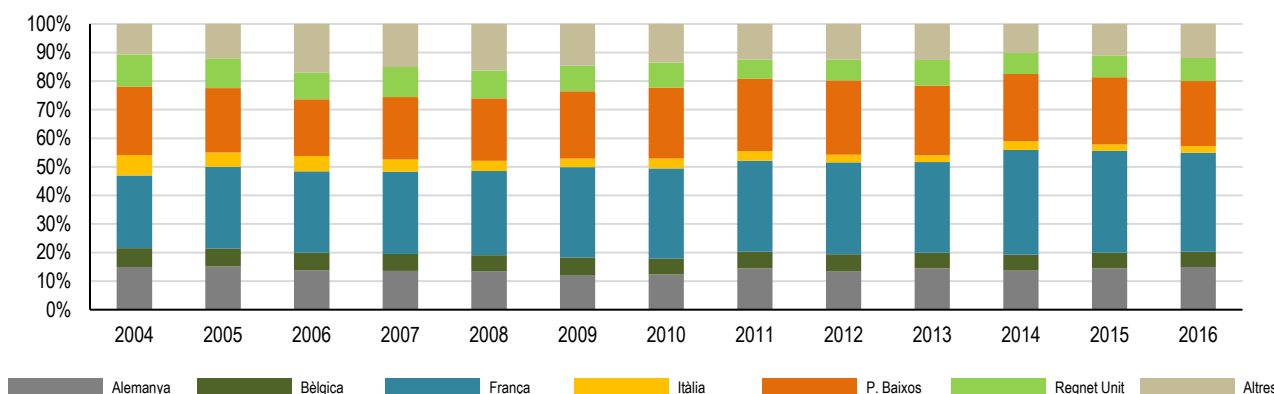
Viatgers als establiments de càmpings de Catalunya, segons mercat d'origen



Font: Observatori del Treball i Model Productiu de la Generalitat de Catalunya

El campista francès és el més assidu als càmpings de Catalunya i el que més ha crescut en els darrers anys, passant de 266.700 campistes l'any 2005 a 385.800 campistes l'any 2016 (el que equival a prop del 25% de viatgers estrangers l'any 2005 i a prop del 35% l'any 2016). El campista holandès és el segon campista estranger amb més pes als càmpings de Catalunya amb 251.000 campistes l'any 2005, xifra similar als campistes francesos, i 252.700 campistes l'any 2016.

Viatgers als establiments de càmpings de Catalunya, segons país d'origen 2004 - 2016



Font: Observatori del Treball i Model Productiu de la Generalitat de Catalunya

1.2. Escenari de futur per al sector del càmping

Un cop analitzats els antecedents històrics de la indústria del càmping com a destí turístic, hem vist que el càmping ha estat un producte turístic recent comparat amb altres fórmules turístiques. De fet, la implantació sòlida dels càmpings a Catalunya no comença fins als anys 60 del segle passat.

Tanmateix, i durant la seva no llarga història, la indústria del càmping ha tingut alts i baixos com qualsevol altre sector econòmic al nostre país, ha patit crisis que ha obligat al sector a adaptar-se tant en quantitat com en qualitat i, després de digerir els temps més greus de l'esclat de la crisi econòmica i financera l'any 2007, podem afirmar que les dades ens mostren una indústria campista en ascens, situació que no tots els sectors econòmics del nostre país poden ja afirmar.

La seva capacitat d'adaptació ha aconseguit que avui la indústria del càmping pugui competir amb les empreses d'allotjament turístic més tradicional tant en termes quantitius, les xifres de demanda així ho demostren, com qualitius.

Referent als termes qualitius, cal posar èmfasi amb l'esforç que la indústria del càmping ha fet i continua fent per desprendre's de l'etiqueta de presumpta marginalitat que es va atorgar al sector durant els anys 80. Comprovat l'auge d'aquest tipus de turisme familiar a països com França, Alemanya, Països Baixos o Suïssa, vistos els luxosos exteriors i interiors d'algunes caravanes o *mobile homes*, i l'esforç per dotar-se de serveis d'alta qualitat en els càmpings de luxe i càmpings de 1ª categoria, es constata que avui aquest prejudici està ja superat.

És rellevant recalcar aquest fet perquè el futur del càmping s'albira i apunta en aquesta direcció. Nous conceptes com el *glamping* (fusió del mot càmping amb el mot *glamour*), comencen a aparèixer com línies d'actuació cap a la futura renovació i revolució en la indústria del càmping. El *glamping*, o acampada de gran estil, incorpora serveis d'alta gamma com spa, restaurants de qualitat, *mobile homes* de luxe, etc. i fins i tot aspectes relatius a la mobilitat i a l'accessibilitat per a discapacitats. S'hi ofereixen paquets que poden incloure, entre d'altres aspectes, fins a llits tous, majordoms, menjar gourmet, vins d'alta qualitat, internet i Wi-Fi, aire condicionat, etc. En aquest sentit, el *glamping* proposa incloure serveis que fins a dia d'avui eren serveis exclusivament associats als balnearis i hotels (teràpies naturals, massatges, jacuzzis, saunes, etc.).

Altres conceptes com l'eco-càmping (càmping ecològic que es troba amb harmonia amb el medi ambient i redueix al mínim l'impacte ambiental) són propostes innovadores que comencen a fer-se també un espai en el mercat. En aquest sentit, el fet que els càmpings de Catalunya concentrin el gruix dels premis *Top Camping 2017* demostra que el sector del càmping al nostre territori es troba en un excel·lent estat i que pugui competir arreu d'Europa en la lliga dels millors.

La tematització és una altra via que a casa nostra comença a aparèixer de manera incipient en entorns més rústics i entorns de muntanya⁸.

La recerca de la qualitat i la distinció també forma part del futur de la indústria del càmping. En concret, la posada en marxa de l'Etiqueta Ecològica Europea (distintiu que atorga la UE i ajuda a les empreses i consumidors a millorar la seva actuació ambiental) i del Distintiu de Garantia de Qualitat Ambiental (sistema català d'etiquetatge ecològic que reconeix productes i serveis que superen determinats requeriments de qualitat ambiental més enllà dels establerts com a obligatoris per la normativa vigent) són segells de qualitat concebuts específicament per al sector turístic, entre ells la indústria del càmping, que ajuden a evolucionar aquesta indústria cap a la millora de la qualitat i el respecte cap al medi ambient.

Pel que fa als operadors turístics, i a partir de la línia basada en una arrel més tradicional, des de ja fa unes dècades hi ha operadors turístics que comercialitzen càmping i parcs de caravanes com un producte turístic més, en les mateixes condicions que altres allotjaments turístics més tradicionals i afermant-se com una aposta turística sòlida i que competeix directament amb la resta d'allotjaments turístics (hotels, turisme rural, etc.). En aquest sentit, aquesta línia evolutiva que mostra la indústria del càmping segueix els mateixos passos que qualsevol altra indústria dedicada als serveis, a la recerca de la millora de la qualitat, de la mateixa manera que ho fan el sector hotelier i la restauració d'alta gamma.

Pel que fa a la implantació territorial, s'ha vist com la pressió sobre el mercat del sòl a l'àmbit metropolità de Barcelona ha traslladat a la perifèria l'oferta de places que anys enrere s'ubicava fonamentalment al Baix Llobregat. Avui, aquesta oferta se situa a la Costa Barcelona, entre Sitges i Cunit, oferta que ha canviat per complert la seva qualitat i que, avui ha de fer front al fort augment de demanda derivat de l'atractiu turístic de la marca Barcelona.

1.3. Encaix del futur càmping a la finca Mas Guineu al municipi de Cubelles

Tal com hem analitzat en els capítols anteriors, la indústria del càmping ha evolucionat i transmutat la seva caracterització en termes quantitatius i qualitatius des dels seus orígens a Catalunya. La transformació d'aquest sector econòmic es fa palesa amb uns primers anys des de la dècada dels 70 als 90 caracteritzats per un increment quantitatiu en el nombre de places i càmpings (implantació i generació de massa crítica).

A aquest primer període de consolidació li va seguir un segon període temporal des dels anys 90 fins als darrers anys del segle XX caracteritzat per un canvi qualitatiu de la indústria del càmping, que es manifestà en aquests anys per un transvasament de les places de 1^a categoria cap a places de 2^a categoria (només al Camp de Tarragona i a les Comarques Gironines les places d'establiments de càmping de 1^a categoria superaven durant aquests anys a les places de càmping de 2^a categoria).

Iniciat el segle XXI, la indústria del càmping a casa nostra està manifestant una tercera onada de transformació i readaptació del sector que té el seu origen en la voluntat de poder competir directament amb les empreses d'allotjament turístic més tradicional, especialment pel que fa als aspectes qualitatius.

⁸ Càmping Molí dels Fòrnols a la Vall de la Vansa.

Aquest fet es plasma en la voluntat tant dels operadors com de les administracions per convertir aquest sector en un referent de qualitat que doni resposta a la demanda latent i creixent d'aquesta branca turística. Des del punt de vista de les AAPP, l'Etiqueta Ecològica Europea i el Distintiu de Garantia de Qualitat Ambiental son apostes clares en aquest sentit i, des del punt de vista dels operadors, el fet que els càmpings catalans figuren ja avui en les llistes de guardonats dels màxims premis internacionals de la indústria n'és un altre clar exemple.

En aquest sentit, cal recalcar que la capacitat mitjana dels 16 càmpings catalans guardonats amb els *Top Camping* de l'any 2017 és de 3.300 persones i de 962 parcel·les (xifres lleugerament per sobre de les que s'inclouen en el Pla Especial). La creixent demanda de càmpings d'alta qualitat que incorporen serveis d'alta gamma com spa, restaurants de qualitat, *mobile homes* de luxe, i serveis fins avui únicament associats als balnearis i hotels (teràpies naturals, massatges, jacuzzis, saunes, etc.) determina una indústria futura del càmping que haurà de donar resposta a aquests requeriments amb tipologies de càmpings amb aquests volums de capacitat i parcel·les.

Així doncs, en termes qualitius l'aposta del Pla Especial per enquibir un càmping de categoria de luxe dona resposta a la demanda de mercat de l'acampada que el sector està ja estant donant resposta des d'inicis del segle XXI.

En termes quantitius, la proposta de Pla Especial dona resposta també a la sangria que ha sofert la costa del Garraf en capacitat d'allotjament de càmping en els darrers anys. En aquest sentit, cal recordar que la costa del Garraf (franja litoral entre Castelldefels i Cunit) ha disminuït en un 35% la seva capacitat d'allotjament des de l'any 2003 fins a dia d'avui (d'un total de 16.819 unitats de capacitat l'any 2003 s'han reduït a 10.995 unitats d'allotjament l'any 2016, 5.824 unitats desaparegudes).

El tancament i desaparició d'establiments i places a l'Àmbit Metropolità, analitzat en detall en els capítols anteriors, ha fet perdre el grau de cobertura a la demanda de càmpings en aquest territori. Pèrdua d'oferta que contrasta amb una demanda a l'alça, que ha passat de 2,5 milions de campistes l'any 2005 a Catalunya, a 3,0 milions l'any 2016 segons Idescat. Curiosament, únicament la franja litoral del Maresme fins al Garraf ha mostrat un retrocés en aquests anys, derivat del decrement d'oferta a l'Àmbit Metropolità.

Així doncs, encaix de mercat del Pla Especial en termes qualitius tota vegada que el futur del càmping aposta per la categoria de gamma alta, i encaix de mercat del Pla Especial en termes quantitius ja que el Pla Especial contraresta la reducció de cobertura d'aquest territori.

2. VIABILITAT ECONÒMICA I FINANCERA DEL PLA ESPECIAL URBANÍSTIC

L'objecte del Pla Especial per a la implantació d'un càmping a la finca Mas Guineu és la determinació de les condicions específiques de les activitats que es podran emplaçar en el sòl no urbanitzable objecte de Pla Especial, en aquest cas la implantació d'un càmping de categoria de luxe al terme municipal de Cubelles, amb una capacitat d'allotjament per a unes 2.871 persones en unes 957 unitats d'acampada⁹.

En aquest sentit, la lletra e) de l'article 47.6 del text refós de la Llei d'Urbanisme estableix que en el sòl no urbanitzable només es poden admetre les construccions destinades a l'activitat de càmping i a l'aparcament de caravanes, autocaravanes i remolcs tenda autoritzats pel pla d'ordenació urbanística municipal, respectant sempre les incompatibilitats i les determinacions de la normativa urbanística i sectorial aplicable, amb la tramitació prèvia d'un pla especial urbanístic.

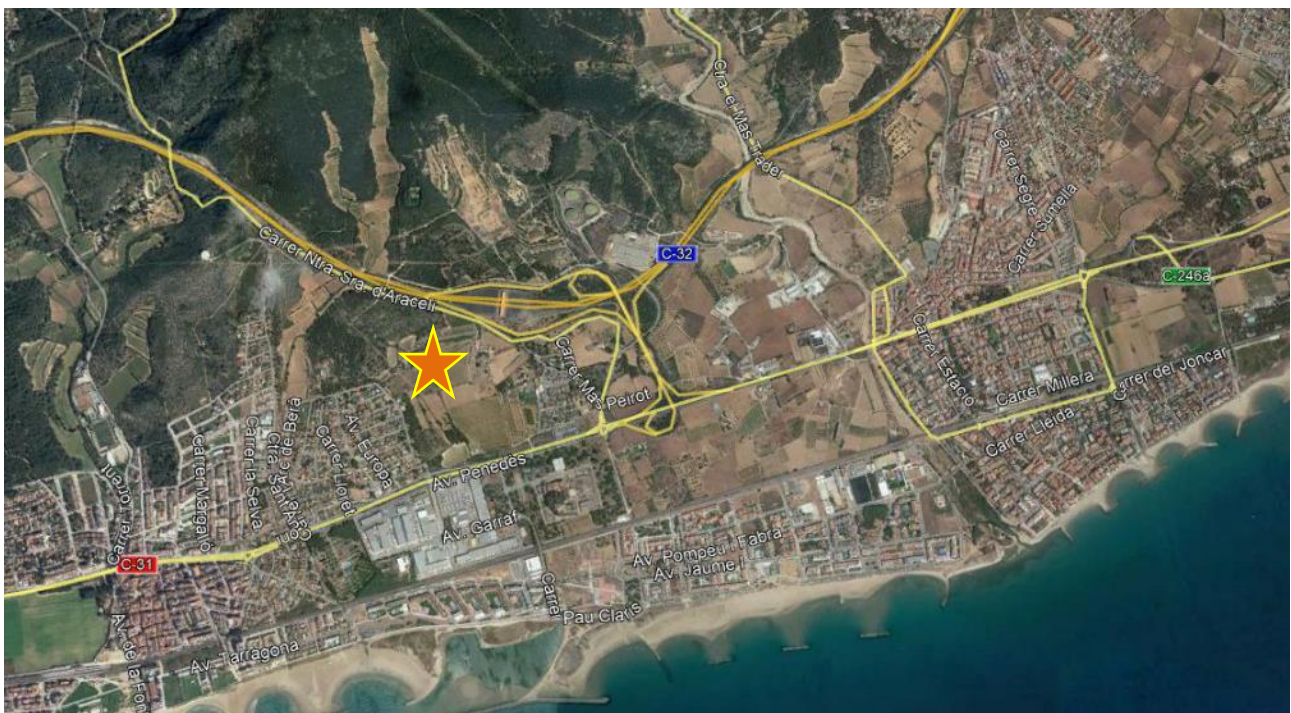
L'article 102 del text refós de la Llei d'Urbanisme, més enllà de l'article 48 on s'estableix la documentació necessària per a l'aprovació d'un pla especial urbanístic, estableix la documentació específica que han de contenir els plans urbanístics derivats d'iniciativa privada. En concret, s'estableix que els plans urbanístics derivats d'iniciativa privada han de contenir, entre d'altres, la viabilitat econòmica de la promoció.

El present apartat, i els capítols que segueixen, té per objectiu analitzar la viabilitat econòmica i financera de la promoció proposada en Pla Especial.

2.1. Parametrització urbanística de la proposta

L'àmbit de Pla Especial engloba la Finca Mas Guineu, molt pròxima al límit sud-oest del municipi de Cubelles, a la comarca del Garraf. L'àmbit té una superfície de 325.070 m² i està ubicada entre el carrer de La Nostra Senyora d'Araceli al nord-est, l'autovia C-32 i la carretera C-31 (carretera vella de Cubelles) al sud, l'autovia C-31 i dues zones ja ordenades i parcialment urbanitzades a l'est amb la urbanització La Solana i a l'oest amb la urbanització Parc de Cubelles.

Situació de la Finca Mas Guineu objecte de Pla Especial



Font: Elaboració pròpia Equip Redactor a partir de Google Earth Pro

⁹ Article 48 Decret 159/2012, de 20 de novembre, d'establiments d'allotjament turístic i d'habitatges d'ús turístic: *A efectes del càlcul de la capacitat d'allotjament d'un càmping en places s'ha de multiplicar per tres el nombre total d'unitats d'acampada.*

Detall de l'àmbit objecte de Pla Especial



Font: Serra – Vives – Cartagena arquitectes, SLP

Tal com mostra la taula següent, el Pla Especial inclou 61.041 m² d'Habitats d'interès comunitari (un 19% de la superfície total de l'àmbit) i 57.225 m² de superfície de sòl destinada a àrees d'espais verds lliures (un 18% del total de superfície de l'àmbit). Aquests hàbitats d'interès comunitari se situen a les zones altes de la finca i es configuren amb dos hàbitats distints, un de matolls termo-mediterranis i pre-desèrtics, i un altre de conservació prioritari amenaçat per l'avanç del pi blanc. En aquestes zones d'interès comunitari la proposta només permetrà l'accés i passeig pels camins preexistents i una restringida implantació de tendes de campanya sense delimitar unitats d'acampada, preservant-se com a espais naturals.

Pel que fa a les àrees d'acampada, el Pla Especial proposa un total de 124.410 m² de sòl amb un potencial total de 957 unitats d'acampada dividides en unitats d'acampada segons les diferents tipologies). Aquesta superfície de sòl representa un 38% de la superfície total de l'àmbit. La resta de superfície del Pla Especial es configura com els serveis necessaris per al correcte funcionament del futur càmping amb un sostre total de 5.714 m² (serveis generals d'ús comunitari que tenen la funció de donar servei a l'activitat principal de l'acampada – recepció/administració, restauració, supermercat, sales de joc, àrea de piscines, etc. – serveis higiènics a les unitats d'acampada com dutxes per a homes i dones, WC químics, serveis adaptats, cambres de neteja, etc., serveis tècnics i de manteniment, aparcaments per als visitants i afluència exterior, i vialitat).

Tal com s'esmenta a la Memòria del Pla Especial, la finca inclou l'edifici preexistent Masia Mas de la Guineu (l'edifici principal de la Masia apareix amb aquest nom des del segle XVIII) amb un cos principal de dues plantes i en excel·lent estat de conservació; els cossos auxiliars que s'integren a l'edifici principal son de menor qualitat constructiva i arquitectònica. El Pla Especial reconeix i preserva la Masia com a Patrimoni Històric, l'inclou en el Catàleg de Masies i Cases Rurals, i li permet l'ús d'equipament hoteler com a ús susceptible de ser admès a la Masia, independent del càmping, amb accés des del Carrer Ntra. Sra. d'Araceli i amb una superfície de sòl de 14.000 m² de sòl i un sostre potencial a rehabilitar i susceptible de reforma igual a 1.700 m².

Proposta Zonificació Pla Especial

	Superfície sòl		Superfície sostre		Unitats d'acampada
	M ²	%	M ²	%	N
Z.A.a Àrees d'acampada	124.410	38%	-	0	957
Z.S.G. Serveis generals d'ús comunitari	25.368	8%	4.000	53%	-
S.G.1 Equipament Central	8.168	3%	3.400	45%	-
S.G.2 Piscina	8.170	3%	-	0%	-
S.G.3 Serveis de recepció/administració	1.330	0%	600	8%	-
S.G.4 Instal·lacions esportives	7.700	2%	-	0%	-
Z.S.U.C. Serveis a les unitats d'acampada	1.728	1%	1.008	13%	-
S.H.1 Serveis higiènic 1	864	0%	504	7%	-
S.H.2 Serveis higiènic 2	864	0%	504	7%	-
Z.S.T/M. Serveis tècnics i de manteniment	5.052	2%	876	12%	-
S.T/M.1 Magatzem general	360	0%	216	3%	-
S.T/M.2 Magatzem manteniment i tallers	3.300	1%	660	9%	-
S.T/M.3 Serveis exteriors (ENAGAS)	1.392	0%	-	0%	-
Z.S.A.G. Aparcaments Generals (visitants i afluència exterior)	4.186	1%	-	0%	-
V. Vialitat	32.060	10%	-	0%	-
V.I. Vialitat interior	21.660	7%	-	0%	-
P. Àrea de Parking	10.400	3%	-	0%	-
A.V. Àrees Verdes	118.266	36%	-	0%	-
A.H.I.C Hàbitats d'interès comunitari	61.041	19%	-	0%	-
A.V.LL Àrees d'espais verds lliures	57.225	18%	-	0%	-
M.G.Zona Mas Guineu	14.000	4%	1.700	22%	-
TOTAL	325.070	100%	7.584	100%	957

Font: Serra – Vives – Cartagena arquitectes, SLP

Proposta Zonificació Pla Especial



Tipus de zonificació	Superfície (m²)	Superfície de sòl (m²)
S.T.M.2	10.000	10.000
S.C.1	10.000	10.000
S.C.2	10.000	10.000
S.C.3	10.000	10.000
S.C.4	10.000	10.000
S.A.C	10.000	10.000
S.F.1	10.000	10.000
S.F.2	10.000	10.000
S.F.3	10.000	10.000
S.F.4	10.000	10.000
S.F.5	10.000	10.000
S.F.6	10.000	10.000
S.F.7	10.000	10.000
S.F.8	10.000	10.000
S.F.9	10.000	10.000
S.F.10	10.000	10.000
S.F.11	10.000	10.000
S.F.12	10.000	10.000
S.F.13	10.000	10.000
S.F.14	10.000	10.000
S.F.15	10.000	10.000
S.F.16	10.000	10.000
S.F.17	10.000	10.000
S.F.18	10.000	10.000
S.F.19	10.000	10.000
S.F.20	10.000	10.000
S.F.21	10.000	10.000
S.F.22	10.000	10.000
S.F.23	10.000	10.000
S.F.24	10.000	10.000
S.F.25	10.000	10.000
S.F.26	10.000	10.000
S.F.27	10.000	10.000
S.F.28	10.000	10.000
S.F.29	10.000	10.000
S.F.30	10.000	10.000
S.F.31	10.000	10.000
S.F.32	10.000	10.000
S.F.33	10.000	10.000
S.F.34	10.000	10.000
S.F.35	10.000	10.000
S.F.36	10.000	10.000
S.F.37	10.000	10.000
S.F.38	10.000	10.000
S.F.39	10.000	10.000
S.F.40	10.000	10.000
S.F.41	10.000	10.000
S.F.42	10.000	10.000
S.F.43	10.000	10.000
S.F.44	10.000	10.000
S.F.45	10.000	10.000
S.F.46	10.000	10.000
S.F.47	10.000	10.000
S.F.48	10.000	10.000
S.F.49	10.000	10.000
S.F.50	10.000	10.000

ADREPROJECTE D'AMPLIAR A LA FINCA MÉS QUINQUÈ DE GUILLES (SERRA)
 OCTUBRE 2017
P.02 ZONIFICACIÓ
 a 1:1000
 VILA GENI S.L.
 SERRA

Àrees d'acampada

Tal com ja s'ha explicat en capítols anteriors, el càmping que proposa el Pla especial és un càmping de categoria de luxe de 957 unitats d'acampada i un potencial de 2.871 persones.

Tal com s'esmenta en l'article 38 del Decret 159/2012, de 20 de novembre, d'establiments d'allotjament turístic i d'habitatges d'ús turístic s'entén per:

- Albergs mòbils: tendes de campanya, caravanes, autocaravanes o qualsevol enginy que pugui ser remolcat per un vehicle de turisme.
- Albergs semi-mòbils: habitatges mòbils o qualsevol altre tipus d'alberg amb rodes que necessiti un transport especial per circular per carretera.
- Albergs fixos: bungalows i altres instal·lacions similars.

Pel que fa al càmping que ens ocupa, el Pla Especial defineix les àrees d'acampada com els espais destinats a la ubicació de tendes, albergs mòbils, semi-mòbils o fix i, si s'escau, un vehicle. El Pla Especial estableix les diferents zones subdivisibles en unitats d'acampada segons la modalitat fixa o semi-mòbil i segons la modalitat mòbil. En concret, es preveuen un 50% de les unitats d'acampada en la modalitat fixa o semi-mòbil (479 unitats) i un 50% de les unitats d'acampada en modalitat mòbil (478 unitats).

Pel que fa al potencial de campistes, aplicant una ràtio de 3 campistes per unitat d'acampada, suposa un potencial de campistes de 1.437 campistes per a les modalitats fixa o semi-mòbil, i 1.434 campistes per a les modalitats mòbils.

D'altra banda, la superfície mitjana per unitat d'acampada assoleix un promig total de 130 m² (amb un mínim de 112 m² i un màxim de 153 m²). Aquesta superfície mitjana per unitat d'acampada respon a la vocació de categoria de luxe del càmping proposat; de fet, cal recordar que la superfície mínima establerta en l'Annex II del Decret 159/2012, de 20 de novembre, per a les unitats d'acampada en càmpings de categoria de luxe és de 90 m² (el càmping proposat se situa un 45% per sobre d'aquest llindar mínim).

Serveis generals d'ús comunitari i serveis a les unitats d'acampada

Tal com s'esmenta en els criteris per a la normativa urbanística del Pla Especial, els serveis generals d'ús comunitari donen serveis a les àrees d'acampada que constitueixen l'activitat principal. La proposta concentra la totalitat d'aquests serveis a prop de l'accés en un àmbit a tocar dels serveis de recepció/informació. Aquesta concentració dels serveis generals implica una important reducció de la mobilitat interior, amb la conseqüent minimització pel que fa a l'emissió de gasos i afavorint els desplaçaments a peu i amb bicicleta.¹⁰

Els usos admissibles en aquests serveis generals són aquells que, d'altra banda, es consideren requisits tècnics i condicions necessàries per als establiments de càmping de categoria de luxe: recepció/administració, establiments de restauració, serveis higiènics generals, supermercat, botigues, magatzem general/taller, sales de joc i esplai, habitatge guarda i custòdia de la instal·lació, àrees de joc i esplai, serveis de bugaderia, àrea de piscines i atraccions diverses, zones esportives, ambulatori/farmaciola i altres usos complementaris necessaris per a l'activitat.

Referent a aquests serveis generals d'ús comunitari, es preveuen 3.400 m² de sostre destinats a l'equipament central i 600 m² de sostre destinats als serveis de recepció i administració. D'altra banda, es preveuen 8.170 m² de sòl destinats a la ubicació del complex de piscines i 7.700 m² de sòl per ubicar-hi les instal·lacions esportives.

Pel que fa als serveis a les unitats d'acampada, aquests estan constituïts pels edificis situats principalment amb proximitat a les àrees per albergs mòbils, repartits per tota la instal·lació. Els usos previstos en aquests serveis a les unitats d'acampada fa referència a les dutxes per a homes i dones, als evaquatoris per a homes i dones, cambra de neteja, serveis generals, serveis adaptats, abocador aèric, bugaderia, instal·lacions, magatzem, taller i tots els altres usos complementaris necessaris per a edificis de serveis.

¹⁰ Font: Pla Especial Urbanístic per a la implantació d'un càmping a la finca Mas Guineu, Cubelles, Barcelona.

Serveis tècnics i de manteniment

El Pla Especial preveu dos edificis en planta baixa destinats a magatzem (tendes de campanya, materials de reposició de bungalows, jardineria, etc.) i a tallers d'instal·lacions, fusteria i manteniment general amb una superfície de sostre de 216 m² per al magatzem adjacent al pàrquing general davant mateix de la recepció del càmping, i de 660 m² de sostre per al magatzem amb accés directe des del Carrer Ntra. Sra. d'Araceli.

Aparcaments Generals (visitants i aflluència exterior)

La zona d'aparcaments d'accés al càmping s'ubica davant mateix de la recepció i està concebuda per a poder enquibir aparcaments de vehicles, motor-homes i autocars. La superfície de sòl prevista és de 4.186 m² i la seva capacitat és de 75 automòbils, 5 autocars i 14 motor-homes o autocaravanes.

M.G. Zona Mas Guineu

El Pla Especial reconeix i preserva la Masia com a Patrimoni Històric i l'inclou en el Catàleg de Masies i Cases Rurals, i li permet l'ús d'equipament hotel·ler com a ús susceptible de ser admès a la Masia, independent del càmping, amb accés des del Carrer Ntra. Sra. d'Araceli i amb una superfície de sòl de 14.000 m² de sòl i un sostre potencial a rehabilitar i susceptible de reforma igual a 1.700 m².

Les característiques tipològiques i morfologia actual de la Masia permetrà, arribat el cas, la posada en marxa d'una activitat complementària a l'activitat principal de càmping que podria suposar al voltant de ±20 places de caràcter hotel·ler.

2.2. Pla d'inversions: els costos d'urbanització i de primer establiment

Els costos d'urbanització del Pla Especial s'estimen en un total PEM de 3.189.139 € segons l'escandall de la següent taula (destacar els costos d'alimentació i connexions externes de serveis del Pla Especial que sumen un valor total de 500.853 €). A Aquest import PEM cal sumar-li les despeses generals i benefici industrial per obtenir els costos PEC (3.795.075 €), més els projectes i llicències corresponents (644.750 €).

Costos d'urbanització Pla Especial (IVA no inclòs)

	Import
Rotonda accés i aparcament general	400.536,00
Urbanització plaça central	250.000,00
Urbanització vialitat general + infraestructura interior	2.037.750,00
Alimentacions i connexions exteriors xarxes de serveis	500.852,73
TOTAL PEM URBANITZACIÓ	3.189.138,73
Despeses generals i Benefici industrial	605.936,36
TOTAL PEC URBANITZACIÓ	3.795.075,09
Projectes + llicències obra urbanització edificació instal·lacions varies	644.750,00
TOTAL COSTOS URBANITZACIÓ	4.439.825,09

Font: Serra - Vives - Cartagena arquitectes, SLP

Referent als costos d'inversió de primer establiment i construcció del càmping, aquests s'estimen en 9.846.705 € (veure taula següent).

Costos d'inversió de primer establiment (IVA no inclòs)

	Import
Restaurant/bar/cuina/serveis instal·lacions cuina	3.000.000,00
Piscina	630.000,00
Vas (estructura formigó)	180.000,00
Instal·lació depuració i acabats	225.000,00
Tanca perimetral exterior	125.000,00
Tobogan	150.000,00
Conjunt recepció/ambulatori/boutique/supermercat/bugaderia/llar d'infants/magatzems	600.000,00
Zona esportiva 1ª fase (2 pistes esportives / 1 pista futbol / 2 pistes tennis)	300.000,00
Bloc sanitaris de zona acampada	1.200.000,00
Jardineria / Moviment de terres	496.705,00
Instal·lació Mobilhomes + Terrasses	3.570.000,00
TOTAL COSTOS PRIMER ESTABLIMENT	9.846.705,00

Font: Serra – Vives – Cartagena arquitectes, SLP

2.3. Determinació dels ingressos d'explotació i altres ingressos complementaris

Els ingressos d'explotació d'un càmping de categoria de luxe es basen en els ingressos anuals per cadascuna de les tipologies d'acampada previstes. Tal com ja s'ha esmentat en els capítols anteriors, el càmping que proposa el Pla especial és un càmping de categoria de luxe de 957 unitats, de les que 479 es preveuen en la modalitat fixa o semi-mòbil (bungalows o habitatges mòbils) i 478 es preveuen en la modalitat mòbil (tendes de campanya, caravanes, autocaravanes, etc.)

Tenint en compte que el càmping es preveu en categoria de luxe, els ingressos d'explotació previstos es determinen en 3.000 €/any per unitat d'acampada mòbil, i en 6.000 €/any per unitat d'acampada fixa o semi-mòbil.

Ingressos explotació càmping categoria de luxe

	€/ any per unitat	Unitats acampada	Total €
Unitat d'acampada fixa o semi-mòbil	6.000	479	2.874.000
Unitat d'acampada mòbil	3.000	478	3.478.000
Total	-	957	6.352.000

Font: Elaboració pròpia equip redactor

Pel que fa als ingressos complementaris potencials derivats de la possibilitat d'implantar ±20 places hoteleres a la masia Mas Guineu, aquests es conceptualitzen com un ingrés complementari als ingressos d'explotació derivats del complex de càmping i equivalent als €/any per unitat d'acampada de gamma alta (6.000 €/any per plaça).

2.4. Determinació de les despeses econòmiques anuals

Les despeses d'explotació d'un càmping de categoria de luxe es basen en les 3 variables que es comporten percentualment respecte als ingressos d'explotació de la següent manera:

- Despeses de personal: Els requeriments necessaris per poder complir amb els serveis d'alta categoria que demanda un càmping de luxe implica la incorporació de llocs de treball relatiu a brigades de serveis, personal de bugaderia, equip d'administració i direcció de càmping, personal d'atenció directa de recepció i auxiliars de recepció, seguretat, personal de fusteria i manteniment, etc. Aquestes despeses de personal s'estimen en un 35% dels ingressos d'explotació generats pel càmping.

- Aprovisionaments: La funció dels aprovisionaments consisteix a realitzar la compra dels materials necessaris perquè l'activitat productiva o comercial pugui desenvolupar-se amb normalitat. Aquests aprovisionaments engloben conceptes diversos com les comandes realitzades per aprovisionar les botigues i restaurants, els blocs higiènics, les bugaderies, les sales de joc, el material d'oficina i altres despeses administratives, etc. Aquestes despeses d'aprovisionaments s'estimen en un 5% dels ingressos d'explotació generats pel càmping.
- Altres despeses d'explotació: Qualsevol altra despesa que no pertanyi a cap de les categories anteriors, incloent tot allò extraordinari, des de les despeses derivades dels subministraments (aigua, llum, gas, etc.), tributs exclòs l'impost de societats, pèrdues de valor del magatzem o altres actius, etc. Aquestes altres despeses d'explotació s'estimen en un 25% dels ingressos d'explotació generats pel càmping.

Despeses explotació càmping categoria de luxe

	% respecte ingressos d'explotació
Despeses de personal	35%
Aprovisionaments	5%
Altres despeses d'explotació	25%

Font: Elaboració pròpia equip redactor

2.5. Pla d'etapes inclòs en el Pla Especial Urbanístic

Tal com s'esmenta en la Memòria del Pla Especial, el càmping es preveu executar en tres etapes successives:

- La primera etapa engloba 207.305 m² de sòl i inclou la construcció del gruix dels serveis generals d'ús comunitari (equipament central, piscina, serveis de recepció i administració i instal·lacions esportives), un bloc de serveis higiènics que donarà cobertura a les dues grans zones d'acampada previstes en aquesta primera etapa a banda i banda dels dos eixos distribuïdors, i la totalitat dels costos de connexions externes i xarxes de serveis.

Aquesta primera etapa inclou un potencial de 493 unitats d'acampada, 247 fixes o semi-mòbil i 246 mòbils.

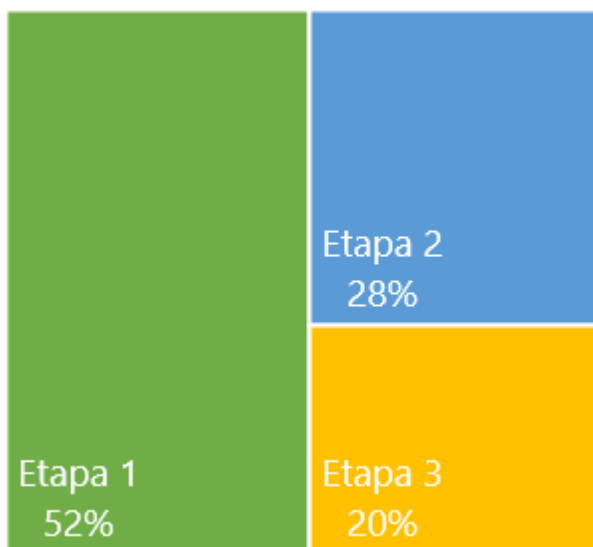
En aquesta primera etapa també es preveuen els serveis tècnics i de manteniment 1 i 3 (magatzem general i serveis exteriors ENAGAS) així com els 4.186 m² d'aparcaments generals (visitants i afluença exterior), el 64% de la superfície total de vialitat prevista i el 77% de les àrees verdes previstes (els 61.041 m² d'hàbitats d'interès comunitari i 29.679 m² d'espais lliures).

- La segona etapa, prevista en cotes superiors allarga els dos eixos distribuïdors d'accés i serveis cap a nord-est i delimita una extensió de 60.942 m². En aquesta segona etapa es preveuen 269 unitats d'acampada (134 fixes o semi-mòbils i 135 mòbils), el segon magatzem de manteniment i tallers (S.T/M.2), 7.753 m² de vialitat i 15.036 m² d'espais lliures verds.
- La tercera i última etapa amplia l'etapa 2 cap a l'est i oest amb una extensió de 56.823 m² amb 195 unitats d'acampada (98 fixes o semi-mòbils i 97 mòbils) i es preveu la implantació del segon bloc de serveis higiènics, 3.915 m² de vialitat i 12.511 m² d'espais lliures. És en aquesta etapa on s'inclou l'edificació principal de Mas Guineu, que es preservarà i generarà un cop executades les tres primeres etapes una darrera extensió i, si s'escau, una nova centralitat de serveis amb 14.000 m² de superfície de sòl.

Pel que fa als costos d'inversió, un 64% del total es concentren en la primera etapa (9.150.223 €), un 24% en la segona etapa (3.496.253 €) i el 11% restant en la tercera i última etapa (1.640.053 €). Aquest gruix d'inversions a incórrer en la primera etapa es concentren en les inversions de primer establiment relatives als serveis generals, que sumen un total de 6.017.629 € i representen el 61% del total dels costos estimats per aquesta partida, i el 100% d'inversions relatives a connexions externes i serveis.

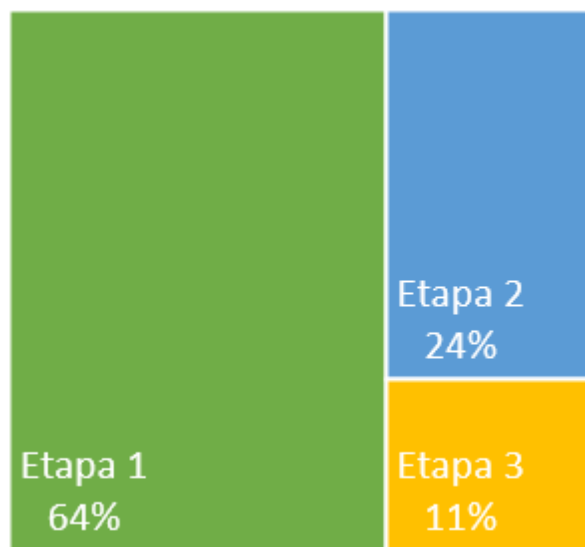
És obvi doncs, i així es plasma en el següent diagrama, que aquesta forta inversió de primer establiment comporti una delimitació d'unitats d'acampada en la primera etapa major que en la resta d'etapes. Aquesta seqüència entre volum d'inversió i retorn econòmic resulta clau i fonamental per a garantir la viabilitat econòmica i financera de la promoció.

Unitats d'acampada per etapes (% sobre total)



Font: Serra – Vives – Cartagena arquitectes, SLP

Costos d'inversió i primer establiment per etapes (% sobre total)



Font: Serra – Vives – Cartagena arquitectes, SLP

Costos Pla Especial distribuït per etapes (IVA no inclòs)

	Import	Etapa 1		Etapa 2		Etapa 3	
Rotonda accés i aparcament general	400.536,00	400.536,00	100%	0,00	0%	0,00	0%
Urbanització plaça central	250.000,00	200.000,00	80%	50.000,00	20%	0,00	0%
Vialitat general + infraestructura interior	2.037.750,00	1.262.136,00	62%	465.312,00	23%	310.302,00	15%
Alimentacions i connexions xarxes serveis	500.852,73	500.852,73	100%	0,00	0%	0,00	0%
TOTAL PEM URBANITZACIÓ	3.189.138,73	2.363.524,73	74%	515.312,00	16%	310.302,00	10%
Despeses generals i Benefici industrial	605.936,36	449.069,70	74%	97.909,28	16%	58.957,38	10%
TOTAL PEC URBANITZACIÓ	3.795.075,09	2.812.594,43	74%	613.221,28	16%	369.259,38	10%
Projectes + llicències obra urbanització edificació instal·lacions diverses	644.750,00	320.000,00	50%	168.750,00	26%	156.000,00	24%
Restaurant/bar/cuina/serveis instal·lacions cuina	3.000.000,00	3.000.000,00	100%	0,00	0%	0,00	0%
Piscina	680.000,00	530.000,00	78%	150.000,00	22%	0,00	0%
Vas (estructura formigó)	180.000,00	180.000,00	100%	0,00	0%	0,00	0%
Instal·lació depuració i acabats	225.000,00	225.000,00	100%	0,00	0%	0,00	0%
Tanca perimetral exterior	125.000,00	125.000,00	100%	0,00	0%	0,00	0%
Tobogan	150.000,00	0,00	0%	150.000,00	100%	0,00	0%
Conjunt recepció/ambulatori/boutique/super/bugaderia/llar d'infants/magatzems	600.000,00	600.000,00	100%	0,00	0%	0,00	0%
Zona esportiva 1ª fase (2 pistes esportives / 1 pista futbol / 2 pistes tennis)	300.000,00	160.000,00	53%	140.000,00	47%	0,00	0%
Bloc higiènic de zona acampada (1ª etapa)	1.200.000,00	600.000,00	50%	600.000,00	50%	0,00	0%
Jardineria / Moviment de terres	496.705,00	277.629,00	56%	124.282,00	25%	94.794,00	19%
Instal·lació Mobillhomes + Terrasses	3.570.000,00	850.000,00	24%	1.700.000,00	48%	1.020.000,00	29%
TOTAL COSTOS PRIMER ESTABLIMENT	9.846.705,00	6.017.629,00	61%	2.714.282,00	28%	1.114.794,00	11%
TOTAL COSTOS PLA ESPECIAL	14.286.530,09	9.150.223,43	64%	3.496.253,28	24%	1.640.053,38	11%

Font: Serra – Vives – Cartagena arquitectes, SLP

2.6. Resultats econòmics i financers

La valoració econòmica de qualsevol empresa o activitat econòmica a preus de mercat (en aquest cas un càmping de categoria de luxe) la podem afrontar des de diferents òptiques¹¹. En el cas que ens ocupa efectuem la valoració de l'activitat seguint la metodologia dinàmica *Discounted Cash Flow* (metodologia de fluxos descomptats).

¹¹ Mètodes estàtics basats en els balanços de les empreses, mètodes dinàmics com el *Discounted Cash Flow* o la valoració per dividends, mètodes compostos o mètodes comparatius, etc.

La present viabilitat econòmica i financera del Pla Especial per a la implantació d'un càmping a la finca Mas Guineu s'avalua calculant, entre d'altres, els indicadors generalment acceptats en l'anàlisi de viabilitat econòmica i financera en projectes d'inversió:

Valor Actual Net [VAN]

$$VAN = C_0 + \sum \frac{C_t}{(1+r_t)^t}$$

On:

C_0 = Inversió moment inicial del pla d'etapes previst.

C_t = Saldo anual previst segons pla d'etapes.

r_t = Taxa de descompte determinada per les taxes de rendiment imperants en el mercat objecte de treball.

Pel que fa a la taxa de descompte, la present viabilitat econòmica i financera aplica una taxa equivalent al 3%, xifra per sota de mercat i equivalent a la mitjana del deute públic en termes reals de les obligacions de l'Estat a 10 anys en els darrers deu anys. Aquest cost de capital respon a una activitat econòmica amb marges de rendibilitat molt ajustats, que no responen a la recerca de marges especulatius sinó el contrari, rendibilitats ajustades a una activitat econòmica determinada de la que el promotor té una clara vocació patrimonial, de permanència en el temps i el territori, i del que és especialista en la indústria del càmping.

Taxa Interna de Rendibilitat [TIR]

$$VAN = C_0 + \sum \frac{C_t}{(1+TIR)^t} = 0$$

On:

C_0 = Inversió moment inicial del pla d'etapes previst.

C_t = Saldo anual previst segons pla d'etapes.

TIR = Taxa Interna de Rendibilitat del projecte objecte d'avaluació que resultaria un VAN igual a zero.

L'anàlisi de viabilitat econòmica i financera incorporant el factor temps a partir dels comptes d'explotació assoleix un VAN igual a 2.516.567 €. Tenint en compte que en la matriu de costos no hem introduït el cost del sòl aportat, implica que aquests 2.516.567 € equivalen al valor màxim del sòl aportat que suposaria obtenir una rendibilitat real del 3%, o el que és el mateix, un valor residual del sòl brut igual a 8 €/m².

Així doncs, podem afirmar que el Pla Especial per a la implantació d'un càmping a la finca Mas Guineu és viable econòmica i financerament i que la seva viabilitat rau a la necessitat de vincular el retorn de la inversió a la permanència en el temps de l'explotació econòmica en el llarg termini.

Compte d'explotació càmping categoria de luxe Pla Especial Finca Mas Guineu

Anualitat	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11
Ingressos explotació	0	0	0	2.220.000	2.220.000	3.429.000	3.429.000	4.428.000	4.428.000	4.428.000	
Unitat Fixa o Semi-mòbil	0	0	0	1.482.000	1.482.000	2.286.000	2.286.000	2.874.000	2.874.000	2.874.000	
Unitat Mòbil	0	0	0	738.000	738.000	1.143.000	1.143.000	1.434.000	1.434.000	1.434.000	
Ingressos complementaris MG Zona Mas Guineu	0	0	0	0	0	0	0	120.000	120.000	120.000	
Despeses Explotació	0	0	0	1.443.000	1.443.000	2.228.850	2.228.850	2.878.200	2.878.200	2.878.200	
Despeses de personal	0	0	0	777.000	777.000	1.200.150	1.200.150	1.549.800	1.549.800	1.549.800	
Aprovisionaments	0	0	0	111.000	111.000	171.450	171.450	221.400	221.400	221.400	
Altres despeses d'explotació	0	0	0	555.000	555.000	857.250	857.250	1.107.000	1.107.000	1.107.000	
Resultat Explotació	0	0	0	777.000	777.000	1.200.150	1.200.150	1.549.800	1.549.800	1.549.800	
Renda perpètua resultat explotació (taxa capitalització 8,5%)											18.232.941
Costos urbanització (PEC)	937.531	937.531	937.531	0	613.221	0	369.259				
Alimentacions / Connexions serveis	106.667	106.667	106.667		168.750		156.000				
Restaurant/bar/cuina/serveis instal·lacions cuina	1.000.000	1.000.000	1.000.000	0	0	0	0				
Piscina	176.667	176.667	176.667	0	150.000	0	0				
Conjunt recepció/ambulatori/boutique/supermercat/bugaderia/l·lar d'infants/magatzems	200.000	200.000	200.000	0	0	0	0				
Zona esportiva	53.333	53.333	53.333	0	140.000	0	0				
Bloc sanitaris zona acampada	200.000	200.000	200.000	0	600.000	0	0				
Jardineria / Moviment de terres	92.543	92.543	92.543	0	124.282	0	94.794				
Instal·lació Mobilhomes + Terrasses	0	0	850.000	0	1.700.000	0	1.020.000				
Costos urbanització i 1r establiment	2.766.741	2.766.741	3.616.741	0	3.496.253	0	1.640.053	0	0	0	0
Resultat abans d'impostos	-2.766.741	-2.766.741	-3.616.741	777.000	-2.719.253	1.200.150	-439.903	1.549.800	1.549.800	1.549.800	18.232.941
Impost societats (tipus fixe 25%)	0	0	0	-194.250	0	-300.038	0	-387.450	-387.450	-387.450	-4.558.235
Resultat després d'impostos	-2.766.741	-2.766.741	-3.616.741	582.750	-2.719.253	900.113	-439.903	1.162.350	1.162.350	1.162.350	13.674.706
TA	3%										
TIR	3%										
VAN (Valor residual sòl brut € totals)	2.516.567										
Valor residual sòl brut (€/m2 de sòl)	8										

Font: Elaboració pròpia Equip Redactor